



EVOLIA

*Résidence pour étudiants
et jeunes actifs*

**104 Avenue Georges
Clémenceau
ST JEAN DE LA RUELLE
(45140)**



SAINT JEAN DE LA RUELE (45)



Saint-Jean-de-la-Ruelle est une commune située dans le département du Loiret (45), en région Centre Val de Loire. Elle se situe sur la rive droite de la Loire

Aux portes d'Orléans qui est située à 2,5 km

Saint-Jean-de-la-Ruelle est la 5^{ème} ville d'ORLEANS METROPOLE constitué de 22 communes au total.

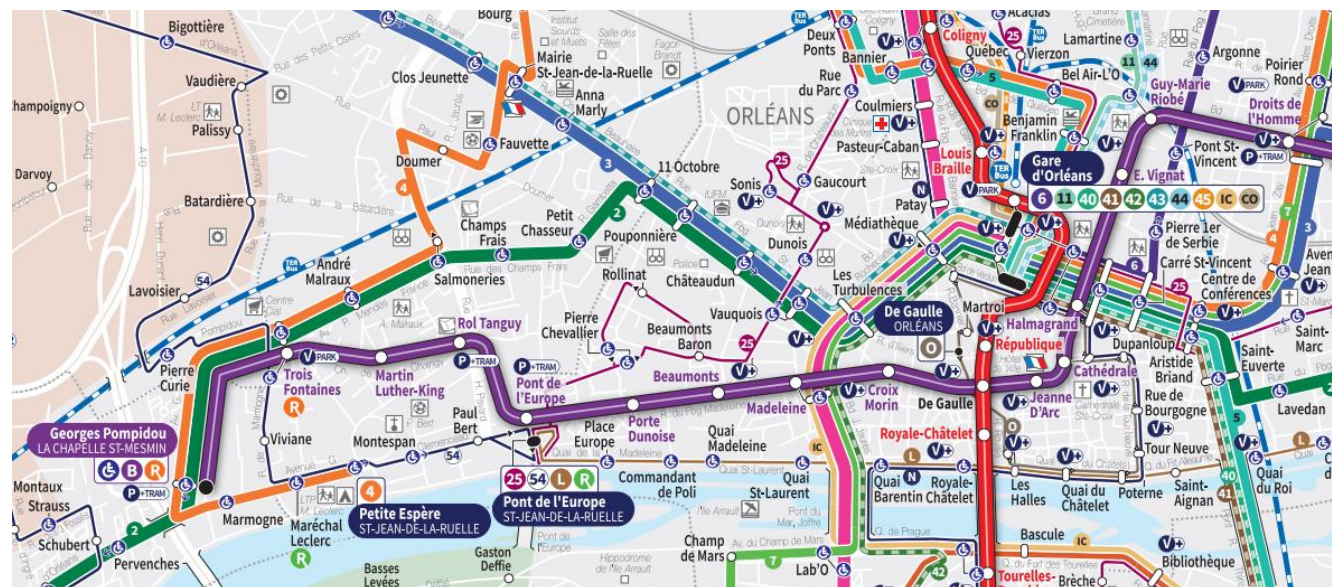
16 500 habitants au total

Orléans Métropole, territoire dynamique accueillant : incubateur numérique Lab'O, le Campus Agreen Tech Valley, le quartier d'affaires Interives. Une université pluridisciplinaire, une faculté de médecine, un centre hospitalier universitaire. De grandes écoles : ISC Paris, Excelia Business School, AgroParis Tech, ESTP, ESAD et CESI Ecole d'ingénieurs.

Soit près de **23 000 étudiants en 2024**



SAINT JEAN DE LA RUELLE - *Déplacements*



Réseau de transport TAO :



Arrêt de bus « Petite Espère » au pied de la résidence, lignes 4 et 54

Accès ligne 2 tramway accès orléans centre en 10 mn à pied (Arrêt Georges Pompidou et Trois Fontaines)



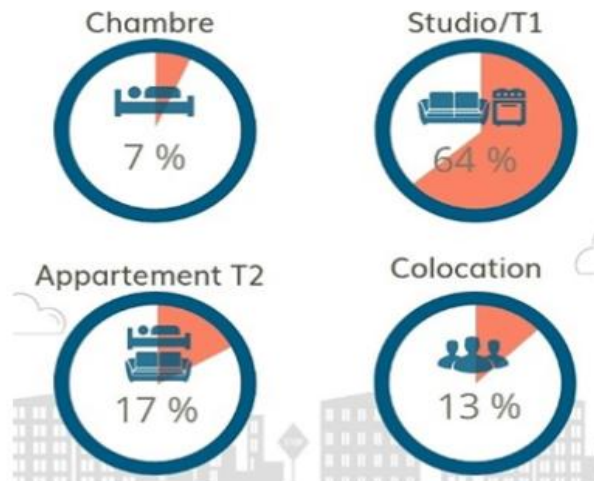
Orléans centre 15 mn en transports
Autoroute A 10 à 5 mn

EVOLIA



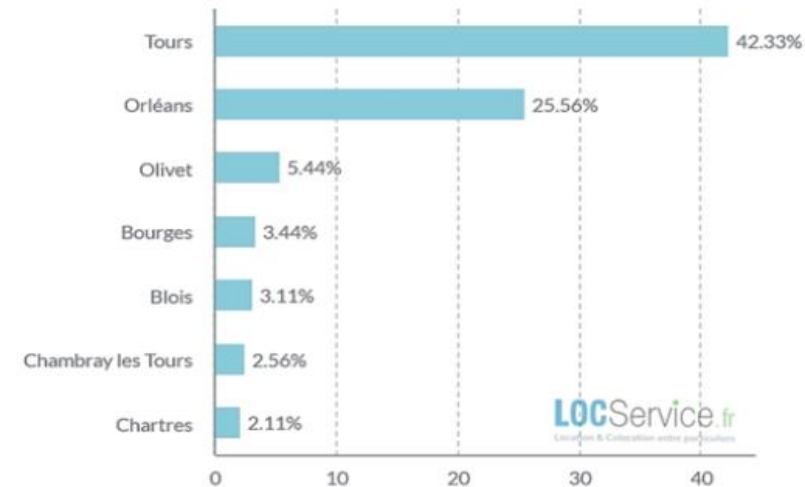
LE MARCHE DU LOGEMENT LOCATIF ETUDIANT EN 2024

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





**Lycée Maréchal Leclerc Hautecloque face à la résidence
environ 600 étudiants :**

CAP en 2 ans :

- . Maintenance des véhicules (options voiture particulières)
- . Opérateur logistique

BAC PRO en 2 ans :

- . Maintenance des systèmes de production connectés (option Marine Nationale)
- . Maintenance des véhicules (options voitures particulières – transports routiers – motocycles)
- . Transports Routiers (conducteurs)
- . Logistique (statut scolaire ou apprentissage)

POST BAC

- . Maintenance des véhicules, des transports routiers ou motocycles
- . FCIL Vélos ou mobilités douces



ACCES, EQUIPEMENTS & SERVICES

COMMERCES

- Boulangerie / Pâtisserie à côté de la résidence
- Centre commercial Autoshopping avec toutes les grandes enseignes et restaurants, accessible à pied en 15 mn ou 5 mn en voitures
- Pharmacie à 3 mn en voitures

SANTE

- Centre Médicaux 10 mn en transports en communs
- Pharmacie à 3 mn en voitures

TRANSPORTS

- Arrêt de bus 'Petite Espère', lignes 4 et 54 à côté de la résidence
- Accès tramway Georges Pompidou et Trois Fontaines en 10 mn à pied
- Gare SNCF Orléans en 10mn en voiture ou 20 mn en transports

EDUCATION & LOISIRS

- Face au Lycée Professionnel Maréchal-Leclerc (Bac Pro / BTS / Post Bac)
- Faculté de la Madeleine (5 mn en bus)
- Centre universitaire de la Source (15 mn en tramway)
- Proximité des bords de Loire et du Parc de la Chillesse
- Stade de foot et rugby Guy Gallier à 5 mn à pied

BASSIN D'EMPLOI

. Plusieurs zones d'activités dont l'un des principaux parcs d'activité de la métropole orléanaise, une zone commerciale aux Trois Fontaines, de nombreux pôles commerciaux dans les quartiers.

. Avec la création d'une pépinière d'entreprises, la ville a diversifié ses activités économiques.

. Accès aux autoroutes A 10 et A 71, pont de l'Europe sur la Loire ouvert en novembre 2000, reliant le nord et le sud de la métropole facilement

PLAN MASSE

79 appartements
T1 et T2
Parking en rdc et sous-sol
Espaces verts
Résidences fermées



PERSPECTIVE

VUE DEPUIS L'AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

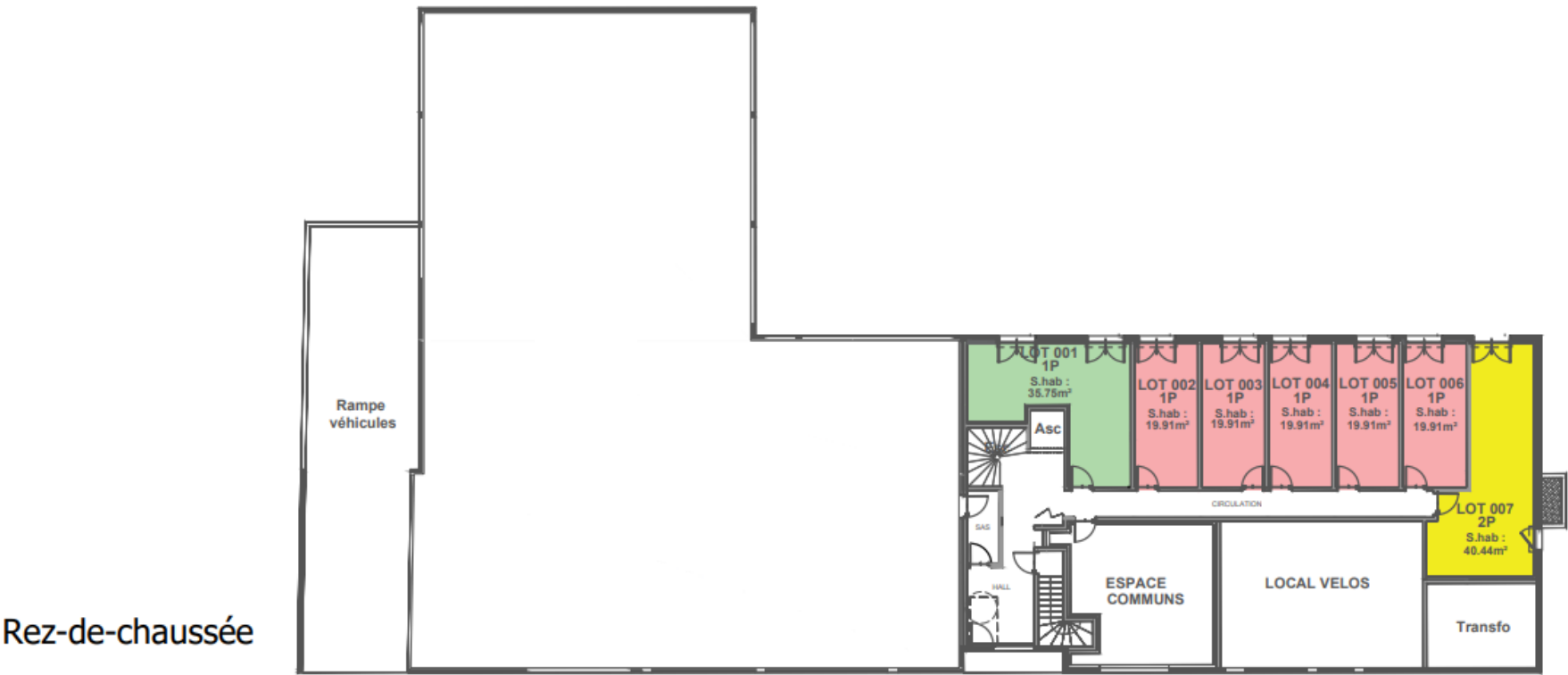


PERSPECTIVE

VUE DEPUIS LE JARDIN INTERIEUR



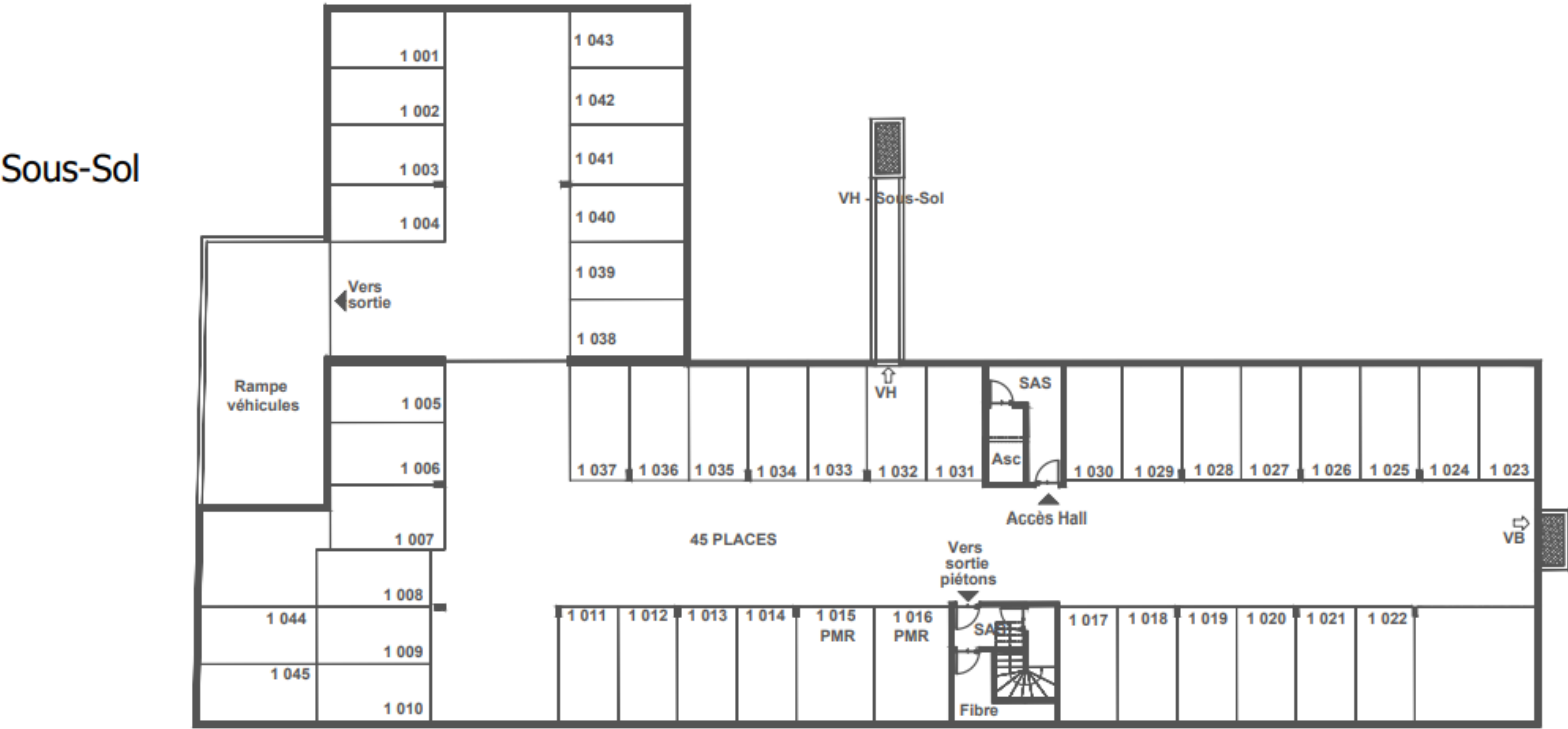
PLAN NIVEAU RDC



PLANS NIVEAUX R+1 & R+2



PLAN DU NIVEAU SOUS-SOL (parkings)



LE PROJET

Maitre d'ouvrage :
Architectes :

Marignan
Empereur
Kowalczyk
Architectes
Associés

Dépôt PC
NOVEMBRE 2024

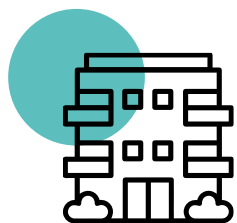
AVRIL 2025
Obtention PC

JUILLET 2025
Purge PC

2T 2027
Livraison

JANVIER 2025
Lancement commercial

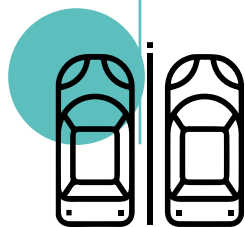
04T2025
Démarrage des travaux



1 BATIMENT

R+2

Parc paysagé et clôturé

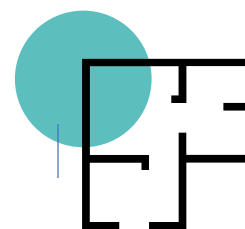


1 NIVEAU DE SOUS-SOL

parkings en rdc et sous-sol

Local vélo en rdc

2 véhicules en partage à l'entrée de la résidence



79 LOGEMENTS

Composés uniquement de T1, T1 bis et T2



PARTICULARITES DU PROGRAMME

Espace de co-working en rez-de-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 chauffage électrique individuel
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 vidéophonie connectée et accès VIGIK®

Portes palières équipées de serrures 3 points

70 places de parking en rdc et sous-sol

2 stationnements en autopartage en rez-de-chaussée

Local vélo en rez-de-chaussée



Granulométrie, prix, rentabilité

	Nombre de lots	Surface moyenne	Prix à partir de	Rendement meublé (hors mobilier)
Studettes	49	De 19,61 à 19,92 m ²	115 000 €	Rentabilité entre 5 et 5,5%
1 pièce	16	De 21,89 à 29,70 m ²	133 000 €	Rentabilité entre 4,64 et 5,55%
1 pièce bis	11	De 30 à 37,9 m ²	146 700 €	Rentabilité entre 4,28 et 5,28%
T2	3	De 40 à 47 m ²	169 000 €	Rentabilité 3,70%

Points FORTS & Points FAIBLES

POINTS FORTS

- Commerces, services et écoles à proximité
- Transports en commun au pied de la résidence
- Résidence fermée et sécurisée, avec parc privatif
- Environnement résidentiel
- Plus investisseurs :
 - Demande locative très soutenue
 - Forte rentabilité jusqu'à 5,5%
 - une offre locative nettement inférieure à la demande pour les jeunes actifs qui souhaitent vivre dans cette métropole
- Accès centre d'Orléans et Autoroute A10

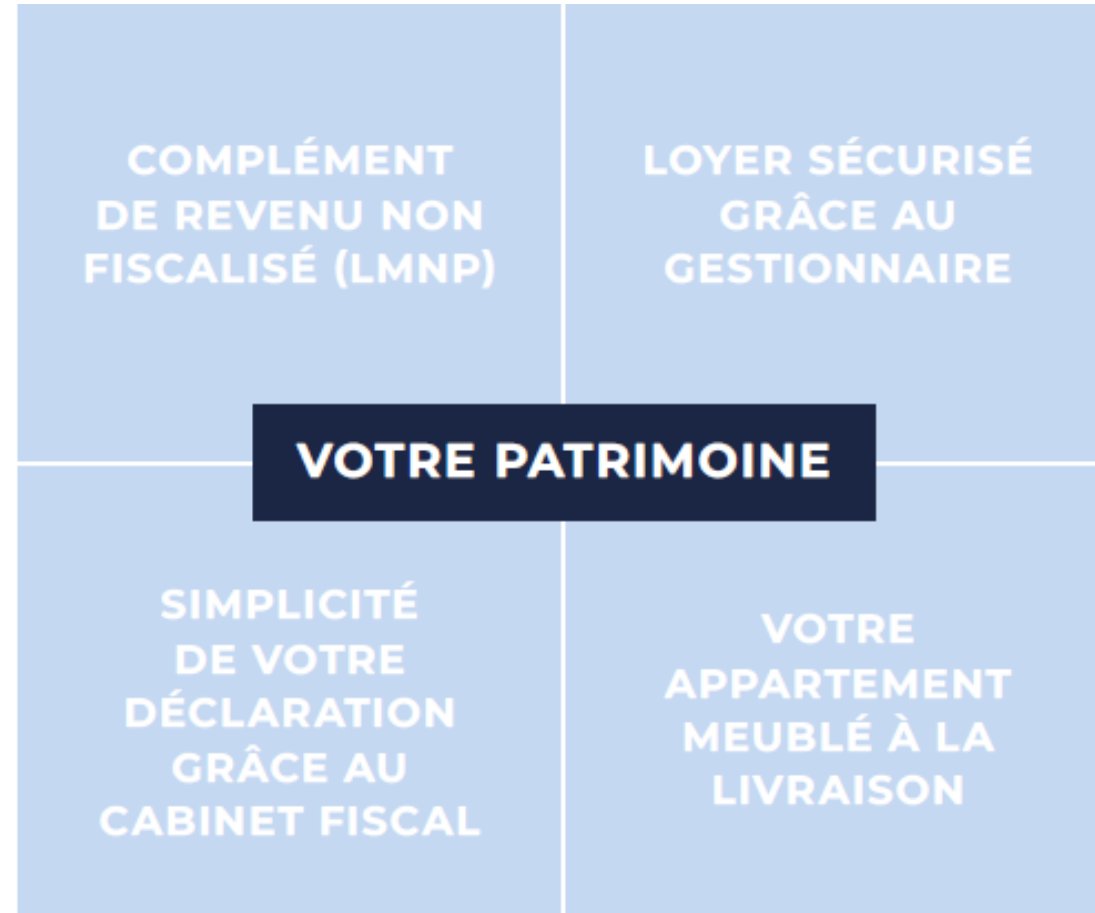
POINTS FAIBLES

- Proximité d'un axe routier passant
- Un peu éloigné du centre-ville d'Orléans pour sortir (mais accès en transport possible)
- D'autres résidences étudiantes déjà existantes sur le même secteur

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 !

