

**Programme: GREEN LUX**

**Ville: Tours (37100)**

**Promoteur: Edouard Denis**



# SOMMAIRE

Informations du bien .....	<b>p3</b>
Détails des critères de classement .....	<b>p4</b>
Plan du quartier .....	<b>p7</b>

# TOURS, GREEN LUX

329 400 € - 85 m<sup>2</sup> - livraison 3T 2025 - 4ème étage - T4 - zone B1

## INFORMATIONS DU BIEN

Lieu .....	<b>Tours</b>
CP .....	37100
Adresse .....	Rue de Belgique
Prix du bien .....	<b>329 400 €</b>
Programme .....	<b>GREEN LUX</b>
Promoteur .....	<b>Edouard Denis</b>

## CARACTÉRISTIQUES

Surface pondérée .....	89,82 m <sup>2</sup>
Surface hors annexe .....	85,32 m <sup>2</sup>
Terrasse .....	75,72 m <sup>2</sup>
Prix hors parking .....	303 400 €
Prix m <sup>2</sup> .....	3 378 €
Étage .....	4
Nombre de pièces .....	T4
Type .....	Appartement
Parking .....	2
Référence .....	2403

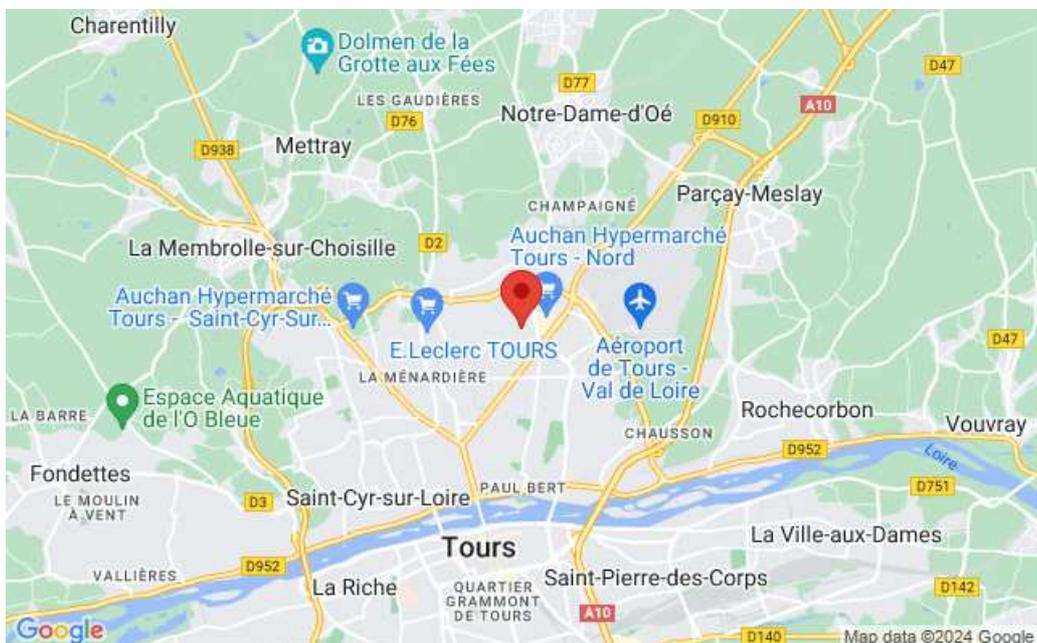
# TOURS, GREEN LUX

329 400 € - 85 m<sup>2</sup> - livraison 3T 2025 - 4ème étage - T4 - zone B1

## PLAN DU QUARTIER



## PLAN DE LA VILLE



# TOURS, GREEN LUX

329 400 € - 85 m<sup>2</sup> - livraison 3T 2025 - 4ème étage - T4 - zone B1

## RENTABILITÉ LOCATIVE



Rentabilité locative brute : **3,3%**

Loyer : **894 € / mois**

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

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (12,37 € / m<sup>2</sup> en moyenne) sont supérieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (9,96 € / m<sup>2</sup> en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 10,93 € / m<sup>2</sup>). Nous avons donc pris ce loyer plafond (soit 894,00 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative, en nous basant sur la surface incluant les annexes pondérées (soit 89,82 m<sup>2</sup>).

## POTENTIEL DE PLUS-VALUE



Prix / m<sup>2</sup> bien neuf (hors parking)  
: **3 378 €**

Le prix au m<sup>2</sup> de ce bien neuf (hors parking) est de **3 378 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 89,82 m<sup>2</sup>) et, pour information, le prix au m<sup>2</sup> du marché dans l'ancien se situe actuellement entre 2 140 € et 3 453 € sur cette zone, avec un prix moyen de **2 747 €**.

Le prix de ce bien neuf est inférieur au prix maximum observé actuellement sur le marché de l'ancien, ce qui est tout à fait attractif.

Et bonne nouvelle : l'écart de prix au m<sup>2</sup> de ce bien neuf (hors parking) par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone est de **23%**, alors que l'écart moyen entre le neuf et l'ancien est de **34%** sur l'ensemble du marché. Ce lot est donc sensiblement moins cher au m<sup>2</sup> par rapport aux prix dans l'ancien que les autres biens neufs actuellement en vente.

# TOURS, GREEN LUX

329 400 € - 85 m<sup>2</sup> - livraison 3T 2025 - 4ème étage - T4 - 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 (**8,7%** 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

329 400 € - 85 m<sup>2</sup> - livraison 3T 2025 - 4ème étage - T4 - 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 sud.
- Situé en étage élevé, au 4ème étage, ce lot sera donc plus facile à vendre.

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.