

FLEURY-SUR-ORNE

LE PARC

DES ORCHIDÉES

SE
DEL
KA.





RESPIRER

Une nouvelle façon de vivre aux portes de Caen

Entre nature et vie urbaine, **Fleury-sur-Orne** est une ville dynamique de la communauté urbaine de Caen-la-mer.

Dans un nouveau quartier pensé autour de la nature, des mobilités douces et des nouveaux usages, **Le Parc des Orchidées** vous invite à découvrir une adresse agréable proche de tout.

Ici, tout est réuni pour conjuguer sérénité, proximité et qualité de vie.

LES DISTANCES

EN VOITURE 10 min* du centre-ville de Caen 20 min de la plage de Ouistreham	À PIED 10 min* des écoles maternelle et primaire, des commerces et du centre-bourg
EN BUS 4 min* à pied de l'arrêt « Marcel Cachin », lignes 4 et 34 vers Caen	À VÉLO 5 min* des bords de l'Orne et de la voie verte de la Suisse Normande

LES CHIFFRES CLÉS

BASSIN D'EMPLOI + de 1 000 emplois sur le parc d'activités Normandika, dédié au commerce, à l'artisanat et aux services, avec notamment IKEA, Castorama et Grand Frais, et de nouveaux emplois à terme.	VILLE UNIVERSITAIRE + de 40 000 étudiants dans l'agglomération caennaise, 4^e ville étudiante de France. À proximité de Fleury-sur-Orne, le Campus 3 de l'université en accueille près de 500.
--	--



GRANDIR

Un quartier pensé pour aujourd'hui... et pour demain

 UN QUARTIER VIVANT Logements, commerces, services et équipements publics pour créer un lieu de vie animé et convivial.	 UN QUARTIER CONNECTÉ Future ligne de tramway T3, bus, accès au périphérique et pistes cyclables pour des déplacements simples.	 UN QUARTIER DURABLE Coulée verte, espaces paysagers, biodiversité préservée et bâtiments conformes à la RE2020.
--	--	---





LA RÉSIDENCE

Une adresse au calme, ouverte sur le parc

Cinq étages seulement, des lignes contemporaines et des façades alternant des tonalités claires qui s'effacent derrière les arbres. Pensée dans les moindres détails, la résidence **Le Parc des Orchidées** s'intègre naturellement dans son environnement.



VOTRE APPARTEMENT

Des pièces à vivre qui continuent dehors

Du studio au 4 pièces, chaque appartement dispose de son espace extérieur :
jardin privatif, balcon ou terrasse plein ciel.

