



Bel Abord

NANTES MÉTROPOLE

VERTOU





Bel Abord

NANTES MÉTROPOLE

VERTOU

Une adresse d'exception
aux portes du vignoble Nantais

46 Route de Nantes, 44120 Vertou

Nantes Métropole

2^e métropole la plus attractive de France

Nantes Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

84% 2M

D'EMPLOIS
TERTIAIRES

DE TOURISTES
PAR AN

Nantes Métropole est le **témoignage d'une vitalité économique et culturelle** qui séduit depuis plusieurs années par son cadre de vie privilégié.

Surnommée la «Venise de l'Ouest», elle regroupe **24 communes** à la confluence de l'Erdre, la Loire et la Sèvre nantaise.

Au cœur d'une région **culturelle et touristique à la renommée mondiale**, chaque année 2 millions de visiteurs restent au moins une journée dans la métropole nantaise.



Vue aérienne de Nantes

660 000

HABITANTS

30 000

ENTREPRISES



Zone économique majeure

Issu d'un tissu économique équilibré, Nantes Métropole se compose d'une grande diversité d'activités tertiaires et industrielles. Leader dans l'industrie, elle est le **1^{er} pôle national dans la construction navale** par le constructeur STX et première dans le domaine des énergies renouvelables.

La métropole est également le **2^e pôle aéronautique français** avec le 2e site d'Airbus.

Elle excelle dans l'**industrie agroalimentaire** en étant le **1^{er} pôle européen** dans ce secteur. Le Grand Ouest compte un quart des emplois dans l'agroalimentaire en France avec de grandes entreprises tels que BN, LU, Eurial Lait.

Écosystème de petites entreprises d'avenir, la métropole doit aussi son économie à des **startups** tels que Lengow, iAdvize ou Akeneo.



Les Machines de l'île de Nantes

Une offre culturelle exceptionnelle

Entre histoire, patrimoine et gastronomie, Nantes Métropole est un **incontournable touristique** grâce à sa position littorale et à la qualité de son territoire. **Plus de 9 touristes sur 10 y viennent pour un séjour d'agrément.**

Les Machines de l'île de Nantes, le Château des Ducs de Bretagne, le musée Jules Verne et le Passage Pommeraye sont les sites les plus visités de la métropole.

6
PÔLES DE
COMPÉTITIVITÉ

LABELLISATION
FRENCH TECH
AVEC PLUS DE

2700

ENTREPRISES
LABELLISÉES

87%

DES STARTUPS
DU DÉPARTEMENT
SONT LOCALISÉES
DANS L'AGGLOMÉRATION



Passage Pommeraye

Pôle d'enseignement de haut niveau



Classée **6^e ville universitaire de France**, la ville allie qualité de vie et perspectives d'emploi. L'Université de Nantes compte **38 000 étudiants** et **164 diplômes différents** sont proposés. Nantes se compose de 5 écoles d'ingénieurs et 4 écoles de commerce.

Nantes présente aussi de nombreux atouts notamment par la présence de **centres de formation de prestige** : Université, École des Mines, Centrale, Epitech, Audencia.

Ces diverses formations permettent d'étendre des compétences dans tous les domaines pour les entreprises nantaises dans le service, l'industrie ou l'exploitation.



Vertou, l'authenticité conservée

Un véritable trait d'union
entre la métropole nantaise
et les vignes

À seulement 10 minutes en voiture du centre-ville de Nantes,
Vertou est l'une des villes les plus verdoyantes et chaleureuses
de l'agglomération.

7^e commune la plus peuplée de la Loire-Atlantique, elle offre
une qualité de vie exceptionnelle au cadre préservé.



