

La Saint Cyrienne

ST CYR SUR LOIRE





SAINT CYR SUR LOIRE

- **Saint Cyr sur Loire est situé en lisière de Tours et domine la rive droite de la Loire**
- **« Ville Jardin », grâce à ses coteaux boisés, ses parcs, ses jardins et de nombreuses vieilles demeures.**
- **Ville dynamique reconnue pour sa qualité de vie. L'équilibre entre les bâtisses Tourangelles du XVIème siècle, les zones pavillonnaires et les logements collectifs, confèrent à St Cyr sur Loire un urbanisme maîtrisé et un environnement de qualité.**
- **Commune d'environ 17 500 habitants – 3^{ème} ville du département d'Indre et Loire**



- **Aéroport de Tours** à 9 mn
- **Tours centre** à 10 mn
- **Autoroute A 10** à 10 mn



- Arrêt de bus «Epinettes » (ligne 52) à 120 m
- Arrêt de bus « Guynemer » (lignes 10 et 5) à 600 m
- Arrêt de Tram « Tranchée » à 1,5 km avec accès gare 5 mn en tram



ACCES, EQUIPEMENTS & SERVICES

COMMERCES

- Boulangerie Feuillette à proximité de notre résidence (300 m à pied).
- Marché 2 fois par semaine (mardi et vendredi) rue du Colonel Mailloux à 1,3 km (4mn en voiture)
- Supermarché Auchan et galerie commerçante à 1,5 km
- Nombreuses enseignes (Grand Frais, Lidl, Picard...) dans un rayon de 1,5 km

SANTE

- Médecins généralistes
- Dentistes
- Infirmières
- Clinique de l'Alliance
- Centre Médical Equatop
- EHPAD

TRANSPORTS

- Réseau de bus
- Gare SNCF de Tours à 15 mn en voiture et 10 mn en transports
- Aéroport de Tours à 9 mn

EDUCATION & LOISIRS

- Ecoles maternelles, primaires et collèges à proximité.
- Nombreux parcs et jardins
- Associations culturelles et de loisirs, sportives, piscine municipale
- Une Bibliothèque municipale
- Salle de spectacle « L'Escale »
- Centre Hippique de la Grenadière

BASSIN D'EMPLOI

Liaisons routières et autoroutières (A10/A28/A85), proximité de l'aéroport d'affaires, accès TGV qui met l'agglomération touraine à 1h de Paris et 2h30 de Bordeaux, confèrent à Saint Cyr une vocation nationale.

SKF (usine fabrication roulements à bille) emploi plus de 1500 personnes (à 5Mn à pie)

Saint Cyr fait partie de l'agglo Tours Métropole (avec 22 autres communes)

VIE DE QUARTIER



L'arrêt de bus « Epinettes » (ligne 52) à 120 m



Ecole maternelle/primaire à 950 m (13 mn à pied)
Collège Bergson à 1km (15mn à pied)
Collège La Bechellerie à 2km (5mn en voiture)



Boulangerie Feuillette à 300 m
Supermarché Auchan à 1,5 km
Zone commerciale Equatop à 1,5 km



Complexe sportif Guy Drut à 1,5 km



La mairie, le Parc de la Péraudière et les bords de Loire à 2,7 km
Salle Polyvalente « L'Escale » à 1 km



Le marché à 1,3 km (mardi et vendredi matin, place du Lieutenant-Colonel Mailloux).



PLAN MASSE

Hall A : 41 rue de la Ménardière
Hall B : 52 Rue des Epinettes



PERSPECTIVE

VUE DEPUIS LA RUE DES EPINETTES



PERSPECTIVE

VUE DEPUIS LE JARDIN INTERIEUR



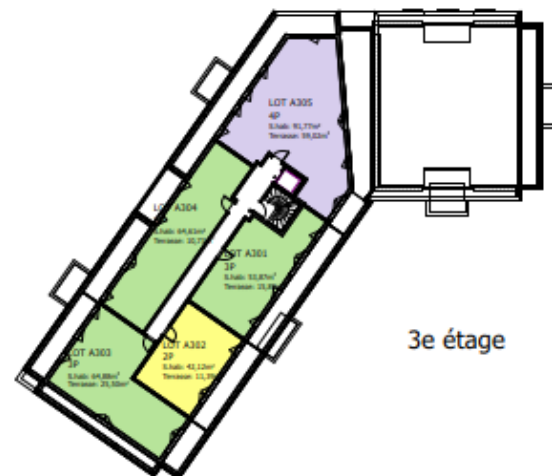
PERSPECTIVE

VUE DEPUIS RUE DE LA MENARDIERE (angle rue des Epinettes)

