

# CHAMPHOL

ZAC DES ANTENNES



Bouygues  
Immobilier



LA VIE COMMENCE ICI

AVANT-PREMIÈRE  
AUX PORTES DE CHARTRES

DÉCOUVRIR

promotion  
immobilière  
ÉLU  
SERVICE  
CLIENT  
DE L'ANNÉE  
2024

[Voir les mentions légales](#)

\*Étude BVA - Viséo CI - Plus d'infos sur [esca.fr](https://www.esca.fr)

# SOMMAIRE

Découvrez la ville de Chartres



La région Centre Val de Loire



Le département Eure et Loir



La ville de Chartres



Fort potentiel locatif



Les alentours de la résidence et le quartier



Les engagement Bouygues Immobilier



Votre résidence



La carte d'identité de la résidence



Le planning



Un projet paysager



La résidence - perspectives



Votre logement



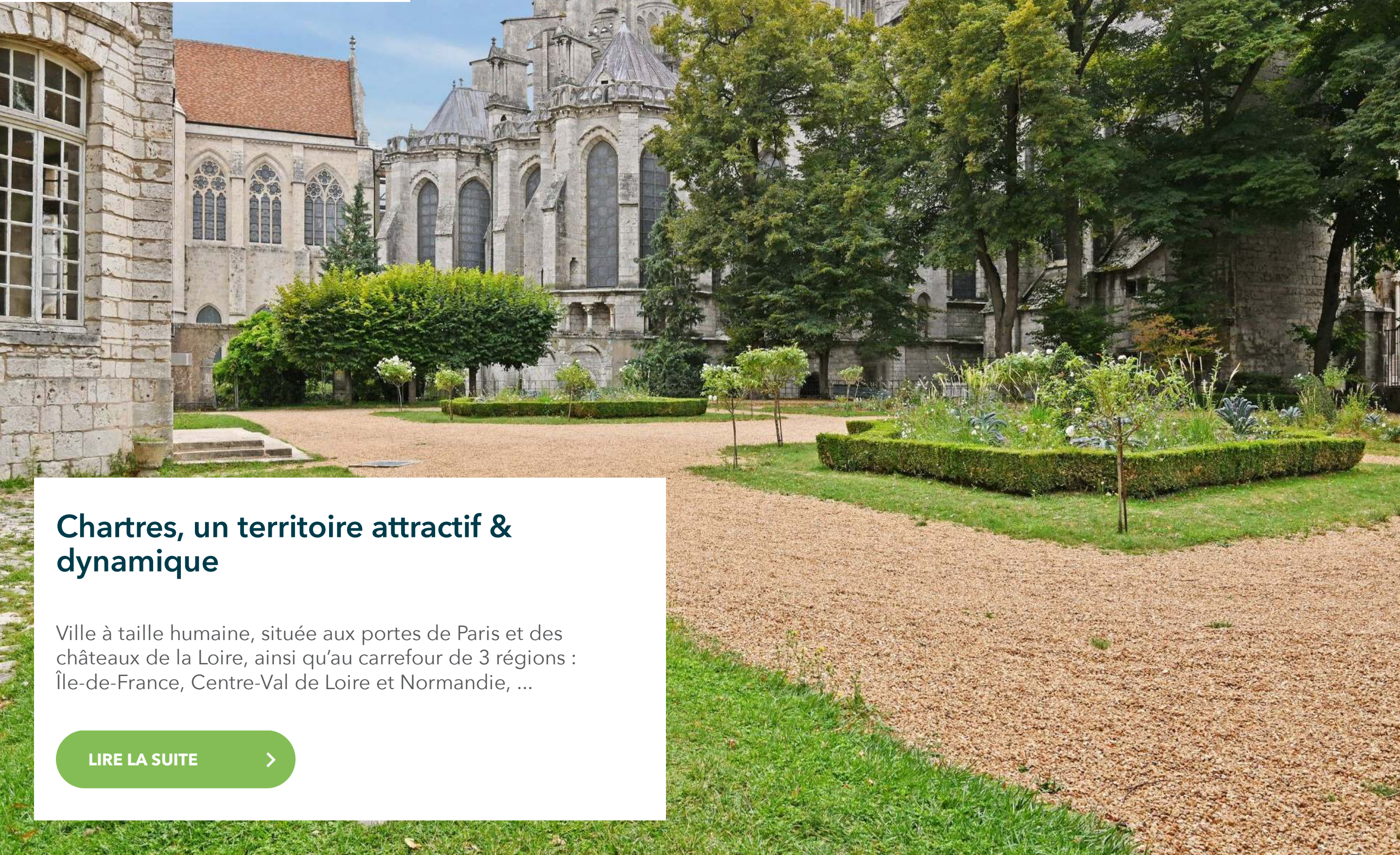
La cuisine by Bouygues Immobilier



Les dispositifs fiscaux



# DÉCOUVREZ LA VILLE DE CHARTRES



## Chartres, un territoire attractif & dynamique

Ville à taille humaine, située aux portes de Paris et des châteaux de la Loire, ainsi qu'au carrefour de 3 régions : Île-de-France, Centre-Val de Loire et Normandie, ...

