



Dripmoon© - Illustration non contractuelle

Résidence Pinel



SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)
LE DOMAINE DE LA CHANTERIE



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

SAINT-CYR-SUR-LOIRE

- 1^{ère} couronne de Tours
- Ville huppée sur les bords de Loire
- Une « ville jardin », verdoyante
- Un patrimoine architectural préservé
- À 1h de train de Paris

SITUATION RÉSIDENCE

- Au cœur d'un domaine arboré
- Environnement calme, pavillonnaire
- Situation haut de gamme, à valeur patrimoniale

DÉFISCALISATION 2021

- A partir de 198.300 € TTC ⁽¹⁾
- Rendement 3,05 % TTC/TTC ⁽²⁾
- Livraison prévisionnelle : T1 2022 ⁽³⁾
- DACT: T4 2021



* Source : www.saint-cyr-sur-loire.com

⁽¹⁾ Prix TTC hors frais de prêt et frais de notaire, parking inclus + ⁽²⁾ Rendement TTC parking inclus (rendement prévisionnel moyen arrondi au dixième le plus proche). Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales PINEL. + ⁽³⁾ livraison prévisionnelle 2022

- Avec ses **17 000 habitants**, Saint-Cyr-sur-Loire est la **troisième ville du département d'Indre-et-Loire**. Au cœur de la Touraine, la cité domine la rive nord de la Loire classée par l'**Unesco « Patrimoine mondial de l'humanité »**. Ses coteaux boisés, ses parcs, ses jardins et de nombreuses vieilles demeures lui confèrent une image de ville jardin.
- Reconnue pour sa **qualité de vie**, elle est aussi une ville dynamique qui sait bouger et se transformer en douceur. Ici, les bâtisses tourangelles du XVIe siècle s'intègrent harmonieusement aux zones pavillonnaires et aux logements collectifs. Cet équilibre, gage d'un environnement de qualité, est le fruit d'un **urbanisme maîtrisé**.
- Saint-Cyr-sur-Loire cultive son histoire, **préserve son environnement, conjugue qualité de vie et modernité** : elle revendique ainsi sa différence et son engagement au sein de Tours Métropole Val de Loire.

Saint-Cyr-sur-Loire en **quelques chiffres** :