Vue aérienne de Vertou

ACCESSIBILITÉ ET LIAISONS



VOITURE

Nantes à 10 min
Côte Atlantique à 40 min
Angers à 1h



AVION

Aéroport Nantes Atlantique
à 8 min en voiture
Vols nationaux et internationaux
vers 23 pays



TRAIN

Gare de Vertou
9 min jusqu'à Nantes

Gare de Nantes

1h de Pornic et La Baule-Escoublac en TER*
1h25 de Rennes et Les Sables-d'Olonne en TER*
2h27 de Paris en TGV*



TRANSPORTS EN COMMUN

Busway ligne 4
20 min jusque Nantes Centre



- 1 Mairie de Vertou
- 2 Église S^t Famille
- 3 Crèche
- 4 École Maternelle
- 5 Gymnase
- 6 Golf de l'Ébeaupin
- 7 Magasin bio
- 8 Lycée polyvalent
- 9 École maternelle et élémentaire
- 10 Boulangerie
- 11 Supermarché

**LA RÉSIDENCE BEL ABORD
À SEULEMENT 400M DE NANTES**

Une qualité de vie préservée

Bercée par la rivière de la Sèvre Nantaise, Vertou est une commune de charme à la fois **rurale** et **urbaine**. Ses **bocages** et ses **massifs forestiers** offrent de nombreux **chemins pédestres et sentiers de randonnées** prisés des riverains.

Une partie de son territoire se consacre à l'**agriculture**, plus particulièrement au **maraîchage** et au **vignoble du Muscadet**. Ses nombreux vignobles lui ont créé une réputation de terroir avec une forte attractivité touristique.

Les **bords de Sèvre** offrent aux habitants la possibilité de **rejoindre le centre-ville de Nantes à vélo**, ou de **profiter du chemin piétonnier** pour de belles balades.



Chaussée des Moines de Vertou



26 000
HABITANTS

65% 600
D'ESPACES NATURELS HECTARES DE VIGNES



2 PARCS



10 ÉCOLES



3 COLLÈGES

Un territoire viticole par excellence

Différents vins d'appellation d'origine contrôlée (AOC) sont produits chaque année dans une partie de son territoire : le Gros Plant du Pays Nantais, le Muscadet, le Muscadet Sèvre et Maine et le Val de Loire.

Ces **richesses viticoles** témoignent d'un **lien fort entre la vigne et la ville de Vertou**. **600 hectares de plantation** de raisins se trouvent autour de châteaux et de domaines.



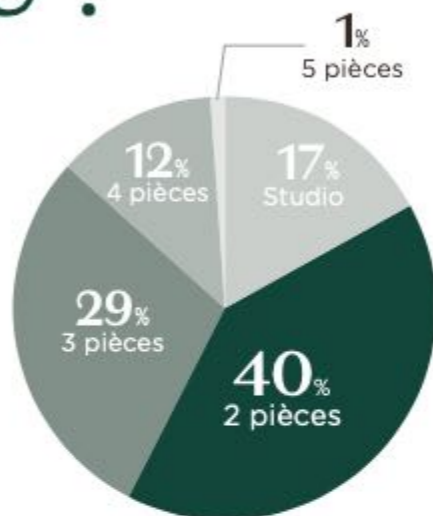
Pourquoi investir à Nantes Métropole ?

Portée par l'attractivité de la métropole nantaise, la ville de Vertou attire les jeunes actifs, les familles et les étudiants.

La situation de Bel Abord aux portes de la capitale des Pays de la Loire offre à la demeure une localisation idéale mêlant cadre de vie verdoyant et attractivité économique.

Les nouveaux modes de vie ont entraîné un profond changement des habitudes de travail, entraînant une plus large pratique du télétravail et une nouvelle demande inscrite dans la durée pour un cadre de vie agréable et au cœur des îlots paysagers.

Des appartements du Bel Abord bénéficieront d'un jardin privatif permettant à leurs occupants de travailler dans un environnement paisible.



Répartition des typologies les plus recherchées à la location

(étude de SeLogerNeuf)



Vertou est reliée à Nantes en 9 minutes et offre une liaison directe à Paris depuis Nantes



La restauration du Bel Abord permettra de répondre aux besoins d'une forte demande locative.