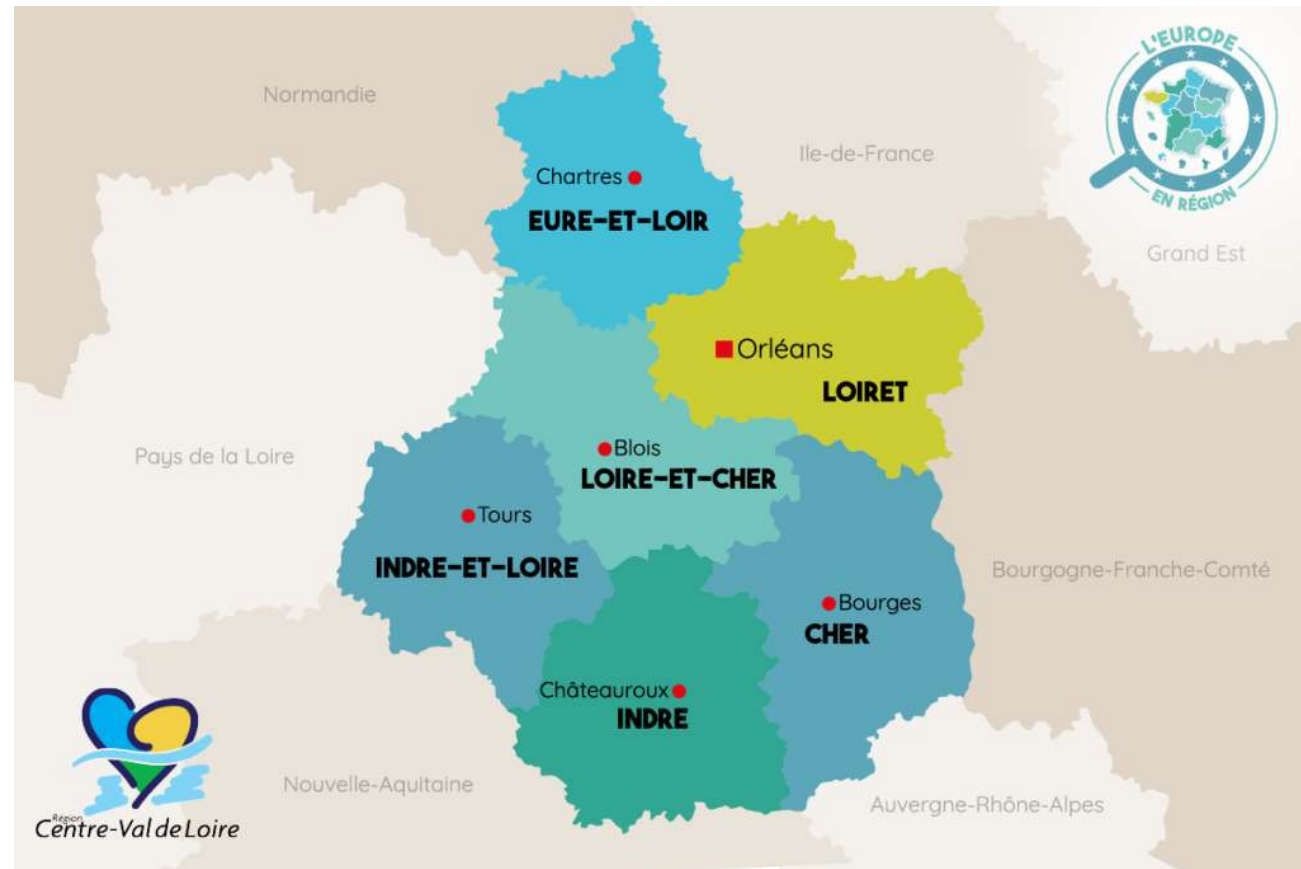
LIRE LA SUITE



# LA REGION, CENTRE VAL DE LOIRE



## LA REGION



### Régional :

- 2,57 Millions d'habitants, répartis sur 6 départements et plus de 1783 communes
- 12e Région française en nombre d'habitants (2,57 Millions d'habitants)
- 6e Région française par sa superficie (39 151km<sup>2</sup>)

