

VERDEA
*Résidence étudiante
et jeunes actifs*

**9 rue du Chemin Vert
JOUE LES TOURS**





JOUE LES TOURS

- Joué-lès-Tours est située au sud-ouest de Tours. Avec près de 39 000 habitants, c'est la deuxième plus grande commune du département après la ville de Tours, 7^e ville de la Région Centre et fait partie des 22 communes de Tours Métropole Val de Loire.
- Tours Métropole, représente :
 - . 44 000 étudiants sur toute la métropole
 - . Tours, 1^{er} pôle universitaire du Centre Val de Loire avec + 30 000 étudiants
 - . 50 filières différentes
 - . De nombreuses écoles supérieures réputées



- **Tours centre** à 15 mn
- **Autoroute A 10** à 2 mn
- **Aéroport de Tours** en 16 mn



- A Proximité de nombreuses lignes de bus-
arrêt de bus (5 mn à pied) pour se rendre
aux universités, commerces, centre-ville de
Tours et gare TGV

L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

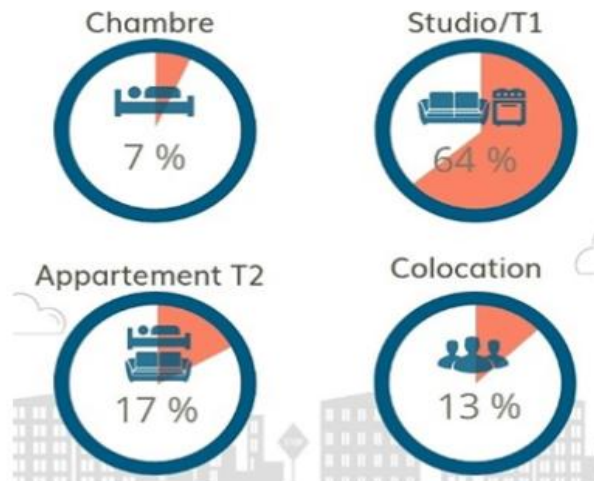
VERDEA

Quartier de l'Alouette
9 rue du Chemin Vert
37300 JOUÉ LES TOURS



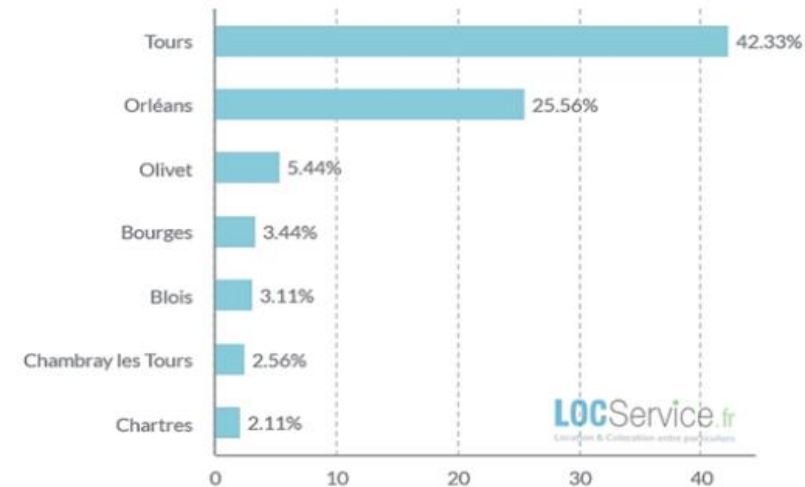
LE MARCHE DU LOGEMENT LOCATIF ETUDIANT EN 2024

64 % des
étudiants
préfèrent se
loger dans un
studio ou un T1



Le budget moyen d'un étudiant dans le Centre-Val de Loire est de 493 €, nettement inférieur à la moyenne provinciale (589 €).

