

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
NUE-PROPRIÉTÉ
IMMOBILIER NEUF

ID'HALLE

Tours (37)

26 bis rue du Général Renault

Perl.

Tours, patrimoine historique sur les bords de Loire



Tours Métropole

- 138 000 habitants à Tours
- 300 000 habitants sur la métropole
- Ville universitaire : 31 000 étudiants et 1 200 chercheurs (1^{er} pôle de la région)
- 38% de la population à moins de 30 ans



Le dynamisme du Val de Loire

- Destination touristique majeure
10 millions de touristes chaque année
- 6 millions d'entrées sur les principaux sites et activités touristiques (châteaux, musées et festivals)
- Une des principales régions de production viticoles, 9% de la production française

Une adresse recherchée, proche du tramway et du jardin des Prébendes d'Oé

Plus grande ville d'Indre-et-Loire, Tours bénéficie de la proximité du bassin économique d'Île-de-France, à moins d'une heure en TGV de Paris et de la qualité de vie propre au Val de Loire, territoire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Ville d'Art et d'Histoire, Tours se situe entre la Loire et le Cher au cœur des châteaux de la Loire. Tours est l'une des quatre « Cités Internationales de la Gastronomie » en France, ajoutant ainsi une dimension culinaire à son attrait touristique.

Environnement immédiat

- À 650 m des arrêts de tramway et bus
- À 800 m du jardin des Prébendes d'Oé
- À 1,5 km des bords du Cher
- À 2 km de la gare de Tours



Tramway A sur le Pont Wilson

Accès



En tramway

- Ligne A, arrêt "Liberté" à 650 m
- Future ligne B, arrêt "Sidi Brahimi" à 400 m (2028)



En train

- Gare de Tours à 2 km, vers Paris (1h), Bordeaux (2h)



En bus

- Ligne 4, arrêt "Carnot" à 400 m
- Ligne 5, arrêt "Strasbourg" à 600 m



En avion

- Aéroport de Tours – Val de Loire à 7 km

ID'HALLE

Son architecture bioclimatique
mixant bois et béton



La sélection Perl

27 appartements

- Du 2 au 4 pièces
- Répartis du 1^{er} au 3^{ème} étage
- Terrasse ou balcon pour la plupart des appartements
- Emplacements de stationnement privés en RDC pour l'ensemble des appartements



Vue depuis le jardin commun

Prestations

Aspect extérieur

- Toiture métallique en pente
- Façades en enduit teinte pierre et bardage bois pré grisé en faux claire-voie
- Soubassement en pierre de parement
- Garde-corps décoratifs en acier thermo laqué, aluminium ou bois
- Menuiseries extérieures en aluminium ou PVC, teinte ocre clair et beige

Parties privatives

- Parquet dans le séjour et les chambres et carrelage dans les salles de bains et salles d'eau
- Meuble vasque avec miroir éclairage LED et sèche-serviettes
- Volets roulants motorisés dans les pièces principales
- Chauffage électrique

Parties communes

- Résidence sécurisée avec système Vigik et vidéophone
- Espace paysager généreusement planté
- Anciennes halles conservées pour leur signature architecturale
- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Local à vélos

Calendrier prévisionnel

3^{ème} trimestre 2024 : début des travaux

4^{ème} trimestre 2024 : signature des actes notariés

4^{ème} trimestre 2026 : livraison de l'immeuble et début de l'usufruit temporaire



Note Orama sur la résidence

Orama est la plateforme d'évaluation en immobilier durable

* Comprendre la notation Orama : Organisme indépendant, il identifie les impacts positifs des programmes résidentiels en mesurant 3 niveaux d'impact : économique, environnemental et sociétal.