50

Hectares d'espaces verts

17 000

Habitants

4

Écoles maternelles

2

Crèches

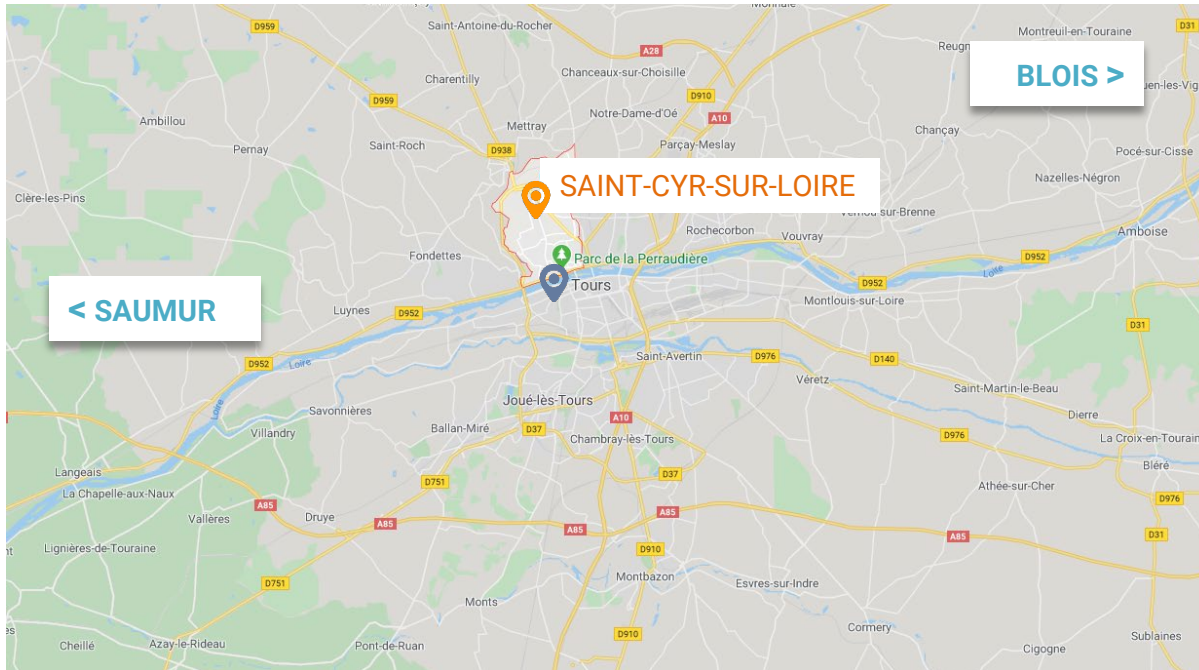
4

Écoles élémentaires

2

Collèges

Localisation



2 km 

Saint-Cyr-sur-Loire est située sur la **rive Nord de la Loire**, face au cœur historique de Tours.

Une desserte performante



GARE TGV/TER DE TOURS & GARE TGV/TER DE SAINT-PIERRE DES CORPS :

- Près de **30 TGV** relie quotidiennement **Tours à Paris gare Montparnasse en 1h12.**
- La gare TGV de St-Pierre-des-Corps **relie Paris gare d'Austerlitz en 1h et l'Aéroport Paris Charles de Gaulle en 1h39.**
- Ligne LGV, **Tours - Bordeaux en 1h38 et Poitiers en 29 mn.**
- Desserte **depuis la résidence** :
 - En **14 mn en voiture** de la **gare de Tours** et en **19 mn en voiture** de la **gare de Saint-Pierre des Corps.**



TRANSPORTS EN COMMUN

- Saint-Cyr-sur-Loire est desservie par une **dizaine de ligne de bus** et par la **ligne A du tramway.**
- Desserte **depuis la résidence** :
 - Ligne **de bus 10** à 9 minutes à pied : relie le centre de Tours en 30 mn et la **ligne A du tramway** - arrêt Tranché – à 12 minutes à pied (relie le centre historique de Tours en 10 mn).



AÉROPORT INTERNATIONAL TOURS VAL DE LOIRE

- L'aéroport assure toute l'année une liaison directe avec Marseille, Londres, Porto et Marrakech, et en saison avec Madère, Dublin, Ajaccio et Figari
- Desserte **depuis la résidence** :
 - À 5 km (13 mn en voiture).

Une économie dynamique

CHIFFRES CLÉS

- Près de **7.000 emplois** sur la commune
- Un pôle d'intérêt d'agglomération : **Equatop**, 2^{ème} parc d'activités en terme d'emplois d'Indre-et-Loire (228 entreprises générant 4.317 emplois)
- Une industrie de pointe dans le domaine du roulement à bille, implantée dans le quartier Equatop : **SKF France** / 1.300 salariés / ouverture en 2017 d'un nouveau pôle d'innovation au sein de la commune
- Une structure commerciale diversifiée avec des cœurs de quartiers actifs et vivants :
 - Fosses Boisées,
 - Maisons Blanches,
 - Avenue de la République,
 - Boulevard Charles de Gaulle.

Depuis
la résidence



5 minutes



Entreprise
SKF



6 minutes



Pôle d'activités
Equatop

Situation : zoom sur Tours



- Classée « **Ville d'art et d'histoire** »
- **A 1 heure de Paris** en TGV
- **Tours** totalise **490.915 habitants** dans son aire urbaine
- **Pôle de recherche** important dans des secteurs de haute technologie : ultrasons, biologie, médecine, pharmacie, parachimie. Ses **140 laboratoires**, avec plus de **1.500 chercheurs** confèrent à la ville une reconnaissance nationale dans le domaine scientifique.
- Plus de **30.000 étudiants** sont répartis dans toute la ville



Dripmoon© Illustration non contractuelle

Résidence Pinel



SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)
LE DOMAINE DE LA CHANTERIE

Le quartier



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by **Consultim**

Situation : Quartier

Un référencement



by Consultim



LA RÉSIDENCE PREND PLACE DANS LE QUARTIER « DE GAULLEMENARDIERE » :

Ce quartier abrite **4 691 habitants** qui ont une moyenne d'âge de 39 ans, ont des revenus confortables et sont principalement propriétaires de leur logement. Le quartier dispose, aux alentours, de divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation, de santé.