73 % des
recherches
sont
concentrées
sur Tours et
Orléans



Campus Grandmont



L'arrêt de bus « Grammont » à 5 mn

Future ligne de tramway (prévu en 2028) à 200 m



**Parc Grandmont à 10 mn à pied
environ 3 000 étudiants :**

- . Faculté de Pharmacie
- . Faculté de Sciences et techniques
- . IU Génie Civil
- . SUAPS (Université activité physique et sportives)



Complexe sportif dans le parc Grandmont (à 5 mn à pied)



Campus des Deux Lions



L'arrêt de bus « Grammont » à 5 mn et université et campus 2 Lions accessible en 15 mn en bus



Pôle universitaire des Deux Lions environ + 4 500 étudiants :

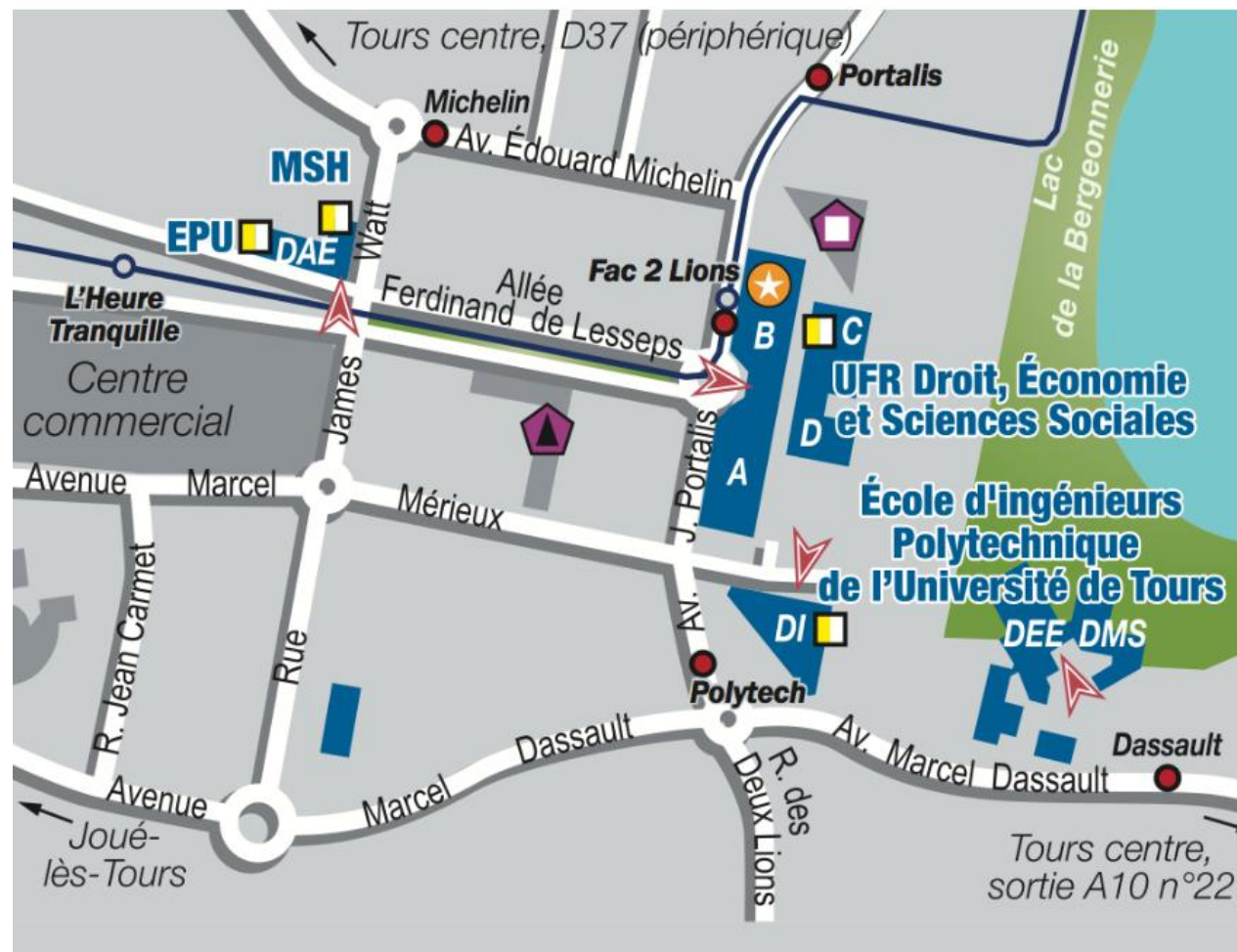
- . Faculté de Droit et Economie et Sciences Sociales
- . Ecole d'ingénieur Polytechnique
- . Nouveau campus avec Ecole Brassart (école de référence en design graphique, création digitale, animation 3D et jeux video)
- . Ecole Cefim (formation Tech et Numérique)