Une situation idéale, dans le prolongement du centre-ville

Le projet immobilier

- Un ensemble de 3 bâtiments du R+2 au R+3
- 39 logements dont 27 en nue-propriété ainsi que 4 commerces en pied d'immeuble
- Un jardin public en cœur d'îlot et conservation partielle des halles actuelles, avec une mise en valeur historique et patrimoniale
- Label énergétique : RE 2020
- Architecte : Mille Architectes

Les intervenants

- Promoteur
Ataraxia
- Usufuitier-bailleur
Valloire Habitat (Groupe Action Logement)
- Notaire
Maître Olivier GLINEUR
(Paris – Étude Victoire Notaire Associés)



Carte de marché

« ID'Halle » - ATARAXIA – **4 877 € /m² PKI** - Livraison : 4T 2026
26 bis rue du Général Renault - 37000 Tours

1

« Carré Rabelais »
COGEDIM

Stock disponible :
14 / 112 lots au total

Prix moyen
stock disponible :
4 746 €/m² PKI
14 T3
Livr. 2T 2025

2

« Les Collectionneurs »
BOUYGUES IMMOBILIER

Stock disponible :
24 / 29 lots au total

Prix moyen
stock disponible :
5 276 €/m² PKI
6 T1, 8 T2, 9 T3, 1 T4
Livr. 3T 2026

3

« Villa City »
DIGIT RE GROUP

Stock disponible :
5 / 8 lots au total

Prix moyen
stock disponible :
4 824 €/m² PKI
2 T1, 2 T3, 1 T4
Livr. 1T 2024

4

« Villa Louise »
P2i

Stock initial :
6 lots au total

Prix moyen
stock initial :
5 518 €/m² PKI
1 T1, 3 T2, 1 T3, 1 T4
Livr. 3T 2024



Eléments financiers

Durée de démembrement	17 ans
Valeur économique de la nue-propriété	63 %
Valeur économique de l'usufruit	37 %

→ Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

Valeur locative (m²/mois)	12,7 €
Taux d'occupation	100 %
Charges, travaux et taxes	23 %

→ Rendement brut de 3,12 % soit :
12,7 € x 12 mois / 4 877 €
(prix moyen PP parking inclus)

	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
Prix moyens m² hors parking		
Prix moyen pondéré / m², hors parking	4 483 €	2 826 €
Prix moyen habitable / m², hors parking	4 630 €	2 918 €
Prix des parkings		
Emplacement simple en RDC	15 000 €	9 450 €
Budget moyen / typologie		
13/ 2 pièces de 39 m² à 50 m²	À partir de 201 k€	À partir de 127 k€
10/ 3 pièces de 66 m² à 70 m²	À partir de 305 k€	À partir de 192 k€
4/ 4 pièces de 78 m² à 91 m²	À partir de 364 k€	À partir de 229 k€

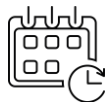
Informations importantes

- Lots en ULS
- PC Purgé
- PCM obtenu
- Rémunération du syndic à la charge de l'usufruitier

Laissez votre investissement travailler pour vous

Perl vous accompagne*

sur toute la durée de votre investissement



Souscription du service
au contrat de réservation

Démarrage du service
au démarrage de l'usufruit

Fin du service
6 mois après la fin de l'usufruit

3 480 € TTC,

Soit 2 900 € HT/logement

**Payable à la signature
de l'acte d'acquisition**

PACTE
horizon.



+ de liberté

Des outils et des services pour vous aider à arbitrer à tout moment



+ de sécurité

Un suivi sur l'entretien de votre investissement par le bailleur



+ de simplicité

Une solution d'accompagnement clé en main, de l'acquisition jusqu'au dénouement



+ de confort

Une assistance personnalisée dans le temps, par un expert dédié



Acquisition et livraison

**Accompagnement personnalisé
et simplifié pour la signature de
l'acte d'acquisition**

Suivi du promoteur

et information régulière sur
l'avancement de la construction de
votre bien

Visite du bien

et reportage photographique du
bien à la livraison

Mandat de représentation

confié à Perl pour la livraison

Suivi levée des réserves



Usufruit

Suivi individualisé de votre bien

à chaque étape clé de la vie du produit :
qualité patrimoniale, événements, AG
copropriété majeures

Visite périodique de l'immeuble

et visite technique la 9^{ème} année

Assistance pour les tâches administratives

liées à la vie de votre investissement
et des relations avec le bailleur-
usufruitier et le syndic : fiscalité,
juridique, copropriété...

Accès au marché secondaire Perl



Fin d'usufruit

Aide au choix de la stratégie de fin d'usufruit :

vente, location ou reprise

Visite du bien

et estimation de valeur pour
la revente ou mise en location

Suivi et assistance pour les tâches administratives

liées à la fin d'usufruit

Perl.

Toute notre offre sur **perl.fr**

115 rue Réaumur – 75002 Paris – Tél : 01 45 00 55 33