### National :

- 8e région la plus riche en termes de revenu moyen annuel: 25 812€
- 12e rang national en terme de PIB : 70,355 Milliards d'€

Illustration non contractuelle



# LE DEPARTEMENT, EURE ET LOIR

## LE DEPARTEMENT



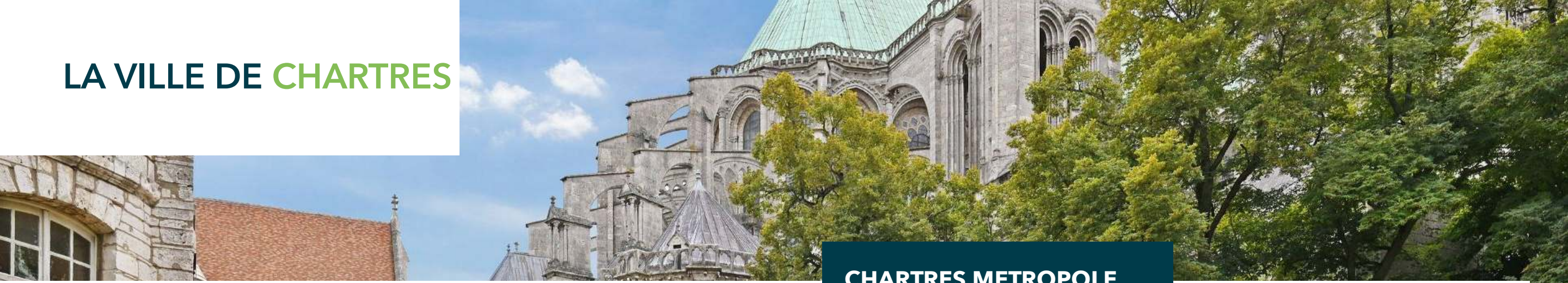
### DEPARTEMENTAL :

- 431 277 habitants (en 2021), répartis dans 365 communes
- 57e département français en nombre d'habitants

### SALARIÉS :

- 129 302 employés, dans 24 741 entreprises

# LA VILLE DE CHARTRES



## CHARTRES METROPOLE



### Un bassin d'emploi riche et diversifié :

- 30 parcs d'activités
- Près d'un millier d'entreprises
- 20 000 emplois
- Siège social de grandes entreprises : Novo Nordisk, Groupama, AG2R, Reckitt Benckiser, Cosmetic Valley, ...

### 1er rang en matière de potentiel de développement économique de la région :

### A la pointe de l'innovation :

- Appartenance à la "Cosmetic Valley"
- Pôle de compétitivité "sciences de la beauté et du bien-être"
- Ce secteur d'activité représente à lui seul plus de 5000