Centre commercial l'Heure Tranquille avec nombreux restaurants et commerces



Lac de la Bergeonnerie et bord du Cher



ACCES, EQUIPEMENTS & SERVICES

COMMERCES

- Leclerc Express qui jouxte notre programme (2mn à pied)
- Boulangerie / Pâtisserie à 500 m
- Pharmacie à côté du programme
- Tabac Presse à 5 mn à pied
- A 2 mn en voiture de la zone commerciale de Chambray (nombreuses enseignes nationales et Auchan)

SANTE

- Médecins généralistes
- Dentistes
- Infirmières
- Hôpital Trousseau à 5mn en bus
- Centre médicaux à proximité

TRANSPORTS

- Réseau de bus (5 mn à pied)
- Gare SNCF de Tours à 15 mn en voiture et 15 mn en transports
- Aéroport de Tours à 12 km (20 mn en voiture)
- Accès direct à autoroute A10

EDUCATION & LOISIRS

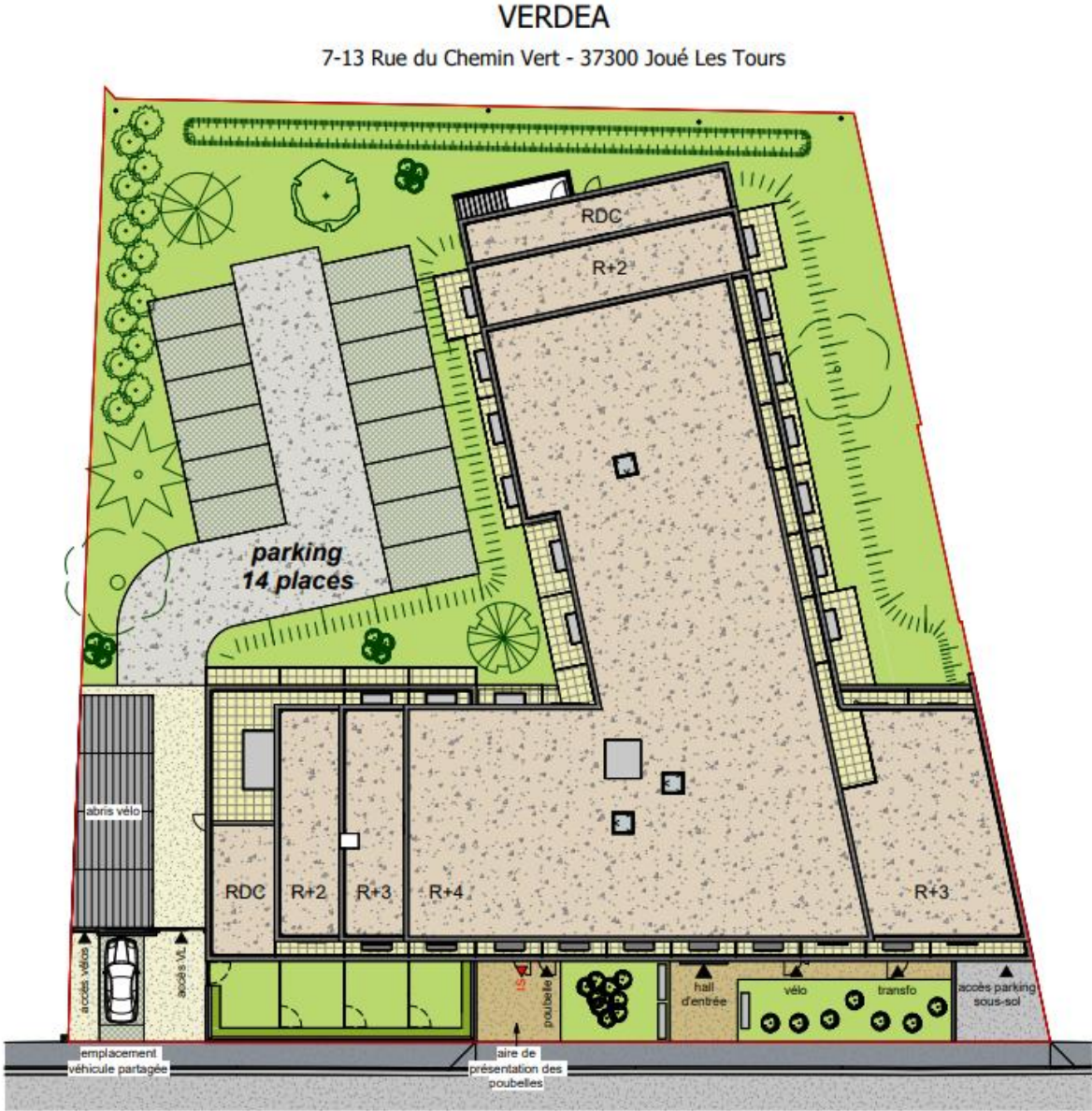
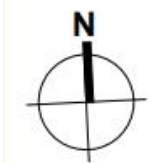
- A proximité des Universités du Parc Grandmont (10 mn à pied) et des Deux Lions (accès en bus en 10 mn) : Faculté Sciences et techniques, Pharmacie, droit, sciences éco et sociales, IUT, Polytec,
- Nombreuses associations, Lac de la Bergeonnerie
- Complexe sportif au Parc Grandmont, dojo à 5 mn
- Parc de la Bergeonnerie, Centre aquatique à 9 mn

