

74

# CLÉMENCEAU

TROYES (10)

PROJET DE RESTAURATION



# TROYES

## UNE VILLE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

Situé à seulement **1h30 de Paris, Dijon ou Reims**, Troyes est une ville attractive à taille humaine rayonnant sur toute la région Grand Est. Elle est la capitale historique de la Champagne et la **ville-centre de Troyes Champagne Métropole** regroupant **81 communes et 175 000 habitants**.

Ses infrastructures permettent de la relier au reste de la France et de l'Europe par **le train** (gare SNCF de Troyes), par **la route** (autoroutes A5 et A26) et par l'avion (proximité avec les Aéroports internationaux de Paris et l'aéroport Paris-Vatry).

Dynamique et économiquement attrayante, Troyes est un véritable **bassin d'emplois**. On compte notamment un parc d'activités de 160 hectares (le Parc du Grand Troyes), le Parc Logistique de l'Aube et la Technopole de l'Aube attirant de **nombreuses entreprises innovantes**. Troyes est d'ailleurs le premier pôle interrégional en ingénierie.

L'industrie troyenne dénombre **4 filières performantes** : textile, métallurgie, agro-alimentaire, logistique & emballage.

Les **magasins d'usine**, célèbres dans le monde entier, attirent chaque année près de 5 millions de personnes.

Troyes investit également dans l'enseignement supérieur et l'agglomération compte désormais plus de **10 000 étudiants** se partageant 170 formations. Reconnue **deuxième ville étudiante la plus attractive de France** (classement L'Express 2017), le nombre d'étudiants a été multiplié par 5 depuis 1998.

**Ville verte**, elle offre à ses habitants 150 hectares d'espaces verts urbains, soit plus de 25m<sup>2</sup> de nature par habitant et possède 80 km de voies cyclistes sur ses quais de Seine.

un conservatoire, une médiathèque, des théâtres et salles de spectacles.

La ville compte en outre de nombreux stades et équipements de sport de plein air ainsi que deux piscines municipales.

## VILLE DE PATRIMOINE, D'ART ET D'HISTOIRE

**Labellisée « Ville d'Art et d'Histoire »** Troyes possède l'une des plus importantes collections de maisons à pan de bois en France. Son cœur de ville renaissance d'inspiration médiévale est le berceau des templiers.

Troyes ne compte pas moins de 10 églises, 6 musées,



Place Alexandre Israël



Fontaine, place de la Libération

# 61 000

habitants (Troyes)

# 175 000

habitants (métropole)

# 1h28

de Paris en train

# 15

allers-retours par jour

# 24

zones d'activités économiques

# +15%

de création d'entreprises sur 1 an

# 59%

de la population à moins de 45ans



CLÉMENCEAU

## UNE RÉNOVATION ÉLÉGANTE ET PRESTIGIEUSE

Le projet situé 74/76/78 Rue Georges Clémenceau consiste en la restauration des bâtiments, des parties communes et privatives de **9 logements d'exception** déclinés du studio au 3 pièces avec **balcons et terrasse**, ainsi qu'un local commercial. La façade principale, ornée d'éléments décoratifs

en fer forgé et de matériaux nobles comme le bois, souligne une architecture soignée et une rénovation haut de gamme. Authentique et pleinement adaptée au **confort au quotidien**, l'opération propose à ses résidents des intérieurs soignés avec des **prestations haut de gamme**.

## UNE ADRESSE D'EXCEPTION

**En plein cœur du centre historique** de Troyes, le « Bouchon de Champagne », le 74 Clémenceau offre un cadre de vie qui allie **confort et vitalité**. À quelques pas de l'Hôtel de Ville de Troyes avec tout son environnement, le marché des Halles, des commerces, des écoles et de la Basilique Saint-Urbain de Troyes, cette **adresse exclusive** vous offre une **vie paisible et agréable**.

La gare SNCF quant à elle, est accessible en moins de 15 minutes à pied. Lieu emblématique de la ville de Troyes, les quais sont l'endroit idéal pour ceux en

quête de douceur de vivre, à deux pas d'un hyper-centre animé. Les agréables balades à pied dans le dédale de ruelles historiques, ou à vélos, le long des canaux arborés, sont appréciées de tous. Les nombreuses pistes cyclables permettant notamment de rejoindre directement le Parc Naturel Régional de la forêt de l'Orient.

Bientôt, le quai Dampierre abritera le futur hôtel 5 étoiles MGallery by Sofitel avec son restaurant gastronomique, sa piscine et son spa

## FAÇADE DU PROJET



Illustration non contractuelle

# DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME



Restauration complète des façades et toitures.



Resuivi des éléments de zinguerie et serrurerie.



Hall et parties communes intégralement restaurés suivant prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France.