10 APPARTEMENTS
dans une résidence intimiste,
idéal pour des jeunes actifs

UNE SITUATION IDÉALE
à proximité des pôles d'emplois
de la métropole nantaise

Une offre de typologie répondant
à la demande :
1 STUDIO, 6 T2, 2 T3 ET 1 T4

UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL
au bord de la Sèvre nantaise



Église Saint-Martin de Vertou

Bel Abord, une demeure de prestige dans un écrin de verdure

Surplombant la Sèvre Nantaise, la demeure Bel Abord offre un cadre de vie bucolique aux portes de la ville de Nantes.

Édifiée au XVIII^e siècle, Bel Abord est située sur les hauteurs de Vertou, entre fleuve et verdure.

Sur un emplacement convoité et privilégié de la ville, la grandeur de la propriété est à l'image de son histoire : **fascinante**.

Calme, sérénité et qualité de vie se côtoient au quotidien dans cette demeure et raviront les futurs habitants de cette **bâtisse d'exception**.



Vue du Bel Abord depuis la Route de Nantes

Bel Abord, préservée au fil du temps



À Vertou dans l'ancien village de Beautour, Bel Abord fut la **propriété de Laurent Tertrais**, restaurateur nantais du grand restaurant Monnier place Graslin, actuellement appelé restaurant La Cigale.

À côté de sa demeure, il transforma en 1857 la ferme de Bel Abord en une entreprise de salaison « Tertrais-Ballereau et Cie ».

Puis, quelques années plus tard, en **Conserverie Tertrais**, pour y produire des fournitures consommables : viandes, légumes, poissons.



Vue du Bel Abord
depuis les jardins

Au coeur d'un écrin de verdure, Bel Abord porte aussi son charme grâce à la **remarquable Fabrique de Jardin conservée dans le parc de la copropriété**. Ce lieu fut aménagé par la famille Tertrais, passionnée par le patrimoine de la Renaissance italienne.

La maison de maître bénéficie d'un accès direct à la Sèvre Nantaise par ce parc paysager.

2023

Le projet de restauration de Bel Abord par les équipes d'Histoire & Patrimoine insufflera un vent nouveau entre les murs de ce lieu unique.



1762

Construction de Bel Abord.

1852

Achat de la propriété, Laurent Tertrais y fonde une première conserverie dans les bâtiments annexes à l'est.

1857

Transformation de la ferme de Bel Abord en entreprise de salaison « Tertrais-Ballereau et Cie » puis évolution en Conserverie Tertrais.

1899

Construction d'une maison bourgeoise, située au n°50, par le petit-fils Eugène Tertrais.

1955

Cessation d'activité après avoir employé jusqu'à 200 personnes.

1959

Rachat par Saupiquet de la Conserverie Tertrais. Le groupe Saupiquet acquiert la propriété.

Le projet de réhabilitation

La douceur de vivre au bord
de la Sèvre Nantaise



10
APPARTEMENTS
DU STUDIO AU
4 PIÈCES BIS DUPLEX

AVEC ESPACES
EXTÉRIEURS
PRIVATIFS

Le projet de réhabilitation permettra l'aménagement de **10 appartements**, allant du **studio au 4 pièces bis duplex**, accessible par une **cour intérieure**.

Idéalement située à deux pas du centre historique de Vertou, la résidence Bel Abord profite d'une **proximité immédiate avec les commerces** du centre-ville.

Jardins privatifs, annexes, beaux volumes, places de parking, boxes et local à vélos... tant d'atouts qui feront de cette propriété un véritable havre de paix.

Une attention particulière sera apportée aux **éléments architecturaux présentant un caractère patrimonial** : cheminées en marbre, boiseries, lambris.

Ces éléments seront conservés et restaurés dans la mesure du possible afin de leur rendre tous leurs attraits d'antan.



NICHÉE DANS
UN CADRE VERDOYANT
À PROXIMITÉ
DES BERGES DE
LA SÈVRE NANTAISE



LOCAL À VÉLOS
& PARKING



5 JARDINS
PRIVATIFS



ANNEXES
PRIVATIVES



La Sèvre Nantaise

Des prestations soignées

Proposition d'aménagement d'un appartement 4 pièces.