BASSIN D'EMPLOI

- . Autoroute A10 et A 85 à 5 mn du programme
- . Gare TGV (Tours ou Saint Pierre des Corps)) en 15 mn en transports
- + de 900 entreprises sur Joué les Tours avec un fort bassin d'emplois.

PLAN MASSE

135 appartements
T1 et T2
Parking sous-sol
Espaces verts
Résidences fermées



PLANS SYNOPTIQUES

PLAN DE MASSE

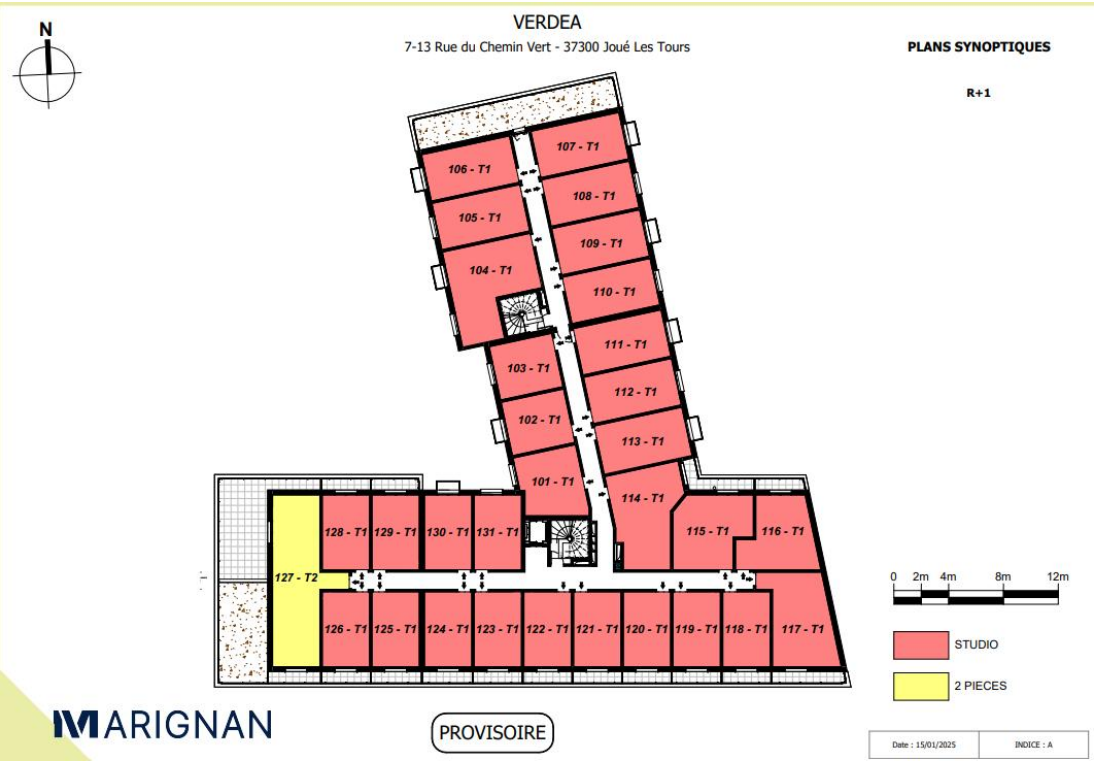
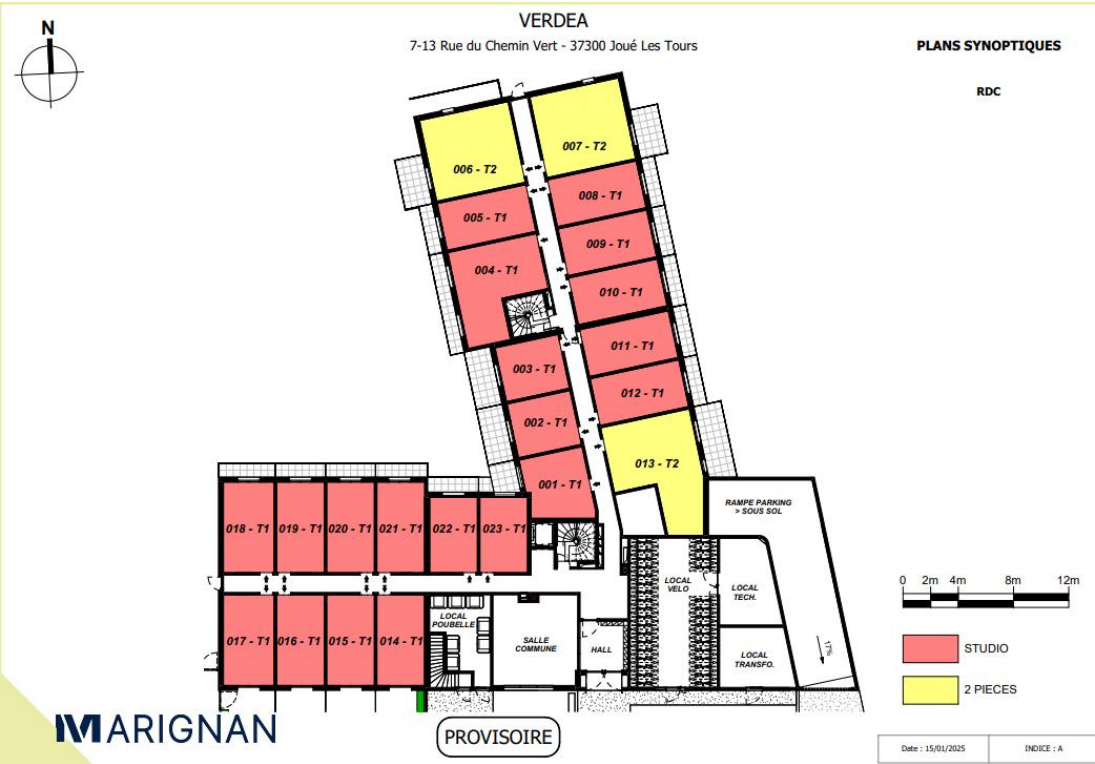