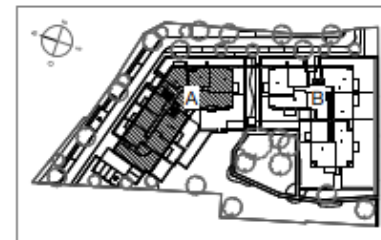


La Saint-Cyrienne

41 rue de la Ménardière - 37540 St Cyr-sur-Loire



PLANS SYNOPTIQUES HALL A



PLANS ETAGE Bâtiment A



PLAN NOTAIRE

- Studio
- 2 Pièces
- 3 Pièces
- 4 Pièces
- 5 Pièces

MARIGNAN

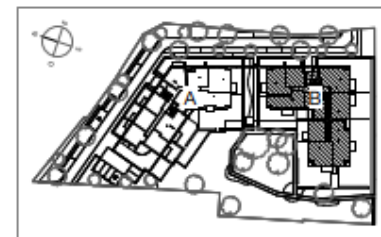
DATE: 13/11/2024

INDICE: 0

La Saint-Cyrienne

52 rue des Épinettes - 37540 St Cyr-sur-Loire

PLANS SYNOPTIQUES HALL B



M
MARIGNAN

PLANS ETAGE Bâtiment B

Rez-de-chaussée



1er étage



2e étage



PLAN NOTAIRE

- 2 Pièces
- 3 Pièces
- 4 Pièces

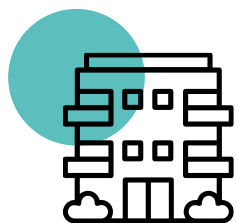
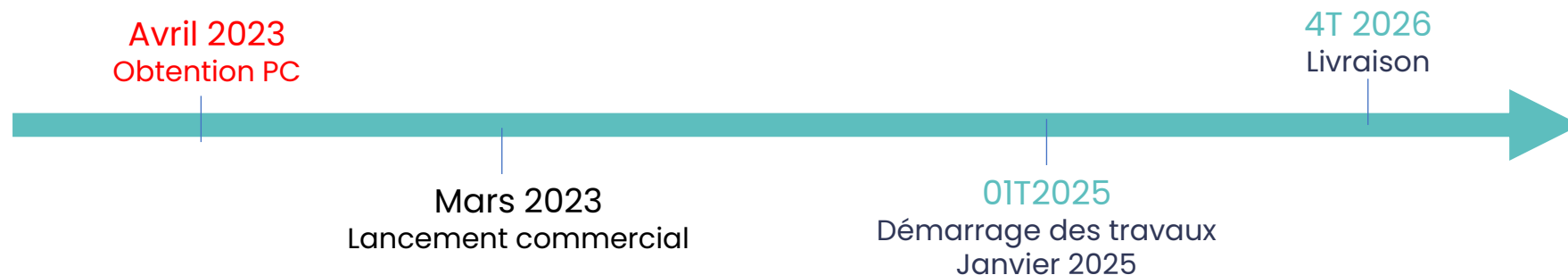
M
MARIGNAN

DATE: 13/11/2024

INDICE: 0

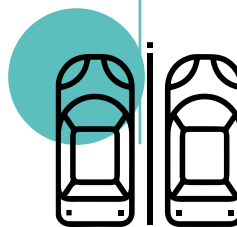
LE PROJET

Maitre d'ouvrage : Marignan
Architecte :



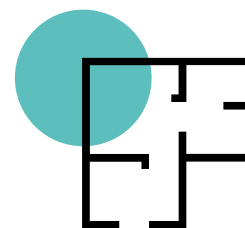
2 BATIMENTS

BAT A : R + 3
BAT B : R + 2



1 NIVEAU DE SOUS-SOL

parkings en sous-sol (1 ou 2 places/logements)
parkings aériens
locaux vélos



64 LOGEMENTS (Bat A : 34 / Bat B : 30)

16 logements sociaux et 48 lots libres :