Les cuisines

Plan de travail en Quartz naturel et finition Silestone

Évier rectangulaire en résine ultragranit ou inox

Poignées de porte en inox

Électroménagers de la marque Bosch ou équivalent

Hotte à recyclage

Robinetterie de la marque Grohe ou équivalent

Table de cuisson vitrocéramique 4 feux

Four encastrable en inox

Les sols

PIÈCES SÈCHES

Les sols existants à caractère patrimonial seront conservés et restaurés dans la mesure du possible. Le cas échéant, les sols seront de type parquet contrecollé Berry Alloc gamme Essentiel Regular Authentique ou équivalent, en pose flottante dans les pièces principales.

Pour les logements en rez-de-chaussée, les sols seront prévus en carrelage grès cérame de chez Marazzi ou équivalent.

Les plinthes seront de hauteur 100 mm en médium peint.

PIÈCES HUMIDES

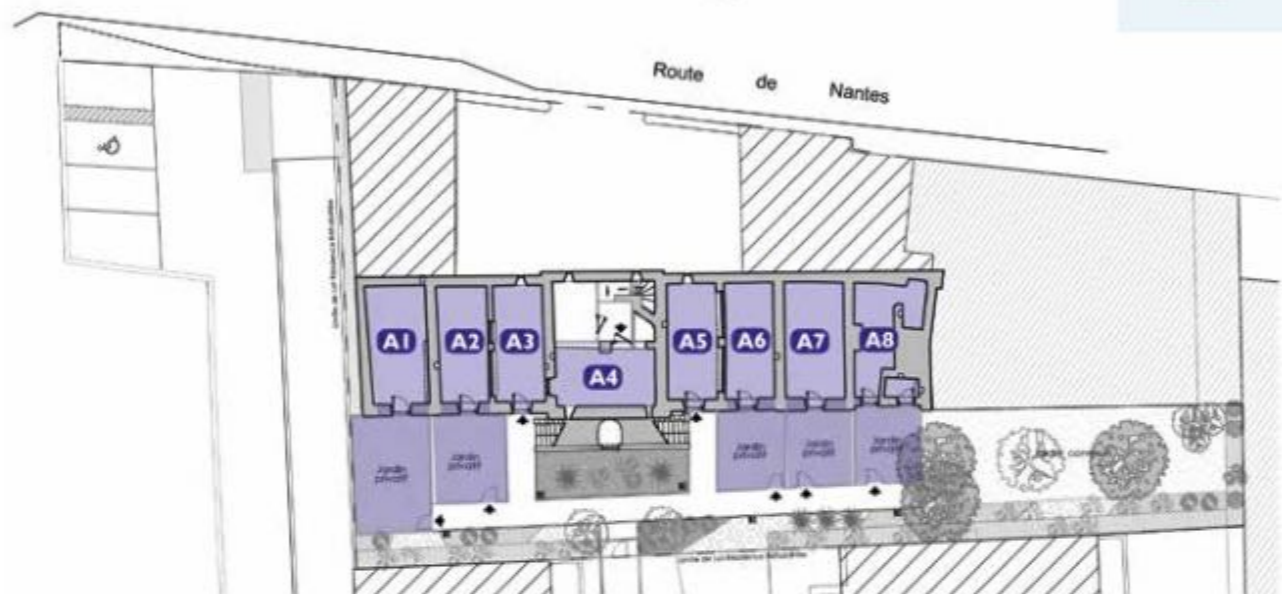
Les sols seront en carreaux de grès cérame 30x60cm, 43x43cm ou 45x45cm de chez Marazzi ou équivalent.

Des plinthes assorties au carrelage ou en médium traité hydrofuge seront posées.