LES PRESTATIONS



SOL
STRATIFIÉ
PIÈCES SÈCHES



CARRELAGE
GRAND FORMAT
PIÈCES HUMIDES



DOUCHE
À L'ITALIENNE
OU EXTRA-PLAT



STATIONNEMENTS
PRIVATIFS



LOCAUX À VÉLOS
SÉCURISÉS

VOTRE PROJET

Des prix attractifs à deux pas de Caen

HABITER

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE
AU PRIX D'UN LOYER*

Jusqu'à **50 %** financés
par le **PTZ**

EXEMPLE — LOT 108, 2 PIÈCES DE 39,2 m²

496 €/mois*

Prix 159 000 € • PTZ 70 666 € • Frais de notaire offerts

INVESTIR

CONSTRUISEZ VOTRE PATRIMOINE,
PRÉPAREZ VOTRE RETRAITE

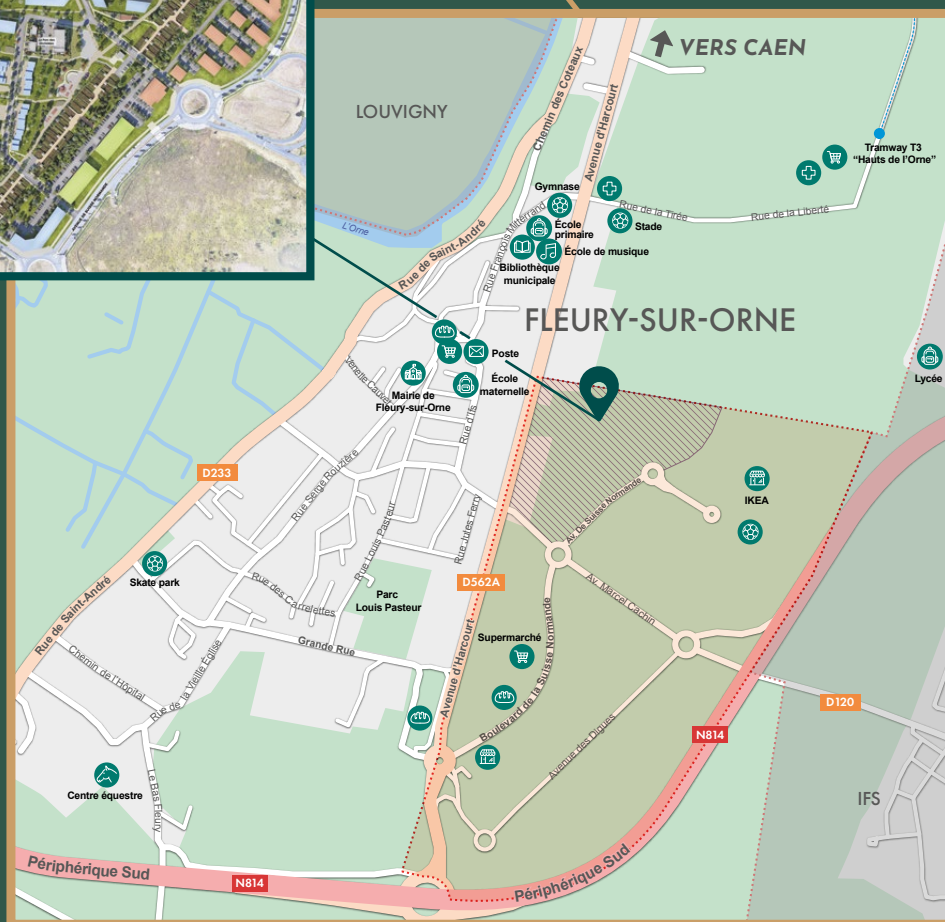
Dispositif **Jeanbrun**,
LMNP, **donation**

EXEMPLE — LOT 108 MIS EN LOCATION

3,9 % de rentabilité brute**

Loyer estimé 520 €/mois HC • 6 240 €/an

*Exemple lot 108, 2 pièces de 39,2 m². Emprunteurs primo-accédants en CDI sans enfant, revenu fiscal de référence N-2 de 17 000 €. Mensualité lissée de 496 €/mois, assurance à 0,32 % (à déterminer selon l'âge des emprunteurs, les garanties et quotités souhaitées). Base de calcul : prêt immobilier de 38 441 € à taux nominal fixe de 3,5 % sur 25 ans, apport de 31 800 €, PTZ 2026 en zone B1 de 70 666 €, prêt Action Logement de 20 000 € sur 300 mois à 1%. Coût total du financement : 129 108 €, dont frais de garantie 1 908 € et frais de notaire 0€ (offerts par SEDELKA). Simulation Simulio, taux moyens du marché à juillet 2026, sous réserve d'éligibilité au PTZ et au prêt Action Logement. Rentabilité brute indicative, hors dispositif fiscal : loyer estimé hors charges rapporté au prix d'acquisition. Loyer non garanti. Estimation au 08/2026.



LE PARC

DES ORCHIDÉES

Avenue d'Harcourt
14123 FLEURY-SUR-ORNE



À pied

À moins de 10 minutes à pied*
du centre de Fleury-sur-Orne



En voiture

À 10 minutes* du centre-ville
de Caen.

À 20 minutes* de la plage
de Ouistreham.

À 2h15 min* de Paris.



En bus

À 4 minutes à pied* de l'arrêt
"Marcel Cachin" desservi par
les lignes 4 et 34 reliant Caen
et les communes voisines.



En tramway

À 17 minutes à pied* de l'arrêt
"Hauts de l'Orne" du T3 reliant
la gare de Caen en 14 min*
et "Château Quatrans"
en 21 minutes*.

**SE
DEL
KA**

70, avenue de l'Hippodrome
14000 CAEN
(Face à l'Hippodrome)

02 31 08 34 88
contact@sedelka.fr

**DISPOSITIF
JEANBRUN**

**Prêt
à Taux
Zéro%**

**RE
2020**

Nos clients
sont satisfaits
et nous le disent !



NOTE CERTIFIÉE
Basée sur des avis
clients SEDELKA

*Source : Google Maps, temps et distances donnés à titre indicatif. © SAS SEDELKA Normandie au capital de 3 000 000 € - RCS CAEN B 301 100 756 - APE 4110 A - N° TVA intracommunautaire FR 62 301 100 756. Document non contractuel : l'ensemble des illustrations, photos, vues et représentations aussi bien intérieures qu'extérieures, est donné à titre indicatif. Illustrations 3D à la libre interprétation des sociétés d'imagerie 3D : Idlia. Crédits photos : iStock, Wiki Commons. Impression : Imprimerie Lebrun - Les Imprimeries de Caen : 8 rue Ferdinand Buisson - Parc Athéna - 14280 SAINT CONTEST. Réalisation : AGENCE JFMA - 08/2026



sedelka.fr