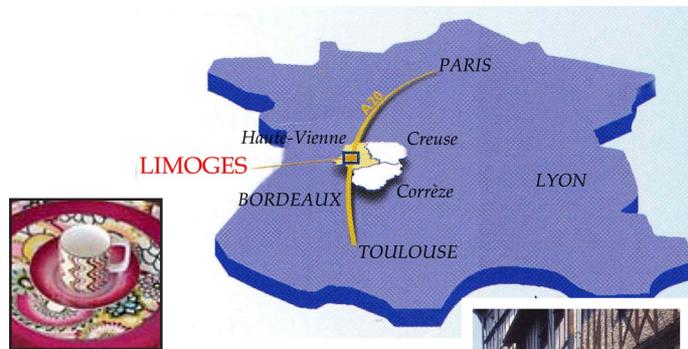




Omnium Conseil a sélectionné pour vous




3ÈME MÉTROPOLE DU QUART SUD-OUEST JUSTE APRÈS TOULOUSE ET BORDEAUX.

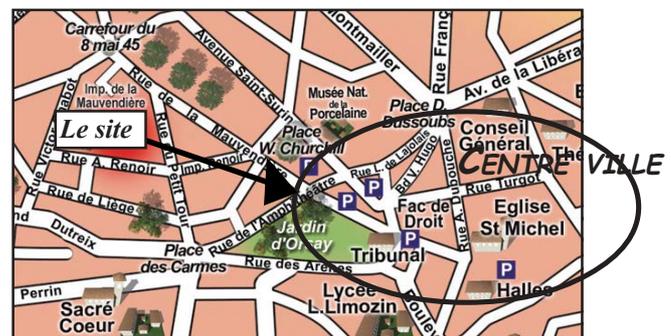



CAPITALE PORCELAINIÈRE DE RENOMMÉE MONDIALE ET 1ER PÔLE ÉCONOMIQUE DU CENTRE-OUEST.



LA CATHEDRALE ST-ETIENNE.


UN SITE À PROXIMITÉ DE TOUTES LES COMMODITÉS. A 5 MN EN VOITURE DU CENTRE VILLE.



Caractéristiques Techniques

- La résidence Les Balcons de Renoir se compose de 294 appartements répartis sur 3 tranches.
- Tranche 1 : Résidence les Balcons de Renoir 1.
 - ⇒ 134 appartements de type 1P, 2P, 2P bis et 3P répartis sur 3 bâtiments : bâtiments A, B et C.
 - ⇒ Bâtiment A (44 lots) en R + 2 ou 3 avec ascenseur, bâtiment B (70 lots) en R + 5 avec ascenseur et bâtiment C (20 lots) en R + 3 avec ascenseur.
 - ⇒ Garages collectifs en sous-sol (GC) en niveau RDC et 1er sous-sol.

Adresse

Rue Auguste Renoir
87000 LIMOGES

Gain fiscal

Dispositif de Robien (art. 91 de la loi 2003-590 du 02/07/2003).

Calendrier

Démarrage des travaux : Janvier 2005.
Achèvement prévu : 1er trimestre 2007.

Financement

Prêt classique.

Réservation

A l'ordre de Maître Pierre-Marie BARRET.

Permis de Construire

PC n° 870850438872 délivré par la mairie de Limoges.



Le musée de l'Evêché et son jardin, en arrière plan la cathédrale.

Situation et Environnement

- Au coeur du Centre-Ouest, dans la région Limousin.
- A mi-chemin entre Paris (= 390 km) et Toulouse (= 290 km).
- Chef-lieu du département de la Haute-Vienne.
- Un site à 5 mn en voiture du centre ville.
- Un voisinage calme et résidentiel.

Avantages spécifiques

Négociée pour tous les lots, la prise en charge :

- des frais de notaire
- des frais d'hypothèque
- des intérêts intercalaires
- des frais de dossier bancaire

Garanties

- garantie de parfait achèvement
- assurance dommage-ouvrage
- garantie de prise en charge de la livraison*
- garantie locative de 12 mois*
- garantie biennale et décennale

(* pour les appartements dont la gestion est confiée à Omnium Gestion)

Partenaires de l'opération

Promoteur
SCI LIMOGES RENOIR 1
31, rue Pouchet
75017 PARIS

Notaire
Maître Pierre-Marie BARRET
143, avenue de Limoges
87270 COUZEIX

Gestionnaire
Omnium Gestion
12, chemin du Prat-Long
31 200 Toulouse

GÉNÉRALES

Esthétique

Idéalement située, la résidence Les Balcons de Renoir affirme **un style classique et soigné**.

