

Programme: GREEN LUX

Ville: Tours (37100)

Promoteur: Edouard Denis



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| Informations du bien | p3 |
| Détails des critères de classement | p4 |
| Plan du quartier | p7 |

TOURS, GREEN LUX

163 500 € - 37 m² - livraison 3T 2025 - 1er étage - T2 - zone B1

INFORMATIONS DU BIEN

| | |
|--------------------|----------------------|
| Lieu | Tours |
| CP | 37100 |
| Adresse | Rue de Belgique |
| Prix du bien | 163 500 € |
| Programme | GREEN LUX |
| Promoteur | Edouard Denis |

CARACTÉRISTIQUES

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Surface pondérée | 41,00 m ² |
| Surface hors annexe | 36,50 m ² |
| Terrasse | 10,32 m ² |
| Prix hors parking | 155 500 € |
| Prix m ² | 3 793 € |
| Étage | 1 |
| Nombre de pièces | T2 |
| Type | Appartement |
| Parking | 1 |
| Référence | 2102 |

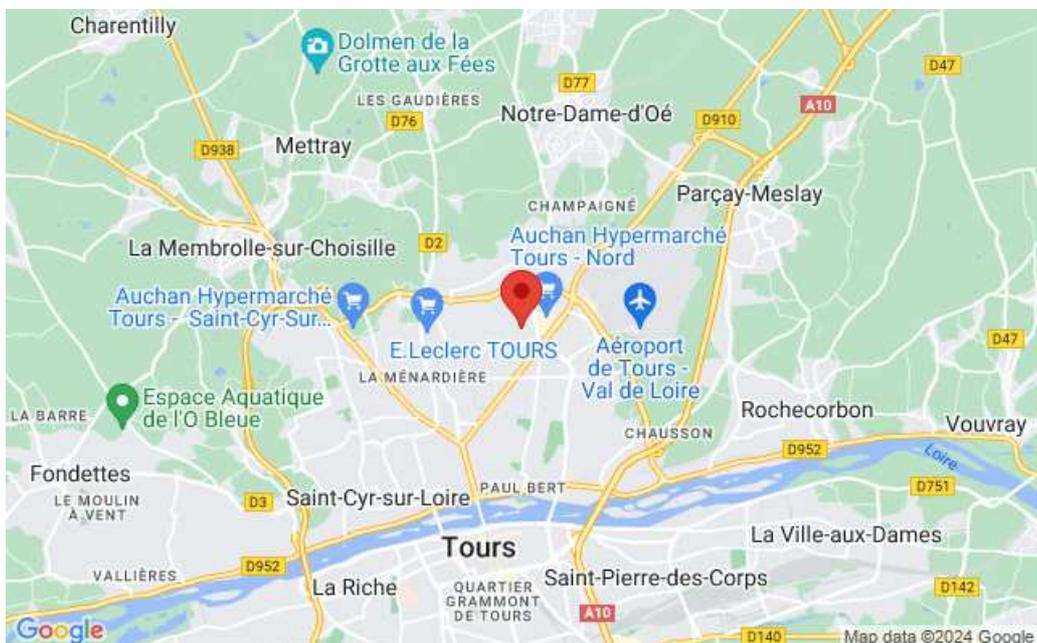
TOURS, GREEN LUX

163 500 € - 37 m² - livraison 3T 2025 - 1er étage - T2 - zone B1

PLAN DU QUARTIER



PLAN DE LA VILLE



TOURS, GREEN LUX

163 500 € - 37 m² - livraison 3T 2025 - 1er étage - T2 - zone B1

RENTABILITÉ LOCATIVE

Rentabilité locative brute : 3,7%

Loyer : 507 € / mois

La rentabilité locative brute de votre investissement est de **3,7%**, comparée à une moyenne de 2,8% au niveau national.

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (12,37 € / m² en moyenne) sont inférieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (12,72 € / m² en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 10,93 € / m²). Nous avons donc pris ce loyer de marché (soit 507 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative, en nous basant sur la surface incluant les annexes pondérées (soit 41,00 m²).

POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Prix / m² bien neuf (hors parking)
: 3 793 €

Le prix au m² de ce bien neuf (hors parking) est de **3 793 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 41,00 m²) et, pour information, le prix au m² du marché dans l'ancien se situe actuellement entre 2 140 € et 3 453 € sur cette zone, avec un prix moyen de **2 747 €**.

L'écart de prix au m² de ce bien neuf (hors parking) par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone est de **38%**, alors que l'écart moyen entre le neuf et l'ancien est de **34%** sur l'ensemble du marché. Ce lot est donc plus cher au m² par rapport aux prix dans l'ancien que les autres biens neufs actuellement en vente.

TOURS, GREEN LUX

163 500 € - 37 m² - livraison 3T 2025 - 1er étage - T2 - zone B1

ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 92%

Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail : 0%

Ce bien bénéficie d'un très bon environnement de vie quotidienne, mesuré par la proximité des services de base suivants : supermarché, boulangerie, boucherie, poste, médecin, écoles, terrain de sport, restaurant. Vous trouverez par ailleurs des cinémas à moins de 15 min.

La part des adultes ayant le bac sur cette zone est forte (**64%** contre 50% en national où sont présents des biens à vendre).

Le réseau de transports publics est peu développé dans cette zone, comme l'atteste la faible part de personnes empruntant les transports en commun.

Les stations Charcot, Liberté, Strasbourg, Beaumont Chauveau, Maryse Bastié et CHRU Bretonneau seront mises en service en 2028 dans le cadre du projet d'une 2ème ligne de tramway à Tours (ligne B).

SÉCURITÉ LOCATIVE

Logements vacants : 32%

Poids des loyers dans les revenus en moyenne : 11%

Revenu mensuel moyen par habitant : 2 280 €

Chômage : 0%

Le risque locatif correspond au fait de ne pas trouver rapidement de locataire ou de faire face à des impayés de loyer.

Plusieurs éléments contribuent à l'évaluation de ce critère :

- le taux de logements vacants (**32%** contre 7,2% au national)
- le poids des loyers dans les revenus des habitants (**11%** contre 17% en moyenne nationale)
- le taux de chômage sur cette zone (**0%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**0%** contre 10% au niveau national)

Important à noter : il est possible de se protéger efficacement contre ce risque grâce à une Garantie de Loyer Impayé (GLI).

TOURS, GREEN LUX

163 500 € - 37 m² - livraison 3T 2025 - 1er étage - T2 - zone B1

FACILITÉ DE LA REVENTE

Nouveaux ménages / total des ménages : 0%

Croissance de la population sur 5 ans : 1,4%

La facilité à la revente est impactée par les flux démographiques sur la zone ainsi que par d'autres facteurs.

Voici les critères qui expliquent l'essentiel de cette note :

- La population a augmenté de **1,4%** sur 5 ans sur cette zone alors que la croissance observée en moyenne nationale s'élève à **1%**.
- Ce logement bénéficie en outre d'une exposition favorable est.

Un autre critère joue également, mais de manière moins importante, et vient atténuer les effets de ce premier groupe de critères :

- La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente **0%** contre 2,9% en moyenne nationale.