Menuiseries bois en double vitrage suivant prescription de l'architecte des Bâtiments de France.



Moulures, corniches, mosaïques, volets, garde-corps et autres décors rénovés ou remplacés à l'identique.



Exemple d'agencement

## PARTIES PRIVATIVES

- Parquet séjour en chêne semi-massif « bâtons rompus », garantie 20 ans
- Carrelage grand format toute hauteur dans la salle de bain
- Salle de bain équipée avec meuble vasque, sèche-serviette, miroir et robinetterie Porcher
- Radiateur à fluide caloporteur économe en énergie, nouvelle génération, Marque ACOVA
- Isolation thermique en laine de roche et chanvre Biofib'
- Cuisine aménagée\* avec meubles hauts et bas, plan de travail, plaques vitrocéramiques, hotte à charbon, four multifonction et réfrigérateur (suivant possibilité d'implantation)

\* En option

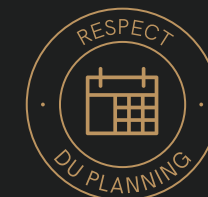
## VOS GARANTIES



Expertise fiscale d'un cabinet d'avocat



Contrat de promotion immobilière

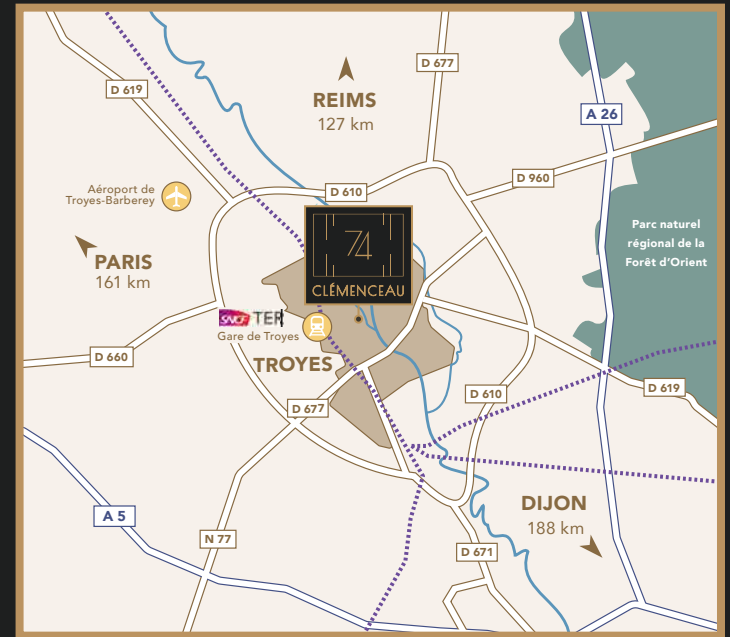


\* Cette prestation est proposée sous réserve de la signature avec le maître d'ouvrage d'un contrat CPI rénovation.

# LA MEILLEURE ADRESSE POUR VIVRE À TROYES



Source: Google maps



Source: Google maps

## ARRÊTS DE BUS À PROXIMITÉ

1. Pithou - Lignes 1 56m | 1 min à pied

2. Foch - Lignes 2, 3, 4, 6, D1, D2, D3, D4, D5, D6 - 77 m | 1 min à pied

- 1. Carrefour Expresss - 6 m | 1 min à pied
- 2. Hôtel de Ville de Troyes - 60 m | 1 min à pied
- 3. Banque - 60 m | 1 min à pied
- 4. Basilique Saint-Urbain de Troyes - 90 m | 1 min à pied
- 5. Restaurant - 140 m | 2 min à pied
- 6. Marché des Halles - 220 m | 2 min à pied
- 7. Boulangerie Pâtisserie Gérard - 240 m | 2 min à pied
- 8. Pharmacie - 250 m | 3 min à pied
- 9. Prefecture de l'Aube - 300 m | 3 min à pied
- 10. Supermarché Carrefour - 300 m | 3 min à pied
- 11. Crèche - 350 m | 4 min à pied
- 12. Banque - 400 m | 4 min à pied
- 13. Lycée privé Saint-Bernard - 450 m | 5 min à pied
- 14. La Poste - 450 m | 5 min à pied
- 15. Campus des Comtes de Champagne Université de Reims Champagne-Ardenne - 450 m | 5 min à pied
- 16. Collège Les Jacobins - 500 m | 5 min à pied
- 17. École maternelle des Jacobins - 550 m | 6 min à pied
- 18. École élémentaire du 14 Juillet - 550 m | 6 min à pied
- 19. Théâtre de la Madeleine - 650 m | 6 min à pied
- 20. Cathédrale Saint-Pierre Saint-Paul - 550 m | 7 min à pied
- 21. Musée Saint-Loup - 550 m | 7 min à pied