Plans d'étages

Rez-de-jardin



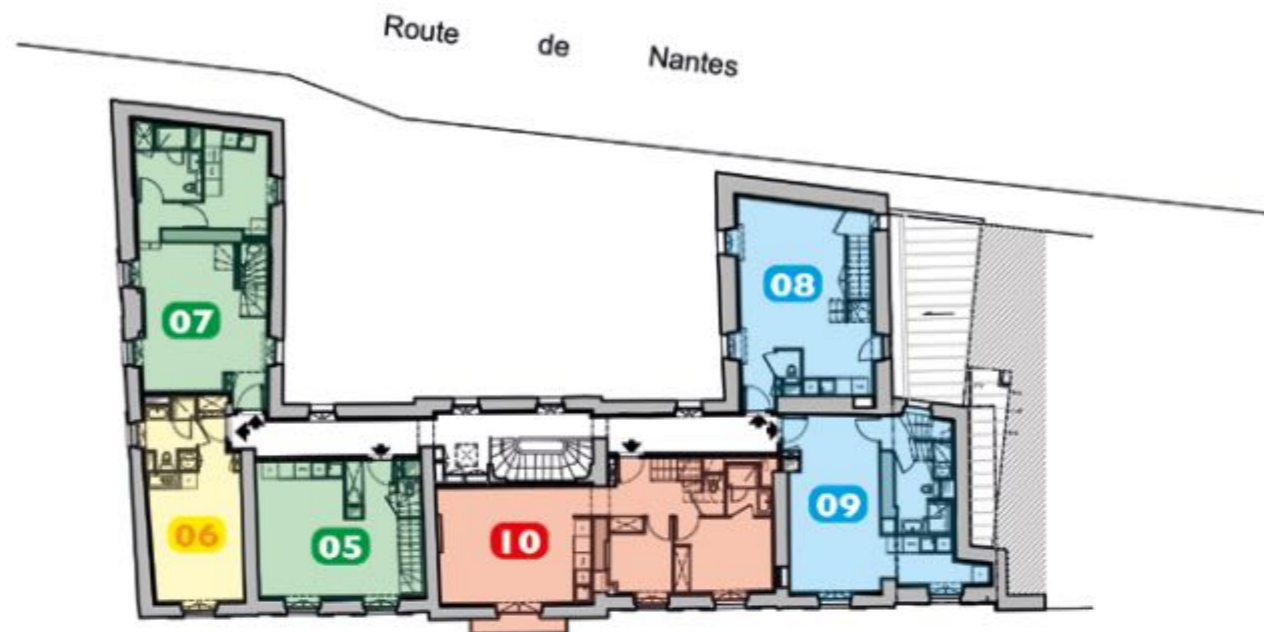
- Annexes
- Studio
- T2
- T3
- T4 bis duplex



