



Que vous soyez **résident ou investisseur**, cette résidence est une opportunité rare de conjuguer **valeur patrimoniale** et **qualité de vie**.

Emplacement stratégique
Confort moderne

Vie de quartier agréable
Investissement sécurisé

RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

La RE 2020 est la nouvelle réglementation environnementale qui s'applique à la construction de bâtiments neufs. Son enjeu majeur est de réduire les émissions carbone afin de diminuer l'impact sur le climat du bâtiment, en prenant en compte l'ensemble de ses émissions sur son cycle de vie.

Grâce à la performance de l'isolation, les occupants peuvent ainsi profiter de réductions sur leurs consommations d'énergie, mais également améliorer leur confort de vie en été.

Pourquoi choisir le neuf ?



Investir en LMNP ⁽²⁾
Eligible ⁽³⁾ au nouveau dispositif **Jeanbrun**
Investir ⁽⁴⁾ en **LLI** et bénéficier d'une **TVA à 10 %**

Acheter dans le neuf, c'est faire le choix de la **sérénité** :

- **Frais de notaire réduits** : vous économisez dès l'achat
- **Garantie constructeur** : jusqu'à 10 ans de tranquillité
- **Performance énergétique optimale (RE2020)** : des économies sur vos factures
- **Charges maîtrisées** : grâce à une conception optimisée
- La **possibilité de personnaliser** votre intérieur

Mettray / 37

Un emplacement stratégique au cœur de la métropole tourangelle



Transports urbains

- **Arrêt « Ribellerie » à proximité immédiate de la résidence, à 100 m**
- **Ligne 52 Fil Bleu** reliant Mettray à Tours Nord et au pôle d'échanges de La Tranchée
- Correspondances vers le tramway et l'ensemble du réseau de Tours Métropole