● Alimentation générale

Équipements accessibles en voiture

Un référencement



by Consultim

Depuis
la résidence



À 2 mn
École maternelle
et primaire



À 3 mn
Supermarché



À 3 mn
Collège



À 6 mn
Pôle d'activité
Equatop



À 9 mn
Centre-ville
de Tours



Dripmoon© Illustration non contractuelle

Résidence Pinel



SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)
LE DOMAINE DE LA CHANTERIE

La résidence



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by **Consultim**

Résidence « LE DOMAINE DE LA CHANTERIE »



by Consultim



Résidence « LE DOMAINE DE LA CHANTERIE »



Dripmoon© Illustration non contractuelle



CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

**13 maisons
et
39 logements sur 2 bâtiments en R+2**

du T2 au T5

Places de stationnement
(en sous-sol et extérieur)

Espaces détente
grâce aux terrasses ou jardins pour certains
des logements

Les lots CERENICIMO



by Consultim

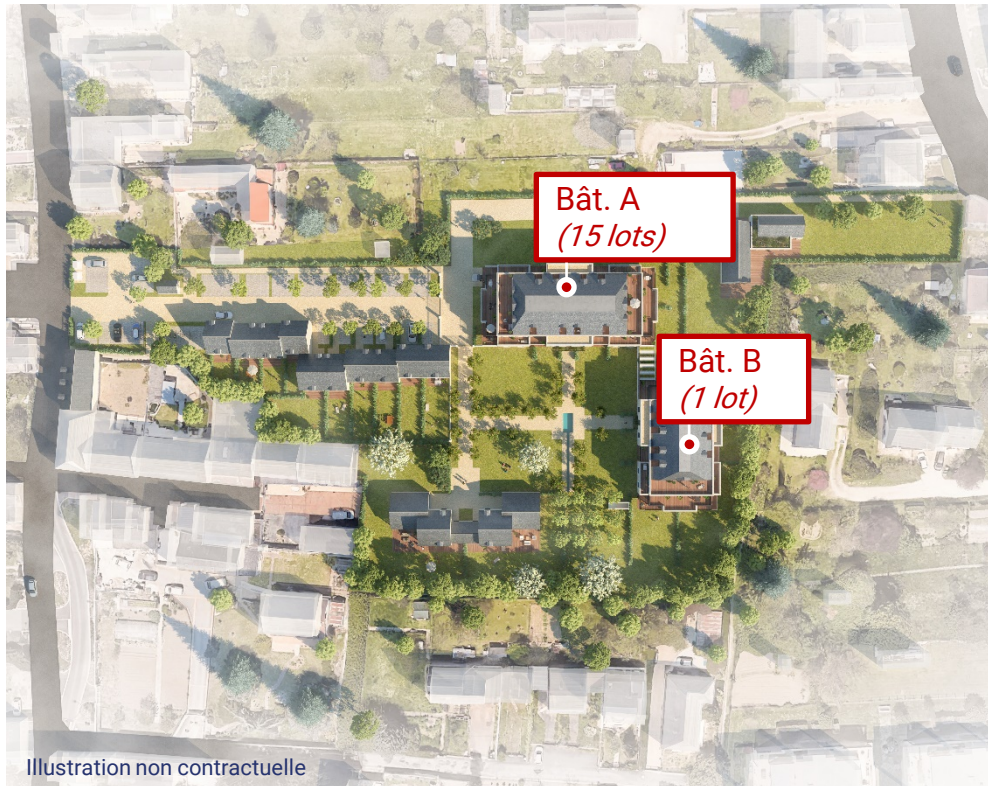


Illustration non contractuelle

- **16 appartements du 2 au 3 pièces** situés au sein du bâtiment A et B.
- 30 places de stationnement en sous-sol (2 places par logement sauf pour 2 appartements),
- Terrasse ou jardin pour **chaque logement**
- **Cuisine aménagée et équipée – Exclusivité Cerenicimo**
- A partir de **198.300 € TTC** ⁽¹⁾
- Prix immobilier : **4.062 €/ m²** ⁽²⁾
- Livraison prévisionnelle **T1 2022**
- Zone Pinel : **B1**

(1) Prix TTC, Hors frais de notaire, hors frais de prêt, parking inclus.

(2) Hors frais de notaire, hors frais de prêt, parking.

Des appartements spacieux

Un référencement



by Consultim

- **16 LOGEMENTS AVEC TERRASSE ET /OU JARDIN**
- Parquet contrecollé ou carrelage
- Radiateur sèche-serviettes
- Faïence toute hauteur au droit des douches et baignoires
- WC suspendus
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces
- Stationnement privatif en sous-sol sécurisé
- Terrasse extérieur de plain-pied en attique
- Chaudière individuelle gaz
- Salle de bain et WC : Carrelages et faïences + Meubles ou plan vasques avec miroir et réglette lumineuse de qualité.
- Cuisine aménagée et équipée
- Placards aménagés.