PERSPECTIVE

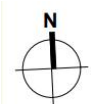
VUE DEPUIS LA RUE DU CHEMIN VERT



PLANS ETAGE RDC ET R+1



PLANS ETAGE R+2 et R+3

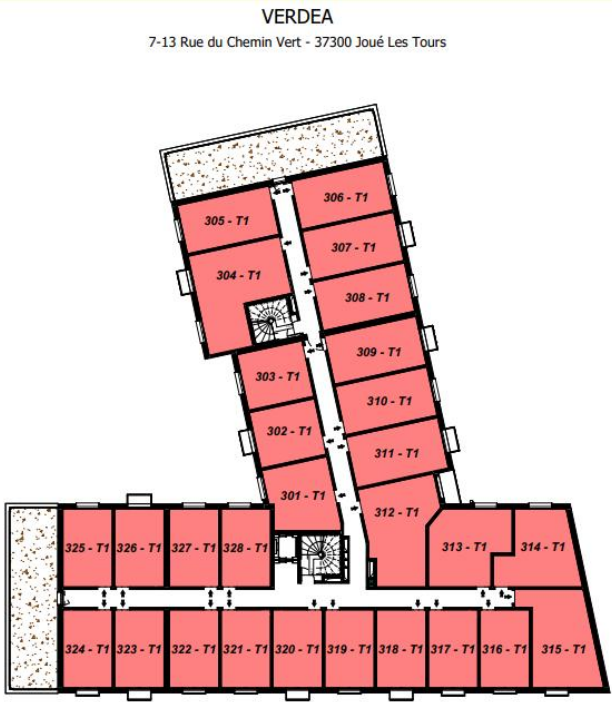


MARIGNAN

PROVISOIRE

PLANS SYNOPTIQUES

R+2



MARIGNAN

PROVISOIRE

PLANS SYNOPTIQUES

R+3



STUDIO
2 PIECES

Date : 15/01/2025

INDICE : A

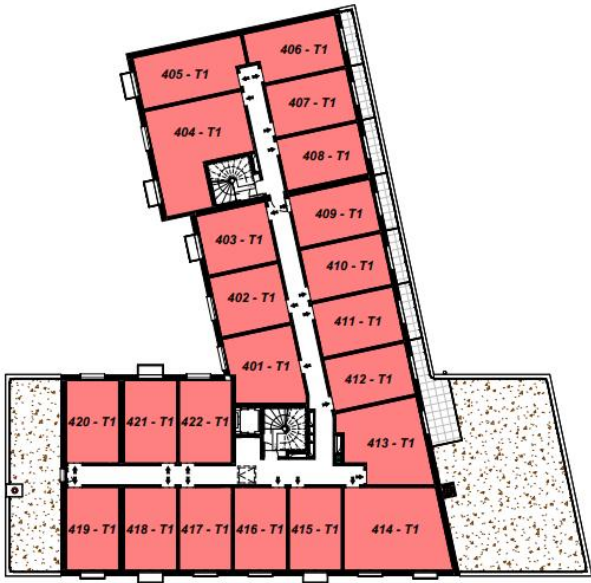
PLANS ETAGE R+4 et du sous-sol



VERDEA
7-13 Rue du Chemin Vert - 37300 Joué Les Tours

PLANS SYNOPTIQUES

R+4



STUDIO
2 PIECES

Date : 15/01/2025
INDICE : A

MARIGNAN

PROVISOIRE

VERDEA

7-13 Rue du Chemin Vert - 37300 Joué Les Tours

PLANS SYNOPTIQUES

SOUS-SOL



LE PROJET

Maitre d'ouvrage :
Architecte :

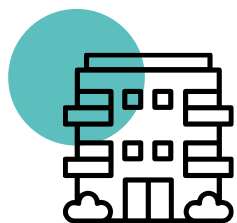
Marignan
BOURGUEIL & ROULEAU
Architectes à Tours

Obtention PC
OCT 2024

JANVIER 2025
Lancement commercial

03T2025
Démarrage des travaux
JUILLET 25

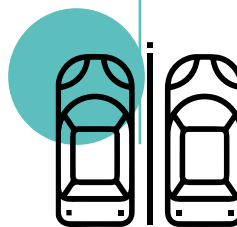
2T 2027
Livraison



1 BATIMENT

R+4

Parc paysagé et clôturé

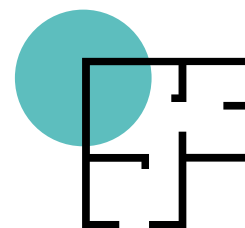


1 NIVEAU DE SOUS-SOL

parkings en sous-sol (pour certains
T1 et les T2)

locaux vélos

2 véhicules en partage à l'entrée de
la résidence



135 LOGEMENTS

Composés uniquement de T1 et T2

130 T1

5 T2



PARTICULARITES DU PROGRAMME

espace de co-working en rez-chaussée

Laverie commune



Prestations



Règlement thermique RE2020

Production d'eau chaude par pompe à chaleur collective avec capteur thermique solaire en toiture
Emission de chaleur par panneaux rayonnants électriques
Éclairage des parties communes par détecteur de présence



Menuiseries en PVC à double vitrage

Volets roulants à manoeuvre manuelle dans toutes les pièces
Revêtement sol PVC imitation parquet de la marque Gerflor
Faïence au droit des douches dans les salles d'eau sur 2 m de hauteur
Salle d'eau avec meuble vasque

Kitchenette équipée avec évier, plaques cuisson, four, frigo top et meubles de rangement pour tous les logements



Architecture soignée et moderne

Résidence fermée et sécurisée avec espaces verts - Contrôle d'accès des halls d'entrée par visiophone et VIGIK®
Portes palières équipées de serrures 3 points
40 places de Parking en sous-sol
2 stationnements en autopartage en rez-de-chaussée
Deux locaux vélos en sous-sol représentant 135 places



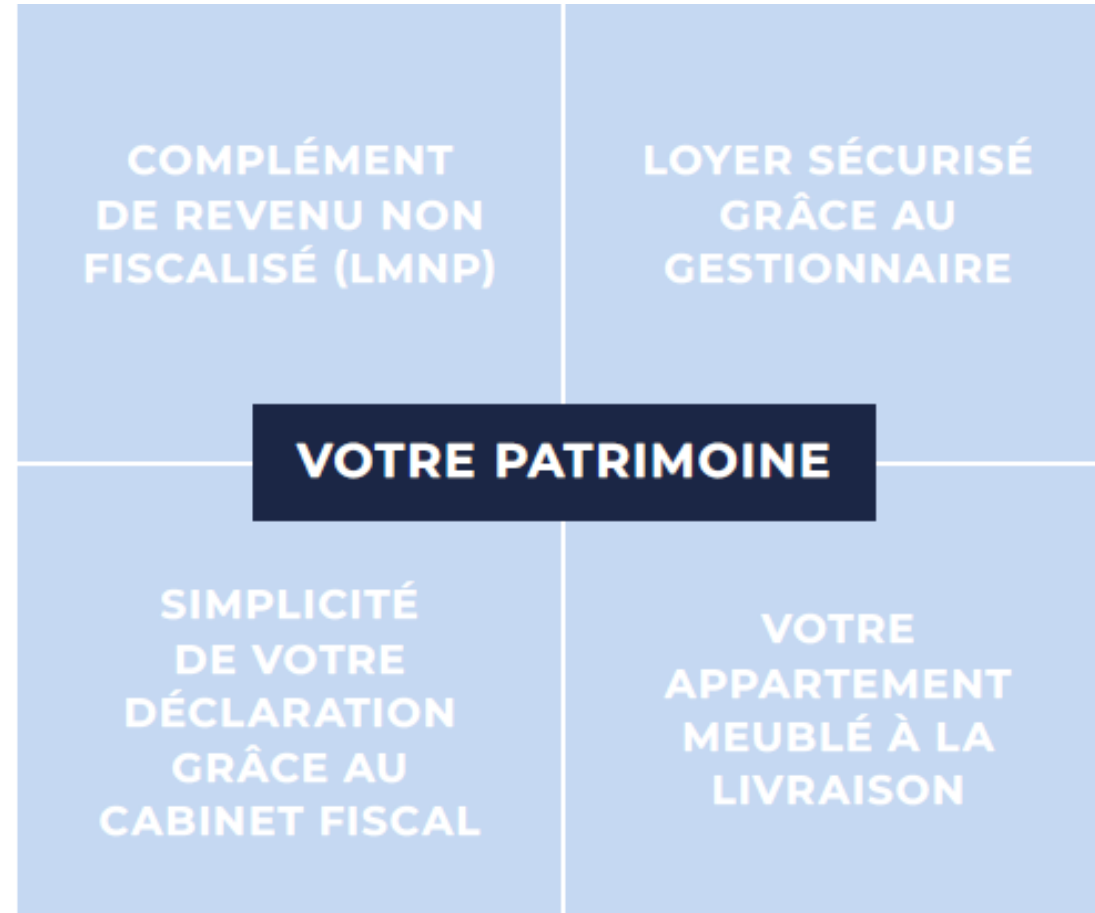
Granulométrie, prix, rentabilité

	Nombre de lot	Surface moyenne	Prix à partir de	Rendement meublé (hors mobilier)
T1	130	20,70 m ²	90 600 €	Rentabilité entre 4,5 et jusqu'à 6 %
T2	5	41,60 m ²	157 300 €	Moyenne 5,16 %

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





VI. LA SOLUTION « Petites Surfaces »

C'est nouveau !

spécial
-20m²

Home Invest' présente :
la solution « petites surfaces »



Capsule Citya
Moderne & Dynamique 3 290 €



Eden Nature
4 390 €



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 !