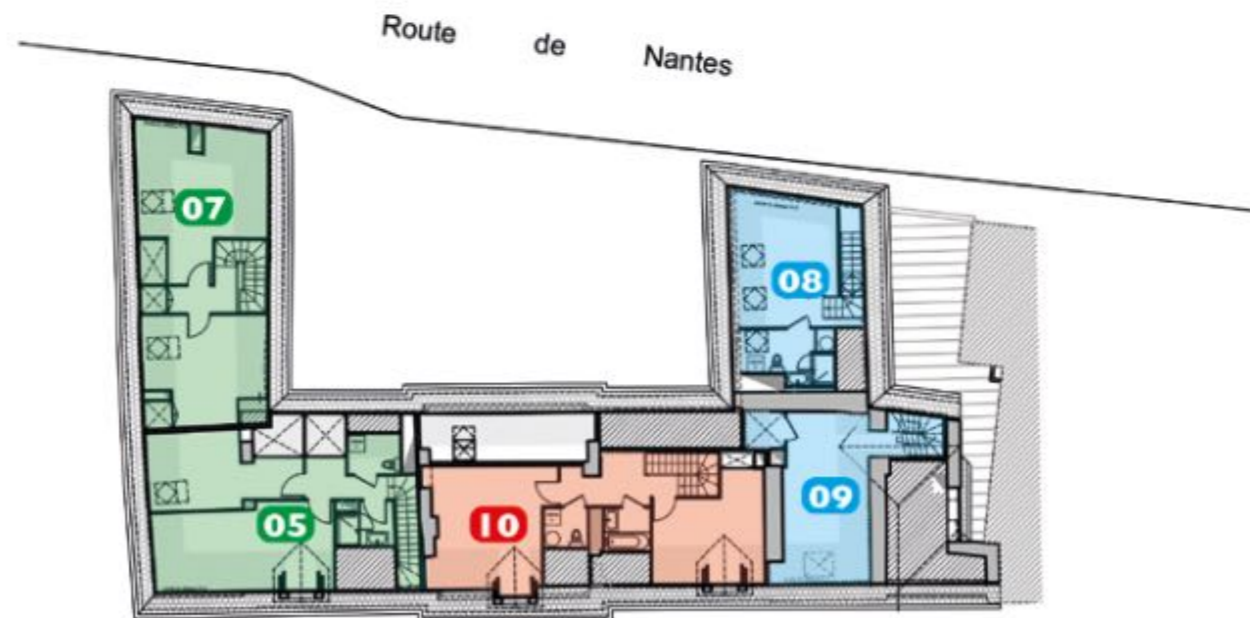
Rez-de-chaussée



Premier étage



Combles



Plans de façades

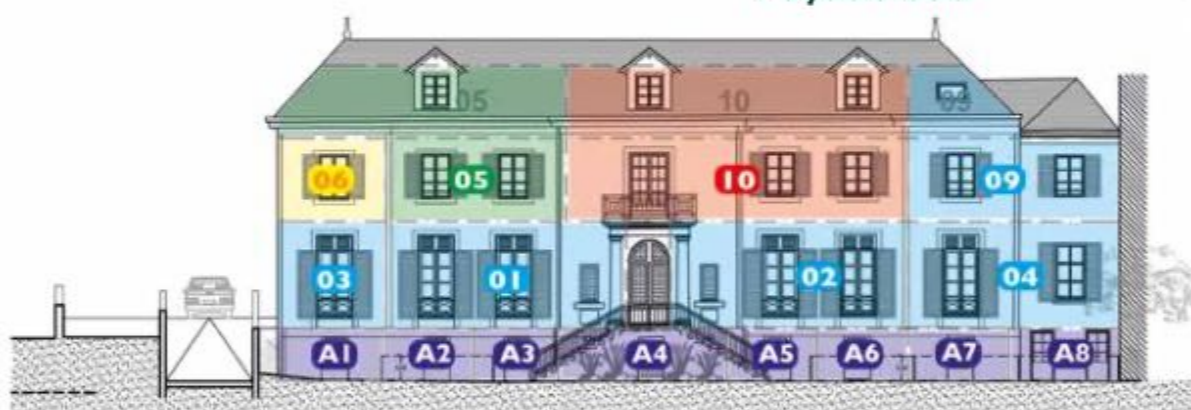
Façade Ouest



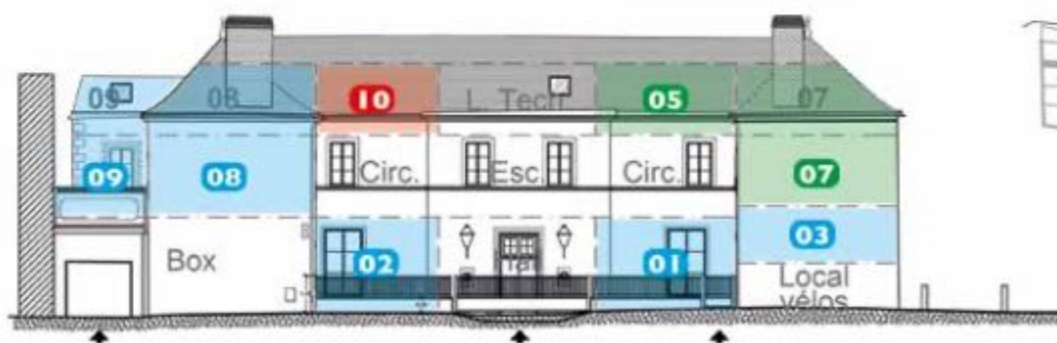
- Ateliers
- T2
- T3
- T4 bis duplex



Façade Sud



Façade Nord



Un investissement éligible au dispositif Déficit foncier

Le régime du Déficit Foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier.