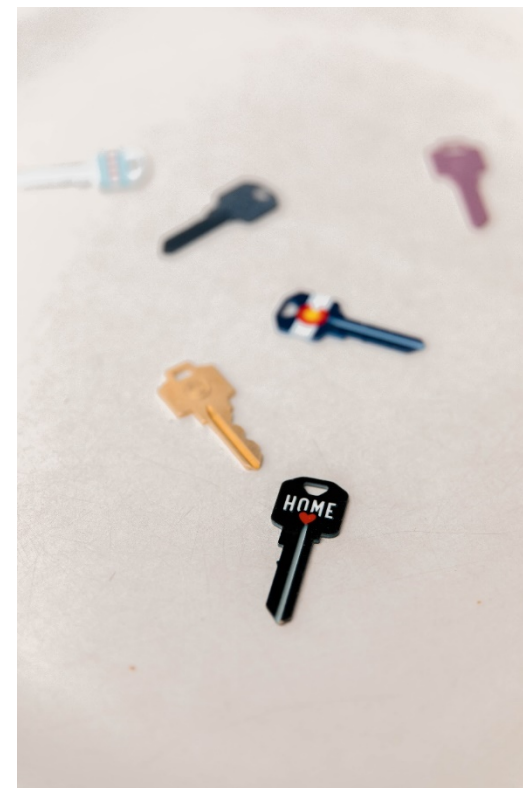


Illustration et mobilier non contractuels

Typologies	Nombre de lots	Surface habitable	Prix de vente TTC (parking inclus)
T2	10	de 42,62 m ² à 48,03 m ²	de 198.300 € à 215.500 €
T3	6	de 65,72 m ² à 66,7 m ²	de 272.900 € à 274.900 €



- Création : 2005
- Chiffres d'affaires 2019 : 4 800 000 €
- Fonds propres 2019 : 900 000 €
- Réalisations en moyenne par année :
 - Une quarantaine d'appartements
 - Une dizaine de terrain à bâtir
 - Quelques opérations de marchand de biens
- Entreprise locale
- Réalisations réputées par leurs qualités et esthétique
- Architecture innovante

Exemples de réalisations:



« **Harmonie** »
Au cœur de Saint-Cyr-sur-Loire,



« **Les Jardins de l'Hospitalité** »
Hyper centre de Tours



- 20 ans d'expériences immobilières
- Aujourd'hui, TELIM PROMOTION réalise plusieurs projets en tant que :
 - Promoteur immobilier.
 - Assistant à maîtrise d'ouvrage, principalement pour des missions de négociations foncières et le montage d'opérations mixtes (activités, commerces, logements libres et sociaux).
- **72 logements** en commercialisation

Exemple de réalisation :



« **Confidence** »
Tours

Une gestion proposée par CITYA

Un référencement



CITYA : 1^{ère} ENTREPRISE INDÉPENDANTE D'ADMINISTRATION DE BIENS

- Depuis sa création, Citya Immobilier a fondé son développement sur des engagements forts : la clarté de la relation commerciale, l'accomplissement de ses collaborateurs ainsi que l'innovation.



- **3 500** collaborateurs
- + de **200** agences locales
- **1 million de clients**
- **600 000 lots** de copropriété
- **170 000 biens** confiés en gérance
- **8 000 biens** vendus par an
- **261 millions** d'euros de chiffre d'affaires en **2018**

L'offre « Sérénité » par Citya

- **Gestion courante** : Reversement mensuel des loyers
- **Loyers impayés** : **Sans franchise - Sans plafond** + Dégradations Locatives : Plafond de garantie 8 000 € + Défense-Recours : Plafond de garantie 10 000 €
- **Vacance locative** : 100 % du dernier loyer HC pendant 5 mois. Franchise : 2 mois de loyers
- **Carence locative*** : 100 % du loyer HC pendant 3 mois. Franchise : 1 mois de loyer

* Sous réserve de l'agrément du programme par Citya Immobilier



Résidence Pinel



SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)
LE DOMAINE DE LA CHANTERIE
Etude immobilière



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by **Consultim**



Le marché de l'immobilier neuf : Saint-Cyr-sur-Loire

Un référencement



by Consultim



⁽¹⁾ Prix Immobilier hors parking



Résidence Pinel



SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)
LE DOMAINE DE LA CHANTERIE