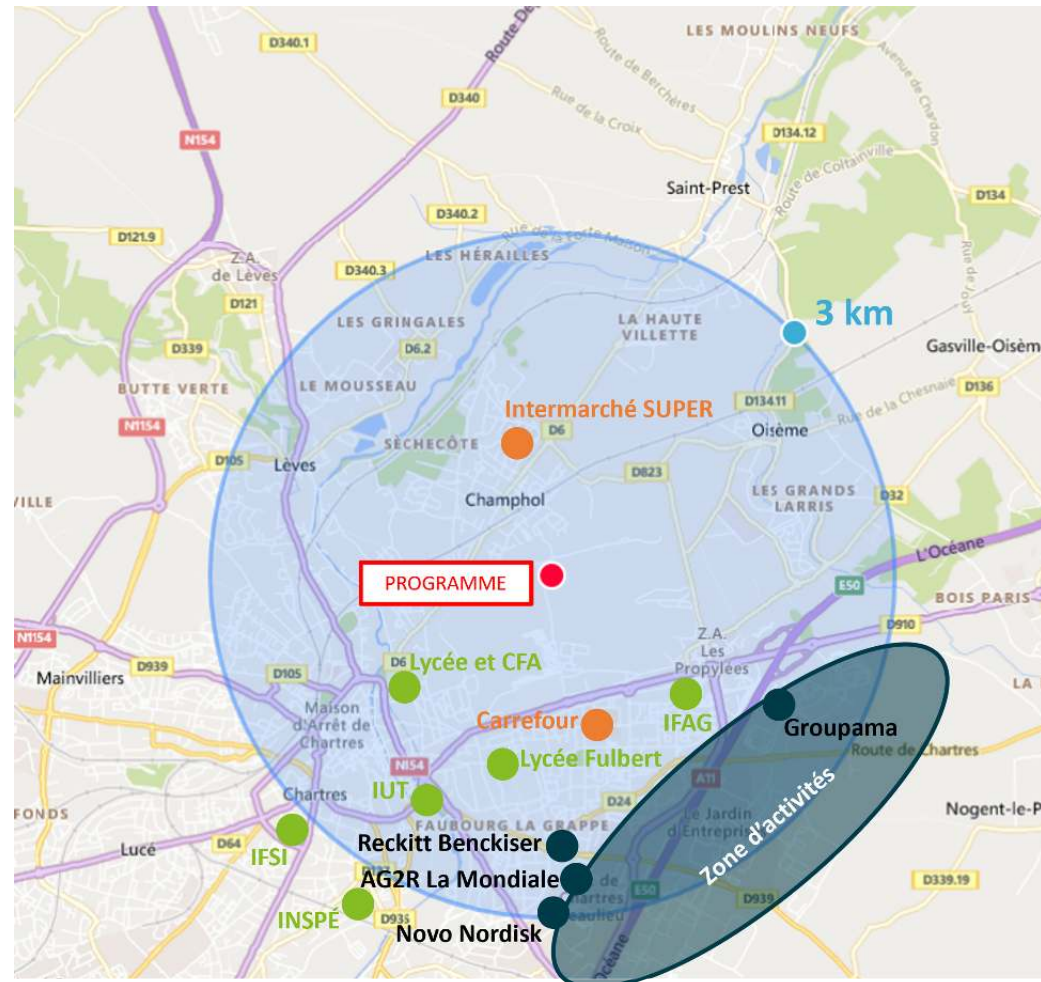
Illustration non contractuelle



# FORT POTENTIEL LOCATIF



## DYNAMISME DU QUARTIER



## LE BON EMPLACEMENT POUR VOTRE PLACEMENT

### Bassin d'emplois

- Intermarché SUPER
- Zone commerciale Carrefour (Leroy Merlin, Picard, Atol, Crédit Mutuel, Chaussea, BUT, Kiabi, etc)
- Reckitt Benckiser : 12min à vélo
- AG2R La Mondiale : 7 min en voiture
- Novo Nordisk : 15 min à vélo
- Parfums Christian Dior : 14 min à vélo
- ...

### Établissements études supérieures

- Lycée Fulbert : 9 min à vélo
- IUT : 20 min en bus
- IFAG : 7 min à vélo

Illustration non contractuelle



# LES ALENTOURS DE LA RÉSIDENCE



## Une résidence aux portes de Chartres

La commune de Champhol (zone Pinel B1) est une ville de 3 800 habitants limitrophe de Chartres, au cœur d'une aire urbaine de plus de 150 000 habitants.

Champhol est une commune paisible, agréable à vivre et bien équipée, à moins de 10 minutes en voiture ou 15 minutes à vélo de la gare de Chartres.

La zone d'activité du plateau nord est à moins d'un kilomètre. Elle concentre des sites d'attractivité tels que « L'Odyssée », plus grand complexe aqualudique de France et le parc des expositions en cours de réalisation signé Rudy Ricciotti, ainsi que de nombreuses entreprises et commerces.

15min

à vélo de la gare de Chartres

15min

à vélo du centre-ville de Chartres

1h

de Paris en train



### Commerces et services à proximité immédiate

- A 6min à vélo de l'Intermarché, salle de sport, coiffeur, etc
- Zone commerciale