1 - T1
26 - T2
27 - T3
10 - T4



PARTICULARITES DU PROGRAMME



Prestations



Règlement thermique RE2020

Chauffage individuel par chaudière gaz à condensation à très haute performance énergétique

Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau

Éclairage des parties communes par détecteur de présence



Menuiserie en PVC à double vitrage

Volets roulants dans toutes les pièces

Carrelage dans les pièces principales et parquets stratifiés dans les chambres

Faïences au droit des baignoires et douches dans les salles de bains et salles d'eau

Hall d'entrée décorés avec soin



Architecture soignée (façade en pierres de taille, ardoises naturelles...)

Résidence fermée et sécurisée

Contrôle d'accès des halls d'entrée par visiophone et VIGIK®

Portes palières équipés de serrures 3 points

Parking en sous-sol et places visiteurs à l'entrée de la résidence

Locaux vélos en sous-sol



Granulométrie, prix et rentabilités

	Nombre de lot	Surface moyenne	Prix à partir de (pk compris)	Prix moyen (parking compris)	Rendement nu	Rendement meublé (hors mobilier)
T1	2	34,02 m ²	152 000 €	153 500 €	%	%
T2	30	40,43 m ²	163 000 €	177 357 €	%	%
T3	22	61,41 m ²	239 000 €	256 167 €	%	%
T4	4	79,48 m ²	306 000 €	333 750 €	%	%

Points FORTS ET Points FAIBLES

POINTS FORTS

- Commune prisée
- Commerces et écoles à proximité
- Transports en commun proche de la résidence
- Résidence fermée et sécurisée, avec parc privatif
- Environnement calme et résidentiel
- Plus investisseurs : une offre locative nettement inférieure à la demande pour les jeunes actifs qui souhaitent vivre dans cette métropole
- Accès centre de Tours, Rocade et autoroute