☑ Les bâtiments sur rues, côté rue A. Renoir et impasse de la Mauvendièrre, s'élèvent sur 3 niveaux, de teinte grège, avec **combles à la mansart en ardoise gris-bleu foncé**, ils s'intègrent parfaitement à leur environnement.

☑ Une fois passé le porche d'entrée rue A. Renoir, on découvre au coeur des bâtiments un vaste espace vert paysager. Les façades sont ici soulignées par une toiture de tuiles canales rouge soutenu, des **teintes sable et ocre rose en soubassement et en attique**. Leur animation est parachevée par **les encadrements de fenêtres, les joints creux et les jeux de balcons**.



Un duo architectural.

Confort

A l'abri du charmant mur de pierres existant côté impasse de la Mauvendièrre, **la piscine** garantit aux résidents d'agréables moments de détente et de fraîcheur. Le soin apporté aux espaces verts et **la réalisation d'un espace central dédié aux piétons** offrent une **réelle qualité de vie alliant intimité et tranquillité**.

Côté prestations intérieures, la résidence offre **des équipements de qualité pour toujours plus de confort** :



Convivialité et confort.

- ☑ Placards équipés de penderie et étagères.
- ☑ Local vélos et ascenseur dans chaque bâtiment.

- ☑ Cuisines et salles de bains équipées.
- ☑ Carrelage dans toutes les pièces.
- ☑ Double vitrage isolant.

Sécurité

De nombreux équipements de sécurité répondent aux attentes des locataires et propriétaires :

- ☑ Enceinte de la résidence clôturée avec accès véhicules pompiers depuis la rue du Petit Tour fermé par barrière de sécurité.
- ☑ Les halls d'entrée des bâtiments sont équipés d'un digicode.
- ☑ Gardien (*Tranche 1*).

Rue Auguste Renoir

- ☑ Accès aux parkings collectifs en sous-sol par portails à ouverture télécommandée.
- ☑ Entrée principale pour les piétons équipée d'un interphone et d'une caméra.

Impasse de la Mauvendièrre

- ☑ Entrées piétonnes à ouverture par clé sur organigramme.



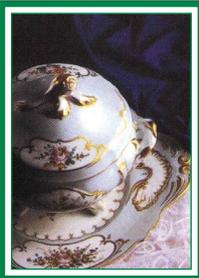
Des accès sécurisés.

LIMOGES, 1ER POLE DU CENTRE OUEST

Au coeur du Limousin, située en bord de Vienne, la capitale porcelainière se place **aux premiers rangs des villes où il fait bon vivre**. Avec une aire urbaine de près de 248 000 habitants, Limoges se distingue en tant que **capitale de la région Sud-Ouest** juste après Toulouse et Bordeaux. Résolument dynamique et tournée vers l'avenir, elle offre, tout en préservant sa qualité de vie, **tous les avantages d'une grande métropole**.

CAPITALE DES ARTS DU FEU.

Limoges porte le nom de ce qui est devenu une **marque de prestige mondial**. Au fil des siècles, elle a su préserver ce qui fait encore aujourd'hui sa richesse : **l'émail, la porcelaine et le vitrail**. Réputée pour son savoir-faire, Limoges compte parmi ses nombreux musées et ateliers de véritables trésors jalousement gardés.



Aujourd'hui plus créative que jamais dans les arts décoratifs, aidée par les nouvelles technologies, elle perdure en alliant tradition artisanale et progrès.



Des fabriques prestigieuses du 19ème siècle telles que Haviland, Bernardaud continuent leur fabrication de porcelaine et montrent, au combien, l'importance des «arts du feu» dans la vie des limougeauds.

Symbole du bel art de vivre.

CAPITALE ADMINISTRATIVE ET CULTURELLE.



Ville historique, elle conserve de son passé deux coeurs historiques : le premier, autour de la cathédrale gothique St-Etienne, où s'étendent les jardins de l'Evêché, les ruelles pavées et les maisons à colombage, et le second, le centre ville, remanié par les grands travaux d'urbanisme mais dont les quartiers ont laissé une empreinte médiévale.

Un cadre authentique et verdoyant.

Ville verte, elle profite de 630 ha d'espaces verts.