### Offre scolaire

De la crèche au lycée dans un périmètre de 3km



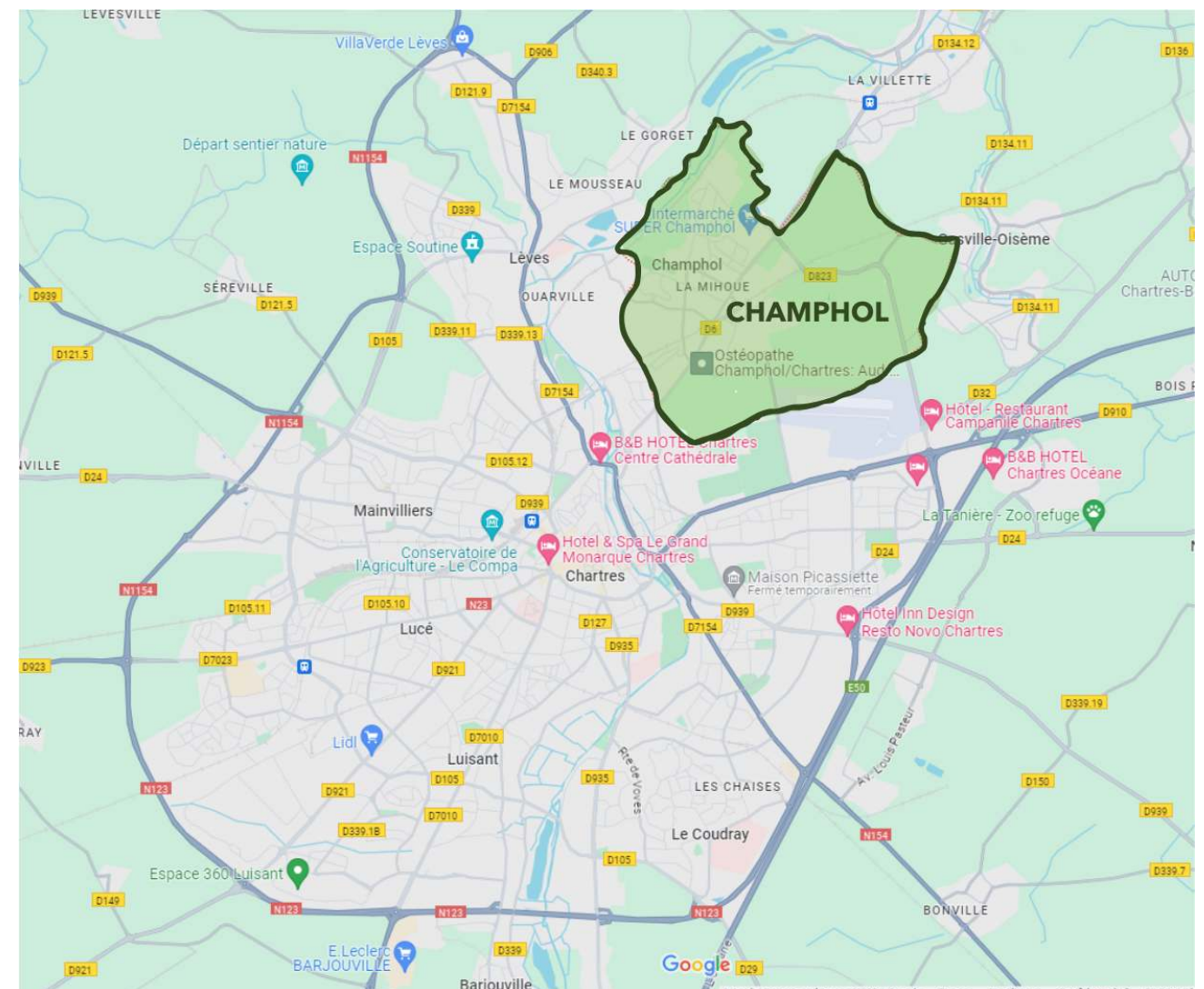
### Transports en commun

- Arrêt "Croix Jouvet" lignes 2 et 205 pour rejoindre le centre de Chartres à 7 minutes à pied
- Arrêt "L'Odyssée" ligne 9



### Activité sportive :

- Complexe sportif à 5min à pied
- Salle de sport à 6 min à vélo
- Centre aquatique de L'Odyssée (espace





# LE QUARTIER



## LA ZAC DES ANTENNES



### ÉCOQUARTIER DE LA CHÊNAIE

**Contexte** À proximité immédiate de l'entrée de ville de Chartres et des accès à l'A11, le site de l'éco-quartier des La Chênaie d'une superficie d'environ 63 hectares s'inscrit dans cette dynamique métropolitaine, offrant ainsi une véritable opportunité pour la Ville de Champhol. Situé sur l'ancienne base militaire B122 Chartres-Champhol, le projet bénéficie grâce à sa situation géographique de nombreux atouts : perspectives sur la Cathédrale de Chartres, ressources naturelles...



<b>43 ha</b> de nature	<b>800</b> de logements	
<b>280</b> logements individuels	<b>125</b> logements intermédiaires	<b>395</b> logements en collectif
<b>Livraison à l'horizon 2036</b>		
Mobilités douce favorisées	Projet agro-urbain : <b>ferme Urbaine</b> <b>jardins familiaux</b> <b>vergers collectifs</b> <b>forêt jardin</b>	
<b>Plaine de jeux</b>		

- Vergers collectifs
- Espaces boisés
- Espaces verts
- Plaine de jeux
- Jardin partagés
- Ferme urbaine
- Voie structurante
- Zone 30 km/h
- Zone de rencontre
- Voies douces
- Périmètre du projet



Logos for Ville de CHAMPHOL, Eure-et-Loir SAEDEL, LES COULEURS URBAINES, Bouygues Immobilier LA VIE COMMENCE ICI, and a QR code with the text 'SCANNEZ CE QR CODE POUR EN SAVOIR PLUS'.