L'INVESTISSEUR PEUT AINSI :

D'une part diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ; d'autre part créer un déficit foncier, déductible de son revenu global.

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.

Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros.

Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.

Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits.



Investir comporte des risques.

Le non-respect des engagements de location et de conservation entraîne la perte de l'avantage fiscal.

L'équilibre économique d'une opération ouvrant droit à un avantage fiscal dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la détention d'un bien en vue de sa location et de la fiscalité immobilière.



Histoire & Patrimoine, opérateur immobilier de référence

Découvrez l'ensemble des services que nous mettons à votre disposition pour sécuriser votre investissement et garantir votre tranquillité.

Gestion locative & Offre de Syndic

Nos emplacements privilégiés en cœur de ville, dans des immeubles remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine. **C'est pourquoi, si vous choisissez de nous confier votre bien, nous pouvons nous engager à :**

- Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion locative de votre bien et un espace personnel en ligne.
- Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à trois mois.
- Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de trois mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.

En investissant chez Histoire & Patrimoine, le spécialiste de la Belle Pierre, vous faites fructifier votre propre patrimoine tout en participant à la sauvegarde du Patrimoine français.

Cette mission d'intérêt général est collective mais votre investissement est individuel : vous pouvez être fier d'entrer dans le cercle restreint de ceux qui détiennent un bien immobilier d'exception, que cela soit via la reconversion de patrimoine religieux, administratif ou militaire ou via la rénovation de bâtiments classés, inscrits Monuments Historiques ou situés dans des sites patrimoniaux remarquables en loi Malraux.

Mais un investissement d'exception oblige à des garanties et des services d'exception. C'est pourquoi nous avons créé notre charte « Patrimoine Confiance » qui rassemble toute notre expertise, pour votre sérénité et votre sécurité.



Avec Histoire & Patrimoine, vous verrez la différence d'un accompagnement sur mesure.

Nos demeures sont uniques, vous l'êtes aussi.

Vous & Nous, le sens de la relation client

Parce que **VOUS ÊTES AU CŒUR** de notre stratégie et de nos valeurs

Parce que nous **NOUS ENGAGEONS À VOS CÔTÉS** dans votre projet

Parce que nous souhaitons avoir **UNE RELATION DE PROXIMITÉ** avec vous

NOS GARANTIES PATRIMOINE CONFIANCE

- Garantie décennale des entreprises contractantes
- Délai garanti de la durée des travaux
- Assistance fiscale et juridique



Notre service relation client pour mieux...

**VOUS CONNAÎTRE,
VOUS ACCOMPAGNER
VOUS INFORMER**

vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr



Ce qu'il faut retenir

UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

- À 10 minutes du centre-ville de Nantes
- Une demeure proche de la gare et des commerces
 - Au cœur d'un écrin de verdure

UN BIEN D'EXCEPTION

- 10 appartements de standing
- Annexes pour certains logements
- Jardins privés et local à vélos

UN INVESTISSEMENT LOCATIF PÉRENNE

éligible au dispositif fiscal Déficit Foncier

46 Route de Nantes, 44120 Vertou

contact@hpre.fr

Retrouvez tous nos programmes sur histoire-patrimoine.fr



Histoire & Patrimoine - 87 rue de Richelieu 75002 Paris - SAS au capital de 769 800 € -
RCS Paris B 480 309 731 - Document non contractuel.

Crédit Photos : Antoine Piechaud - Perspectives : Agence Captiv et Infime -
Plans : Marine Boyer - Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles, laissées
à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles de changements selon évolutions du
chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures
et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif - Agence Infime - 11/2022



Lieux d'Histoire, lieux de Vie

Le Groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur de référence de l'immobilier patrimonial. Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balaient tous les siècles, du XV^e au XX^e siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture contemporaine.

Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



contact@hpre.fr
www.histoire-patrimoine.fr

► N°Cristal 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXE