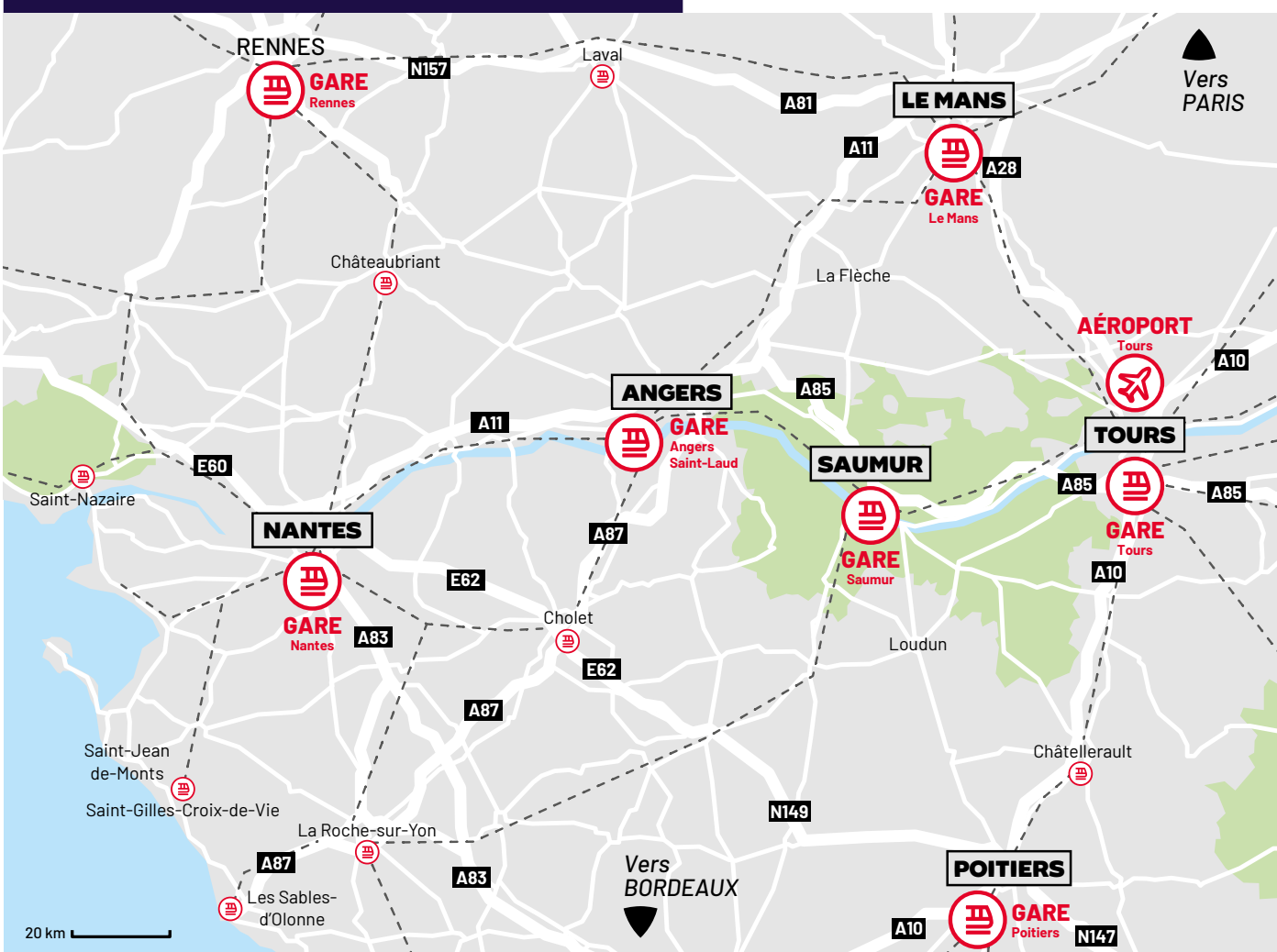
Gare SNCF

- **Gare de Tours** à environ 15 minutes en voiture
- Liaisons TGV et TER
- Paris-Montparnasse en environ 1 h
- Connexions vers Nantes, Bordeaux, Le Mans et Poitiers



Axes routiers

- Accès rapide à Saint-Cyr-sur-Loire
- Tours Nord à quelques minutes
- **A10** Paris ↔ Bordeaux
- **A28** Le Mans ↔ Rouen



nexity.fr
0800 718 711

Service et appel gratuits

NEXITY VAL DE LOIRE, société par actions simplifiée au capital social de 37 200 €, dont le siège social est situé au 67 rue Arago - CS 70058 - 93585 SAINT-OUEN Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 326 625 332. Document et illustrations non contractuels. Architecte Etienne Salin. Perspective EPSILON 3D. Illustrations Alva Skog. (1) Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus et composition du foyer. Détails sur nexity.fr ou auprès de nos conseillers. (2) Le statut LMNP est ouvert au contribuable qui affecte des logements à une location meublée et dont les revenus de ces locations ne dépassent pas 23 000€ TTC par an et 50% de leur revenu global. L'activité de Loueur en Meublé Non Professionnel relève fiscalement de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux définis à l'article 34 du Code Général des Impôts. En outre le dispositif LMNP dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines résidences gérées et qui est donné en location à un gestionnaire au travers d'un bail commercial d'une durée de 9 ans minimum permet sous conditions de récupérer la TVA. (3) Dispositif instauré par la loi de finance pour 2026 permettant à l'acquéreur, personne physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés, faisant l'acquisition de logements, situés en France dans un bâtiment d'habitation collectif au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, neufs ou en état futur d'achèvement, de bénéficier d'une déduction sur l'assiette de son impôt sur le revenu, au titre de l'amortissement de 80 % du prix d'acquisition du logement net de frais. Cet amortissement est conditionné à l'engagement du propriétaire de les louer pendant une durée minimale de neuf ans, sous réserve de respecter des plafonds de loyer et de ressources. Le taux et les plafonds d'amortissement dépendent des plafonds de loyers et de ressources ciblés. Les conditions de ce dispositif et les sanctions du non-respect des engagements sont définies à l'article 31.1.1° du code général des impôts. (4) Le dispositif Logement Locatif Intermédiaire est codifié à l'article 279-0 bis A du Code Général des Impôts. Il permet, aux acquéreurs de logements, de bénéficier du taux de TVA intermédiaire de 10%. Ce dispositif est réservé aux opérations d'acquisition et de location réalisées par des personnes morales, qui s'engage à louer le logement nu ou meublé pendant une durée de 20 ans à des personnes physiques y établissant leur résidence principale, personnes dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret et moyennant des loyers n'excédant pas plafonds fixés par décret. Les logements pour être éligibles doivent être situés au sein de secteurs ou de programmes définis par l'article 279-0 bis A du Code Général des Impôts. Le non-respect de cet engagement de location, notamment par la cession avant terme du logement est sanctionné par la remise en cause de l'avantage de TVA dans les conditions prévues à l'article 284 II bis du code général des impôts. Les acquéreurs devront remplir l'obligation d'information mentionnée à l'article L. 302-16-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, pour les opérations concernées, sous forme de téléprocédure sur le site internet du Ministère chargé du logement. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE. Août 2026.