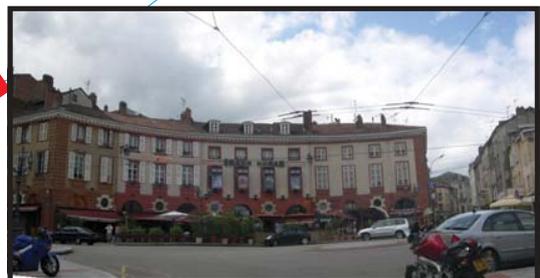
Le pont St-Etienne.

Au détour de ses parcs et jardins, le charme de ses ruelles pavées, de son pont de pierres, le pont St-Etienne, et des balades en bord de Vienne.

Capitale administrative, Limoges accueille les principales administrations d'Etat mais aussi de nombreux équipements, une ville dynamique et moderne !

☑ **CAPITALE CULTURELLE** : elle ne manque pas de choix : cinémas, théâtre, opéra, bibliothèque, conservatoire, centres culturels (plus de 300 spectacles par an). Le projet de réalisation du Zénith pour fin 2006 confirme l'épopée culturelle de la ville.

☑ **CAPITALE SPORTIVE** : la ville au club le plus titré de France avec le Limoges CSP et ses 30 000 sportifs assure sa réputation avec la pratique de plus de 72 disciplines.



Les cinémas, place Denis Dussoubs.

ECONOMIQUE ATLANTIQUE.

CAPITALE ÉCONOMIQUE RÉGIONALE

Des entreprises leaders.

Forte de 900 ha de parcs d'activités, de grandes entreprises de renommée internationale, de l'émergence de pôles d'excellence, d'une université pluridisciplinaire, Limoges est assurément la capitale économique du centre ouest.

LES SECTEURS DOMINANTS EN HAUTE-VIENNE :

☑ **LE TOURISME** : les arts du feu demeurent avec son histoire un élément important de son patrimoine. Son économie touristique représente près de 5000 emplois permanents et 11000 emplois saisonniers.

☑ **L'ÉLECTRIQUE ET L'ÉLECTRONIQUE** : avec des entreprises comme LEGRAND, leader mondial de l'appareillage électrique à basse tension, qui emploie 3000 salariés ou encore SCHNEIDER ELECTRIQUE SA, ou VALEO.

☑ **LA FILIÈRE BOIS-PAPIER-CARTON** : la filière emploie plus de 2500 personnes. International paper, 1^{er} producteur européen de papier blanc de reprographie, emploie 800 personnes.

☑ **LA PORCELAINES ET LA CÉRAMIQUE** : la Ceramic Valley (technopole ESTER) va accueillir le Centre Européen de la Céramique qui réunit les formations et recherches existantes tels que l'Ecole Nationale Supérieure de Céramique Industrielle ou le Centre de Transfert de Technologies Céramiques.

UN ACCÈS FAVORISÉ :

- par l'A20 (Toulouse - Paris),
- par l'aéroport de Limoges- Bellegarde,
- par la gare SNCF et le projet de TGV Paris-Toulouse.

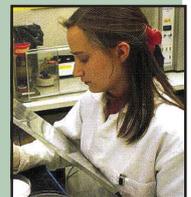


L'emblématique gare des Bénédictins.



En collaboration notamment avec les laboratoires de recherche et la technopole ESTER, son université et ses grandes écoles excellent.

- ◆ 13800 étudiants et 765 enseignants
- ◆ 5 facultés (droit, médecine, lettres et Sciences ...)
- ◆ 1 IUT de 10 départements, 1 IUP
- ◆ Ecoles d'ingénieurs et de préparations aux grandes écoles.



