

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE - NUE-PROPRIÉTÉ - IMMOBILIER NEUF

ID'HALLE

Tours (37)

26 bis rue du Général Renault

Perl.

Tours,

patrimoine historique
sur les bords de la 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 a 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

*Source : www.tours.fr

Hôtel de ville de Tours

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.



Tramway A sur le Pont Wilson

Environnement immédiat

- **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

Accès



En tramway

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



En bus

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



En train

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



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
- Tous bénéficiant d'un emplacement de stationnement en RdC



Vue depuis le jardin commun

Prestations

Aspect extérieur



- Toiture métallique en pente
- Façades en enduit teinté 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
- Locaux vélos

Calendrier prévisionnel

- Travaux en cours
- Actabilité immédiate
- Livraison de l'immeuble et début de l'usufruit temporaire

4^{ème} trimestre
2026

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 social.

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
- Réglementation Énergétique 2020

Les intervenants

- Promoteur : **Ataraxia**
- Usufruitier-bailleur : **Valloire Habitat**
(Groupe Action Logement)
- Notaire : **Maître Olivier GLINEUR**
(Paris – Étude Victoire Notaire Associés)
- Architecte : **Mille Architectes**



Les accès à la résidence

- ▶ Accès piétons
- ▶ Accès parking

ID'Halle, à proximité du centre-ville de Tours



Carte de marché

« ID'Halle » - ATARAXIA

26 bis rue du Général Renault - 37000 Tours

4 877 €/m² PKI

Livraison : 4T 2026

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 disponible :
6 lots au total

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

Éléments 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 (m ² /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 / m ² , hors parking	4 483 €	2 826 €
Prix moyen habitable / m ² , hors parking	4 630 €	2 918 €
Prix des parkings		
Emplacement simple en rez-de-chaussée	15 000 €	9 450 €
Budget moyen / typologie		
13/T2 de 39 m ² à 50 m ²	À partir de 201 k€	À partir de 127 k€
10/T3 de 62 m ² à 72 m ²	À partir de 305 k€	À partir de 192 k€
4/T4 de 80 m ² à 92 m ²	À partir de 364 k€	À partir de 229 k€

Informations importantes



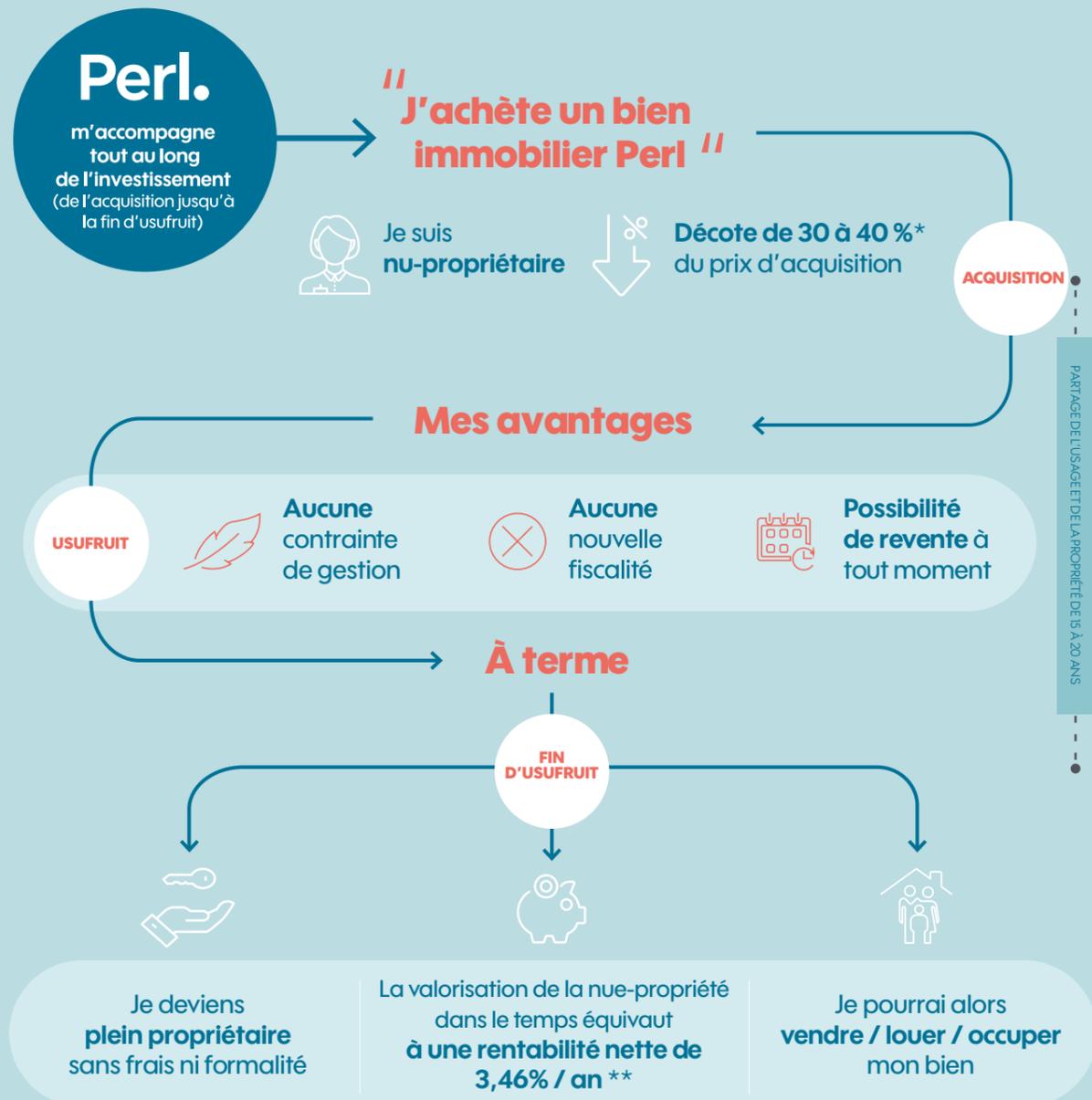
- Lots en ULS
- PC purgé
- PCM obtenu
- Rémunération du syndic à la charge de l'usufruitier



L'Hôtel de Ville sur la place Jean Jaurès

La nue-propiété Perl, un modèle sécurisé et performant

Devenir propriétaire,
sans les contraintes liées à l'usage



*Je perçois 100 % des loyers sous forme d'une réduction du prix d'acquisition.

**Pour une valeur de la nue-propiété correspondant à 60 % de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans.

Perl vous accompagne* sur toute la durée de votre investissement

PACTE
horizon.

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



+ de liberté

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



+ de simplicité

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



+ de sécurité

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



+ de confort

Une assistance personnalisée dans le temps, par un expert dédié

3 480 € TTC

Soit 2 900 € HT/logement

Payable à la signature de l'acte d'acquisition

Votre projet en nue-propiété

1

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 du bien
- **Visite du bien** et reportage photographique du bien à la livraison
- **Mandat de représentation** confié à Perl
- **Suivi de la levée des réserves**

2

Usufruit

- **Suivi individualisé de votre bien** à chaque étape clé de la vie du produit
- **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-usufruiteur et le syndic.
- **Accès au marché secondaire Perl**

3

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



* Sous réserve de la souscription à l'offre de services « Pacte Horizon »

Perl.

Toute notre offre sur perl.fr

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