nexity

Une adresse privilégiée
aux portes de Tours



Mettray / 37
VILLA AURÉA

Vivez le neuf, vivez mieux !

À seulement quelques minutes de Tours et de Saint-Cyr-sur-Loire, découvrez une résidence neuve à taille humaine au cœur de **Mettray**, commune recherchée pour son cadre de vie paisible et verdoyant.

Cette résidence de seulement **25 logements neufs**, du **2 au 4 pièces**, offre un équilibre idéal entre tranquillité résidentielle et proximité immédiate des bassins d'emploi, commerces et services de la métropole tourangelle.

Chaque appartement bénéficie d'espaces généreux et lumineux, prolongés par un extérieur privatif : balcon, terrasse ou jardin.



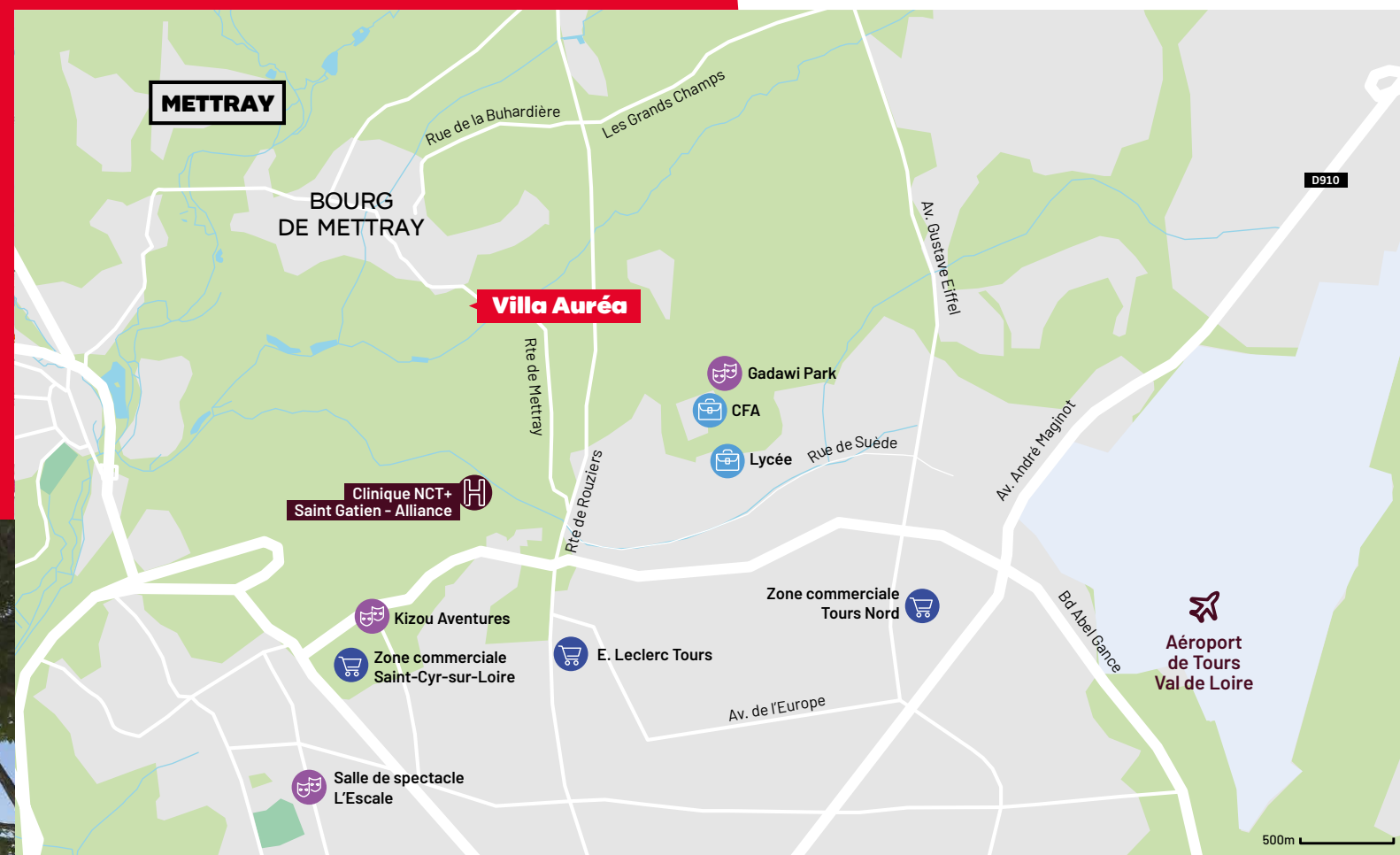
Les atouts de la résidence

- Résidence sécurisée
- Stationnements privatifs
- Espaces extérieurs pour chaque logement
- Local vélos
- Réglementation environnementale RE2020
- Résidence à taille humaine

Une adresse connectée à la métropole tourangelle

Située au nord de Tours, Mettray bénéficie d'un emplacement stratégique, permettant de rejoindre rapidement :

- Saint-Cyr-sur-Loire
- Tours Nord
- La Membrolle-sur-Choisille
- Zones commerciales de Tours Nord et Saint-Cyr-sur-Loire



Un environnement propice au bien-être

Entre dynamisme urbain et douceur de vivre, la résidence s'inscrit dans un cadre verdoyant où tout est réuni pour profiter pleinement du quotidien. Les habitants bénéficient :

- D'un environnement calme
- D'une circulation fluide vers Tours
- De nombreux espaces verts
- D'une offre complète de commerces et services à proximité

Un emplacement rare sur un marché où l'offre de logements neufs reste particulièrement limitée.



Devenir propriétaire est plus accessible que jamais !

Grâce aux dispositifs d'aide à l'accession, **Villa Auréa** vous permet de concrétiser votre projet immobilier dans des conditions avantageuses :



- **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** pouvant financer jusqu'à 50 % de l'acquisition, sans intérêts (sous conditions)
- Mensualités allégées et apport initial réduit

Que vous soyez **jeune actif**, **famille** ou **acheteur solo**, ces dispositifs facilitent l'accès à un logement neuf, durable et confortable.

⁽¹⁾
Prêt à Taux Zéro

Un quotidien facilité

À proximité immédiate :



Une commune recherchée

Mettray séduit par son atmosphère résidentielle, son environnement préservé et sa proximité avec la métropole de Tours. Un emplacement idéal pour les actifs, les familles et les investisseurs.