Etude locative



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Etude locative T2

Un référencement



by Consultim

Source	Emplacement	Type	Surface	Loyer mensuel	Description
Se Loger	SAINT CYR SUR LOIRE Quartier DE GAULLE MENARDIERE	T2	48 m ²	545 €	St Cyr sur Loire au porte de Tours nord proche de tous commerces 2 pièces avec cellier et parking chaudière individuelle gaz entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, WC.
Se Loger	SAINT CYR SUR LOIRE Quartier DE GAULLE MENARDIERE	T2	52 m ²	599 €	Avec Terrasse et Parking - Au sein d'une résidence récente, située Boulevard Charles de Gaulle à St cyr, ce bien offre un salon/séjour donnant sur TERRASSE, une cuisine séparée donnant également sur terrasse, une entrée avec grand placard, une salle de bains, une chambre avec un grand rangement, WC, PARKING privé en sous-sol de la résidence. Chauffage et eau chaude individuels électrique. Eau froide individuelle. Les charges comprennent la taxe des ordures ménagères, l'entretien des parties communes de la résidence
Se Loger	SAINT CYR SUR LOIRE Quartier Historique	T2	54 m ²	615 €	Aux portes de tours dans résidence de standing magnifique type 2 avec parking

LE DOMAINE DE LA CHANTERIE

528 € par mois ⁽¹⁾



Loyer moyen mensuel T2
586 € par mois



Moyenne location T2 : 586 €/mois

(1) Prix moyen TTC parking inclus

Etude réalisée en juillet 2020 sur une sélection de **6 biens** immobiliers situés dans un secteur proche et proposant des prestations similaires (Sources : Se loger)

Etude locative T3

Un référencement



by Consultim

Source	Emplacement	Type	Surface	Loyer mensuel	Description
Le Bon Coin	SAINT CYR SUR LOIRE quartier collectif	T3	62 m ²	750 €	Cet appartement de 62,45m ² est situé dans une résidence récente au sein d'un quartier calme et à proximité d'une grande surface.
Le Bon Coin	SAINT CYR SUR LOIRE quartier collectif	T3	63 m ²	730 €	Environnement privilégié pour cette résidence récente, calme et prestations de qualité sont au rendez vous de cet appartement de type 3, il est composé d'une entrée desservant deux chambres dont une avec placard, une salle d'eau, des toilettes séparés, un cellier, un espace cuisine aménagée et équipée
Le Bon Coin	SAINT CYR SUR LOIRE quartier collectif	T3	66 m ²	727 €	Dans une résidence récente et bien entretenue Type 3 de 66.26 m ² comprenant Entrée avec placard, séjour et cuisine aménagée et équipée séparée, deux chambres avec placards, salle de bains, wc.
Se Loger	SAINT CYR SUR LOIRE quartier collectif	T3	64 m ²	740 €	Calme - entrée cuisine cellier séjour donnant sur jardin privatif 2 chambres salle de bains cave parking chauffage collectif.

LE DOMAINE DE LA CHANTERIE

702 € par mois ⁽¹⁾



Loyer moyen mensuel T3

737 € par mois



Moyenne location T3 : 737 €/mois

(1) Prix moyen TTC parking inclus

Etude réalisée en juillet 2020 sur une sélection de **6 biens** immobiliers situés dans un secteur proche et proposant des prestations similaires (Sources : Se loger)



LE DOMAINE DE LA CHANTERIE

SAINT-CYR-SUR-LOIRE (37)

Type de fiscalité : PINEL

Mise en commercialisation : 07/2020

Co - Promotion : TELIM PROMOTION & PLESSIS PROMOTION



16 lots
T2 – T3

balcon / terrasse et 2
places de parking par
logement



à partir de
198.300 € TTC ⁽¹⁾



Rendement
3,05 % TTC/TTC ⁽²⁾



Livraison
prévisionnelle
1^{er} T 2022 ⁽³⁾

⁽¹⁾ Prix TTC parking + offre cuisine et frais intercalaires inclus. Hors frais de notaire et frais de prêt

⁽²⁾ Rendement TTC parking inclus (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales PINEL.

⁽³⁾ Livraison prévisionnelle.



Saint-Cyr-sur-Loire (37)

LE DOMAINE DE LA CHANTERIE

Co-Promotion



Un référencement



Dripmoon© Illustrations non contractuelles

CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX - CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE. Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut être diffusé aux clients finaux.

Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.