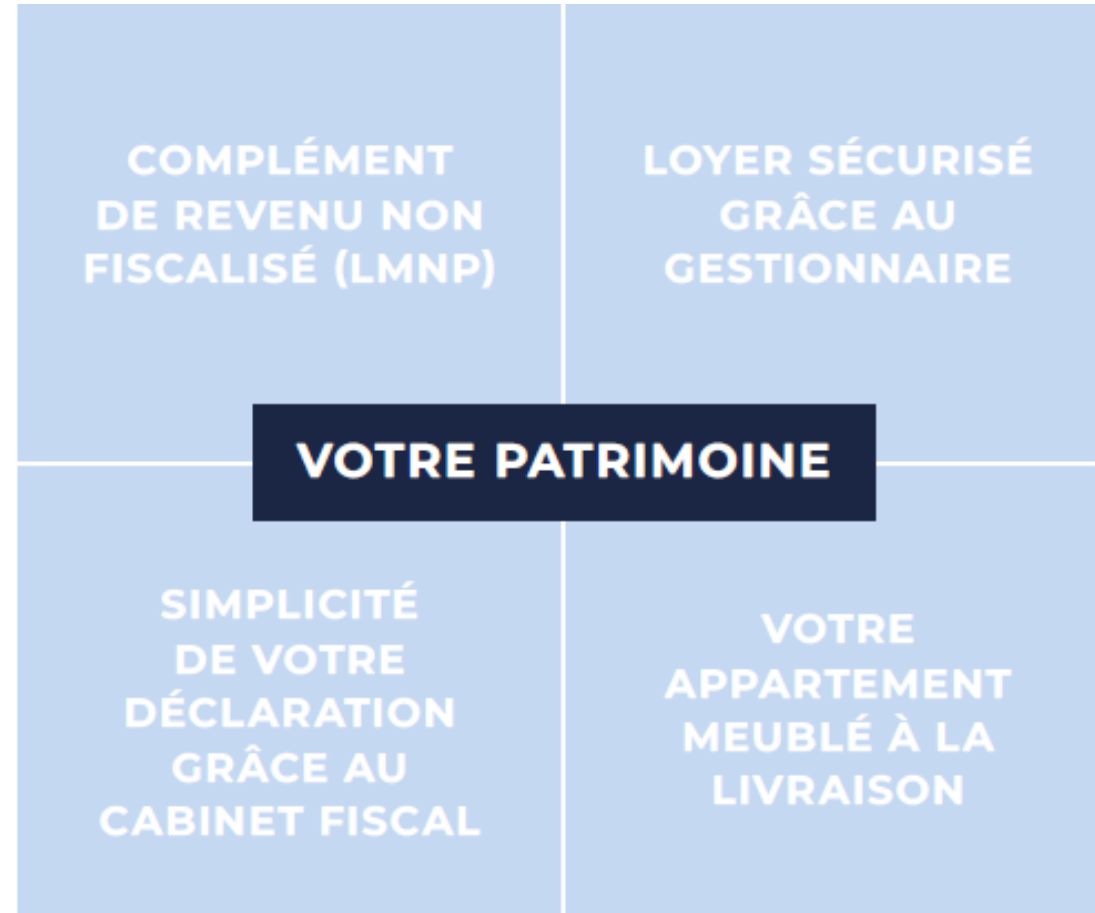
POINTS FAIBLES

- Emplacement sur les hauts de saint cyr (plus éloignée des bords de Loire très prisés)
- Petites surfaces extérieures pour certains logements en étage intermédiaires

ANNEXES

**LE GROUPE MARIGNAN
VOUS ACCOMPAGNE
AFIN DE VOUS PROPOSER
UN INVESTISSEMENT CLÉ
EN MAIN, EN SÉLECTIONNANT
POUR VOUS :**

- Un emplacement dont la demande locative est forte
- Un gestionnaire de renom qui va sécuriser la perception de vos loyers
- Un cabinet fiscal qui vous accompagnera dans votre déclaration d'impôt
- Un prestataire qui vous proposera et aménagera votre mobilier afin de louer en meublé



Mandat de Gestion



BÉNÉFICIEZ DE NOTRE OFFRE PRIVILÈGE POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ

	OFFRE Essentielle	OFFRE Indispensable	OFFRE Sérénité
+FRAIS D'ASSISTANCE A LA LIVRAISON OFFERTS ! +6 MOIS D'HONORAIRES DE GESTION REMBOURSÉS !	7,2% TTC	10% TTC	12,4% TTC
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 : 80% du dernier loyer H.C. pendant 5 mois Franchise : 2 mois de loyer			✓
Carence locative** : 100% du loyer H.C. pendant 3 mois Franchise : 1 mois de loyer			✓

■ UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Chaque gestionnaire gère 450 à 550 lots afin de garantir la proximité client et la qualité du service.

■ UNE COMPTABILITÉ LIMPIDE

Les loyers sont reversés mensuellement sans frais supplémentaires et les comptes-rendus de gestion mis à disposition chaque mois.

■ DES GARANTIES LOCATIVES

Élaborées avec ses partenaires assureurs, Citya propose des garanties contre les impayés, les détériorations, les frais de contentieux et la vacance locative.

■ UN CENTRE DE GESTION INTÉGRÉ

Citya dispose de son propre cabinet de courtage, spécialisé sur les risques et la gestion des garanties locatives, permettant une gestion intégrée et une indemnisation rapide des dossiers sinistres.

■ UN EXTRANET À DISPOSITION :



Accès 24h/24 et 7j/7, avec un code personnel, à l'ensemble des documents (bail, comptes-rendus comptables, correspondances, factures, rapports de visite, etc.) et au suivi des ordres de missions et d'interventions. De plus, un service de messagerie en ligne est disponible pour contacter l'équipe gestionnaire.

■ UN ACCOMPAGNEMENT À LA LIVRAISON

Nous organisons la livraison du bien en liaison avec le promoteur (suivi du chantier, pré-visite).

■ UNE COMMERCIALISATION EFFICACE

Profitez d'un référencement optimal et d'une large diffusion du bien sur citya.com et sur des sites partenaires :



Une personne dédiée accompagne nos agences dans la mise en place d'un plan de commercialisation 3 mois avant la livraison. Enfin, toutes les agences Citya utilisent désormais la signature électronique du bail et nos dossiers locataires sont entièrement dématérialisés !