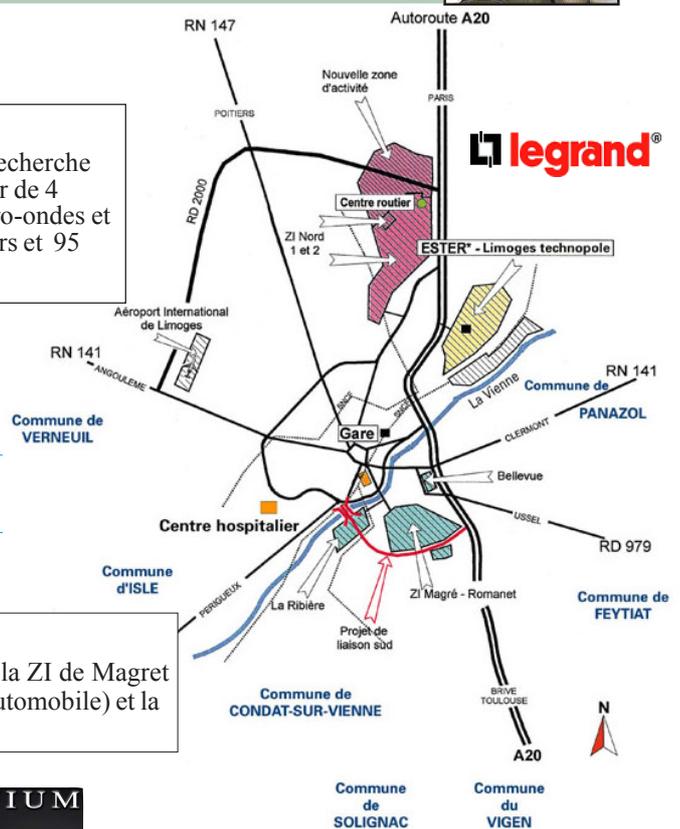
Une vocation scientifique et technologique.

LES GRANDES ZONES D'ACTIVITES :

La technopole ESTER → **près de 950 emplois.**
L'espace Scientifique et Technologique d'Echange et de Recherche rapproche l'industrie, la recherche et l'enseignement autour de 4 pôles de compétences : la céramique, la génétique, les micro-ondes et le traitement des eaux. Il compte 600 enseignants-chercheurs et 95 laboratoires.

La ZA NORD → **près de 7800 emplois.**
300 entreprises réparties sur 2 zones industrielles, une zone artisanale, un centre routier et une zone commerciale et industrielle en cours d'aménagement qui permettra d'accueillir 150 entreprises.

LA ZA SUD : → **près de 6000 emplois.**
167 entreprises répartis sur 4 secteurs d'activités avec la ZI de Magret et Romanet, la zone artisanale de Bellevue (secteur de l'automobile) et la zone de la Ribière (secteur agro-alimentaire).



UN SITE A DEUX PAS

UN SITE A PROXIMITE DU CENTRE VILLE.

Le site est situé à l'Ouest de Limoges, à proximité de la place W. Churchill et du jardin d'Orsay. La résidence les Balcons de Renoir profite de la proximité de toutes les commodités de la ville : commerces, écoles, facultés, services administratifs et loisirs.



A 5 MN EN VOITURE DU CENTRE COMMERCIAL PAR LA RUE DE LA MAUVENDIÈRE : COMMERCES, SERVICES ET GRANDE SURFACE.

Sur la place W. Churchill, ancien champ de foire aux bestiaux jusqu'en 1940, le somptueux Musée National de la Porcelaine Adrien Dubouché réunit une collection de porcelaine unique au monde.

A 5 MN EN VOITURE DU CENTRE VILLE.

NORD / NORD-EST



Promenades ombragées dans le Jardin d'Orsay à 400 m de la résidence, ancien emplacement d'arènes romaines.

LE SITE EST ACTUELLEMENT OCCUPÉ PAR DES LOCAUX ET ENTREPÔTS D'ACTIVITÉS, CES BÂTIMENTS SERONT DÉMOLIS AFIN DE PERMETTRE LA RÉALISATION DE LA RÉSIDENCE LES BALCONS DE RENOIR.

OUEST



SUD / SUD-OUEST



NORD / NORD EST



Vue du site depuis la rue de Namur.

DU CENTRE VILLE

UN SITE CALME DANS UN QUARTIER RESIDENTIEL.

Tout en bénéficiant de la proximité du centre-ville et de ses nombreux avantages, la résidence les Balcons de Renoir bénéficie d'un emplacement idéal. Au coeur d'un quartier résidentiel elle profite d'un voisinage proche à grande majorité pavillonnaire.

À DISTANCE DES GRANDES ARTÈRES, C'EST UN QUARTIER TRANQUILLE QUI OFFRE AUX RÉSIDANTS UNE RÉELLE QUALITÉ DE VIE.



Rue Auguste Renoir.

Entrées piétonnes permettant de rejoindre rapidement la rue de la Mauvendière.