S'intégreront dans ce futur quartier d'importants espaces naturels tels que des jardins familiaux, une ferme bio, des espaces de détente ou encore de promenade, des commerces et services de proximité, ainsi que des équipements publics : équipements scolaires, culturels et de loisirs, afin de faire de ce site un véritable lieu de vie, animé, porteur de dynamisme et offrant un confort et qualité de vie de premier ordre à ses habitants.

[Zoom sur les aménagements de la ZAC](#)



Illustration non contractuelle

# LES ENGAGEMENTS DE BOUYGUES IMMOBILIER

Chez Bouygues Immobilier, nous avons à cœur de vous proposer des lieux de vie toujours plus confortables, configurables et durables.

C'est pourquoi nous avons imaginé des actions au cœur de chacun de nos programmes immobiliers... et ça change tout !



## Un logement plus confortable

Bénéficiez d'un habitat vous garantissant sérénité, convivialité et sécurité au quotidien.



## Un logement configurable

Offrez-vous des espaces de vie configurables, qui s'adaptent à votre style de vie et dans lesquels vous pourrez exprimer votre personnalité.

[EN SAVOIR PLUS](#)



## Un logement plus durable

Faites le choix d'un habitat conçu pour avoir un plus faible impact sur l'environnement.



Depuis 2021, nous aménageons des espaces de biodiversité et de nature dans toutes nos résidences. C'est l'un des engagements qui nous vaut d'être qualifié "Entreprise Engagée pour la Nature".

[EN SAVOIR PLUS](#)

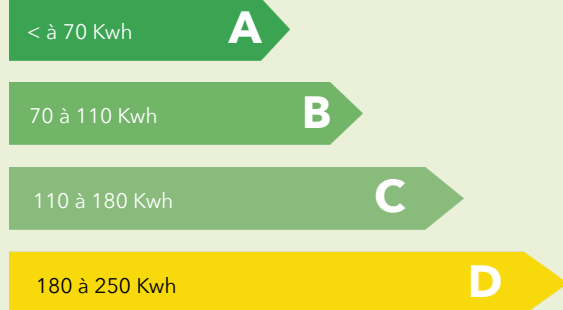
# LA RÉSIDENCE



## Une résidence éco-responsable

### Démarche éco-responsable :

- Généreux espaces verts conçus par un paysagiste
- Opération avec palier RE 2020 niveau 2025
- Parc paysager



Un bâtiment basse consommation<sup>(1)</sup> : économe en énergie et respectueux de l'environnement  
La résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la

norme Réglementation Environnementale 2020



## Les + de la résidence

### Profiter d'espaces extérieurs



Une signalétique des espaces communs qui incite aux éco-gestes.



Un jardin signature favorable à la biodiversité pour vivre au rythme des saisons.

### Encourager les mobilités douces



Des locaux vélos sécurisés et équipés dans toutes nos résidences.

### Bénéficier de matériaux plus durables



Des bâtiments construits en béton à plus faible empreinte carbone.



Des matériaux à plus faible empreinte carbone ayant un impact plus limité sur l'environnement.

# VOTRE RÉSIDENCE

## PLAN MASSE

### COMPOSITION



Mise en vente du bâtiment C, soit 31 logements du studio au 4 pièces, en accession

- Place de stationnement en sous-sol
- Jardin Signature
- Ascenseur

Illustration non contractuelle

# LA RÉSIDENCE CARTE D'IDENTITÉ



LANCEMENT COMMERCIAL GRAND PUBLIC  
4 AVRIL 2024

## Des prestations de qualité

Un logement plus durable,  
confortable et configurable

- Choix de sol LVT
- Peinture blanche
- Meuble de salle de bain
- Vidéophone mains libres avec écran
- Placard aménagé
- Paroi de douche vitrée, receveur extra plat
- Faïence toute hauteur
- Salle d'eau équipée avec meuble vasque et miroir