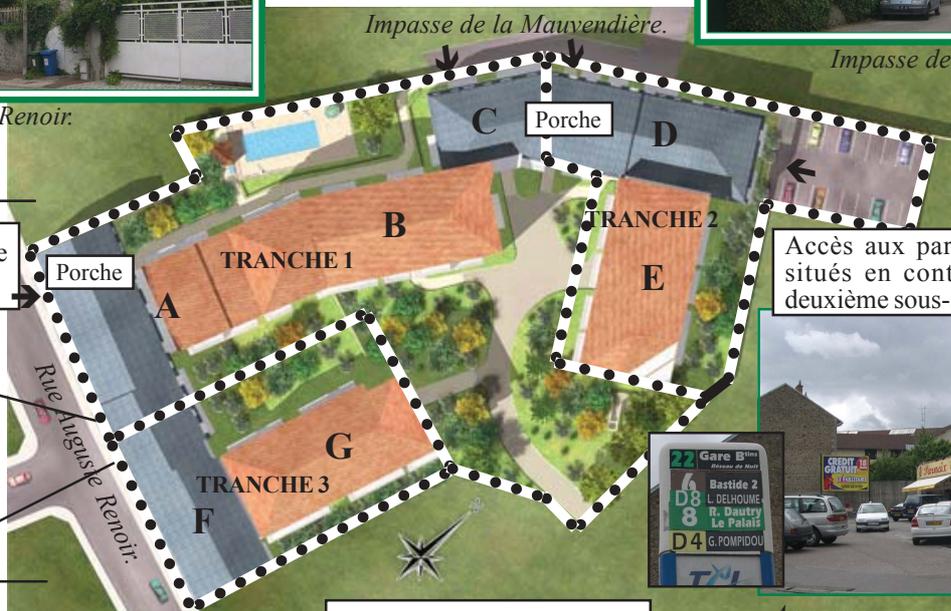


Impasse de la Mauvendière.

Entrée principale pour piétons.

Entrée sous-sol Tranches 1 et 2.

Entrée sous-sol Tranche 3.



Accès aux parkings extérieurs, situés en contrebas, depuis le deuxième sous-sol.



ACCESSIBLE PAR L'IMPASSE DE LA MAUVENDIÈRE, LES PREMIERS COMMERCES ET L'ARRÊT DE BUS, SITUÉS RUE DE LA MAUVENDIÈRE, SONT À MOINS DE 2 MN À PIED DE LA RÉSIDENCE.



Le site.

Rue Auguste Renoir.

Accès aux bâtiments D, E et G par le porche situé sous le bâtiment C.

UN VOISINAGE COMPOSÉ DE BELLES DEMEURES.



Rue du Petit Tour.



Le site.

Rue Auguste Renoir.



Rue de la Mauvendière.



Impasse Renoir

PLANS D'ACCÈS SITUATION

PAR L'AUTOROUTE A20 :

- ① Prenez la sortie 33 « Limoges centre - Le Palais-sur-Vienne - St Priest-Taurion - CHRU Dupuytren ».
- ② Suivez sur votre gauche la direction « Limoges centre, CHRU Dupuytren et Aix-sur-Vienne », vous rentrez dans Limoges vous êtes sur la RN520, poursuivez tout droit en direction de « Perrigueux, Aix-sur-Vienne, Rochechouart, la Cité et CHRU Dupuytren », vous êtes rue du port du Naveix. Continuer tout droit en longeant la Vienne. Passez sur votre droite la patinoire olympique et sur votre gauche le pont St Etienne, vous êtes Quai L. Gouiaud.
- ③ A l'intersection suivante, au niveau du Pont Neuf tournez à droite en direction du « CHRU Dupuytren, de l'aquarium du Limousin et de l'hôtel de ville », vous êtes av. Georges Dumas. Poursuivez tout droit direction du « Tribunal d'Instance (place d'Aine), Poitiers et Angoulême », vous êtes bd Gambetta.
- ④ Vous arrivez place d'Aine où se situe le tribunal, contournez la place d'Aine en poursuivant la direction « d'Angoulême, Niort, Aix-sur-Vienne ». Vous êtes alors bd Victor Hugo.
- ⑤ De suite après la place d'Aine (vous êtes bd Victor Hugo), tournez sur votre gauche direction « Angoulême, Niort », au feu suivant tournez à gauche direction « Angoulême - Niort », vous êtes rue Louvrier de Lajolais. Au 2ème feu continuez tout droit direction « Angoulême - Niort », vous êtes rue de l'Amphithéâtre.
- ⑥ Prenez la deuxième à droite, vous êtes rue du Petit Tour. Tournez ensuite 3ème rue à gauche, vous êtes rue A. Renoir, la résidence Les Balcons de Renoir se situe à 200 m sur votre droite.