DISPOSITIF

PINEL+

DISPOSITIF

PINEL

STATUT

LMNP

Ouverture à la vente du bâtiment C

Dispositifs fiscaux disponibles : PINEL +, PINEL et LMNP non géré

## Composition du bâtiment C : 31 logements



7 T1

Surface moyenne : **29,92 m<sup>2</sup>**  
Nombre de Pinel + : **7**



19 T2

Surface moyenne : **44,72 m<sup>2</sup>**  
Nombre de Pinel + : **16**



3 T3


Surface moyenne : **65,48 m<sup>2</sup>**  
Nombre de Pinel + : **3**



2 T4

Surface moyenne : **87,88 m<sup>2</sup>**  
Nombre de Pinel + : **2**

## FOURCHETTES DE PRIX PROVISOIRES SELON LES TYPOLOGIES

 T1 de 139 900 € à 159 900 €

 T2 de 169 900 € à 179 900€  
T2 Pinel + de 184 900€ à 199 900€

 T3 de 249 000 € à 259 900€  
T4 de 299 900 € à 319 900€



# LE PLANNING



01



02



03



04



**2EME TRIMESTRE  
2024**

**1ER TRIMESTRE  
2025**

**1ER TRIMESTRE  
2025**

**4EME TRIMESTRE  
2026**

**PC purgé**

**Signature notaire**

**Démarrage travaux**

**Livraison**

Dates prévisionnelles, hors cause légitime de retard ou de cas de force majeure

# NOS JARDINS SIGNATURE



Le jardin signature, c'est la présence d'un espace végétalisé dans toutes les résidences qui le permettent. Nous avons pensé son aménagement afin qu'il soit un lieu de vie, de rencontres, de connexions aux autres et à la nature.

Ce jardin signature est reconnu **Jardins de Noé**, valorisant notre engagement en faveur de la biodiversité.

## Les caractéristiques du jardin signature



### Une végétation variée

Des variétés et hauteurs de végétation multiples, proches de celles trouvées dans la nature



### Différentes déclinaisons possibles

Selon la résidence, nous proposons une déclinaison comestible, sensorielle ou rafraîchissante du jardin



### Le circuit court privilégié

Nous privilégions des essences locales issues de pépinières françaises



### Le respect de la faune

Nous ajoutons des clôtures et des éclairages respectueux du rythme de vie des plantes et animaux



Des jardins  
à vivre

## Les avantages du jardin signature



### Vous reconnecter à la nature

Nous avons conçu cet espace végétalisé pour vous donner accès à la nature, en bas de chez vous

### Favoriser la biodiversité

Nous avons conçu un espace respectueux de la nature, favorable à la biodiversité



### Rencontrer vos voisins

Le jardin est également un lieu de partages et de rencontres entre résidents et copropriétaires

# VOTRE RÉSIDENCE



Illustration non contractuelle



# VOTRE RÉSIDENCE



Illustration non contractuelle

# VOTRE RÉSIDENCE



Illustration non contractuelle

# VOTRE LOGEMENT



Un espace de vie lumineux et fonctionnel

Les belles expositions associées aux grandes baies vitrées invitent le soleil au sein des appartements.

## Prestations incluses dans votre logement



Des rangements intégrés pour un intérieur fonctionnel.



Un balcon spacieux pour vous permettre d'y déjeuner ou d'y installer un coin repos.



Une projection facilitée grâce à notre configurateur.

## Les finitions

Finitions au choix parmi des matériaux de qualité et des fournisseurs renommés.<sup>(3)</sup>

- Carrelage de grande dimension ou parquet
- Meuble de salle de bain suspendu
- Faïence toute hauteur
- Receveur de douche 100% français
- Paroi de douche vitrée
- Colonne de douche dans l'air du temps



## Des options pour aller plus loin

Nous mettons à votre disposition un configurateur vous permettant de personnaliser votre logement en y ajoutant les nombreuses options qui s'offrent à vous :



Un espace de 2m<sup>2</sup> à aménager : bureau, dressing



Une cuisine installée dès la remise des clés.



Une salle de bain personnalisable (douche, baignoire, double vasque, WC indépendant ...)



[Découvrez notre configurateur](#)

# VOTRE CUISINE BY BOUYGUES IMMOBILIER



**Une cuisine déjà installée\*  
ça simplifie la vie**

Pour s'installer ou investir  
tous les avantages de  
la cuisine by Bouygues  
Immobilier

\*Plus d'informations sur les  
conditions et tarifs des services

Bouygues Immobilier sur :  
[bouygues-immobilier.com](http://bouygues-immobilier.com)



## SIMPLIFIEZ-VOUS LA VIE



Nous nous occupons de tout :

- Prises de mesures et rendez-vous avec le cuisiniste
- Livraison et pose des équipements
- Votre cuisine est déjà installée à la remise des clés

## BÉNÉFICIEZ DE LA QUALITÉ



- Des matériaux supérieurs de qualité allemande
- Des marques de notoriété reconnues pour leur robustesse
- Des meubles assemblés en atelier pour une résistance accrue à la charge



**BOSCH**

**Paini France**

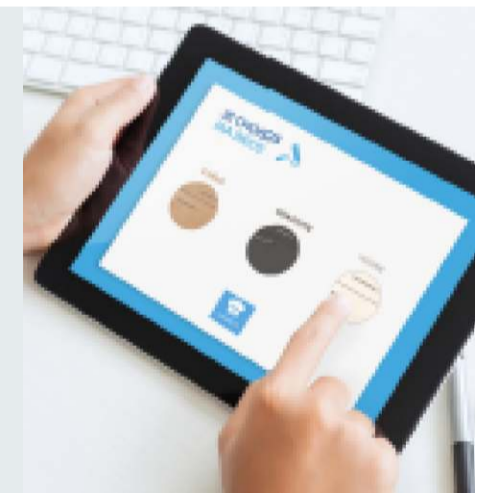
**FRANKE**

**blum**

## CHOISISSEZ LA DÉCO



- Des harmonies incontournables sélectionnées par des experts
- 3 choix : Ivoire, Chêne, Graphite



## INSTALLEZ-VOUS...



- La cuisine est déjà posée à votre arrivée, il n'y a plus qu'à enfilez le tablier

## ...OU LOUEZ!

- Pas de vacance locative, les locataires peuvent emménager immédiatement

# VOTRE INVESTISSEMENT

DISPOSITIF  
**PINEL**

PROFITEZ  
DES AVANTAGES  
DU DISPOSITIF PINEL+\*

- Jusqu'à 21% de réduction d'impôts
- Une flexibilité dans la durée de location (6, 9, 12 ans)
- La possibilité de louer à vos enfants ou parents (plus largement à un ascendant ou descendant)

Certains lots sont éligibles Pinel avec 14% de réduction d'impôts

EN SAVOIR PLUS

## Calculez votre économie d'impôt

Vous souhaitez estimer l'économie d'impôt du dispositif Pinel. Nous vous aidons dans votre simulation.

SIMULATEUR ÉCONOMIES PINEL

[Voir les mentions légales](#)

# VOTRE INVESTISSEMENT



PROFITEZ  
DES AVANTAGES  
DU STATUT LMNP\*

- Des avantages fiscaux attractifs liés à la location meublée.
- Bénéficiez d'un effet d'amortissement de votre bien.

EN SAVOIR PLUS



## Le statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)

Pour vous aider à faire le bon choix, voici un tour d'horizon des modalités, des différents statuts et de leurs avantages fiscaux.

INVESTIR EN LMNP



[Voir les mentions légales](#)



# VOTRE SOLUTION LOUER MEUBLÉ

## VOTRE PACK POUR MEUBLER & GÉRER VOTRE INVESTISSEMENT<sup>(1)</sup>

À PARTIR DE

**2 799 €**<sup>(2)</sup>

+ GESTION 7,2% / MOIS<sup>(3)</sup>

EN SAVOIR PLUS



## CHOISISSEZ VOTRE PACK ET VOTRE LOGEMENT SERA PRÊT À LOUER !

Profitez de la **Solution Louer Meublé** de Bouygues Immobilier et finalisez votre investissement immobilier en toute sérénité.

Pour chaque projet d'investissement, définissez le pack qui correspond à votre besoin, profitez de la livraison et l'installation du mobilier pour une mise en location rapide et bénéficiez d'une fiscalité avantageuse avec le statut Loueur Meublé Non-Professionnel.

PACK SOLO

PACK DUO

PACK ZEN

### PACK SOLO

**Kit mobilier** - à partir de 2 799 €  
(hors cuisine). Livré et installé.

**Électroménager** composé d'un  
réfrigérateur et d'un micro-ondes

**Accompagnement par  
expert-comptable** (en option)

## LES AVANTAGES DE LA LOCATION MEUBLÉE EN LMNP\*



**Optimiser sa fiscalité**  
par des revenus  
locatifs défiscalisés  
en tout ou partie



**Constituer son  
patrimoine** pour assurer  
son avenir ou protéger  
ses ayants-droits



**Diversifier ses placements**  
Bénéficier d'un placement sans  
limite des niches fiscales ou  
investir dans une valeur refuge  
telle que la pierre



**Compléter ses revenus  
et préparer sa retraite**  
Anticiper son pouvoir  
d'achat avec une fiscalité  
avantageuse

[Voir les mentions légales](#)

## BOUYGUES IMMOBILIER



### Une équipe engagée pour vous

Nous sommes à vos côtés. Dès la réservation de votre logement, et jusqu'à dix ans après la remise des clés.



### Un financement facilité

Nos courtiers partenaires vous aident à monter votre dossier.



### Gestion et protection à la demande

Nous gérons la location de votre bien sur simple demande. Et en cas de revente imprévue, sa valeur est garantie.



[En savoir plus sur les avantages Bouygues Immobilier](#)

## NOS AUTRES RÉALISATIONS

### Les autres programmes neufs Bouygues Immobilier

