



Orléans  
Oréalys

**Bienvenue à Oréalys,**  
la première résidence  
« verte » d'Orléans !



 Rue du Petit Pont  
45000 Orléans



**48 logements**  
du studio au T3



**Places de parking**  
en sous-sol



La Résidence OREALYS répond aux critères environnementaux et aux conditions d'éligibilité des dispositifs en matière de logement.

Située aux portes du centre-ville d'ORLEANS, la résidence OREALYS bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle permettant un accès à pied à l'ensemble des commodités nécessaires à votre confort de vie.

La résidence, composée de 48 logements se décline sur 4 étages et séduit par sa façade rythmée. Grâce à l'harmonie entre ses volumes articulés et le renouvellement des matériaux traditionnels, cette architecture se distingue par une empreinte d'élégance.

OREALYS contribue au déploiement de la biodiversité en ville et s'inscrit pleinement dans une démarche environnementale innovante et assumée. Avec ses façades et ses toitures-terrasses végétalisées, la résidence propose un environnement sain et agréable pour ses habitants.

Les logements spacieux et lumineux ont été pensés pour votre confort quotidien et votre bien-être, répondant aux normes thermiques les plus exigeantes, pour une empreinte écologique minimale. Que vous cherchiez un studio, un appartement 2 ou 3 pièces, nous avons le logement parfait pour vous !

# Orléans, ville dynamique à taille humaine !

Capitale de la Région Centre, la ville d'Orléans bénéficie d'une situation géographique stratégique à 1 heure de Paris et de Tours. Ville chargée d'histoire et de patrimoine, vous pourrez vous offrir un cadre de vie agréable entre les bords de Loire, classés au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, les nombreux parcs et jardins, et un cœur de ville préservé.

Sur le plan économique, Orléans abrite un tissu industriel diversifié (Cosmetic Valley et Pharmaceutique), un secteur tertiaire développé qui font d'elle une des villes les plus attractives de France.

Orléans compte aussi plusieurs établissements scolaires réputés tels que l'Université d'Orléans, l'École Polytechnique, l'École Supérieure de Commerce et la nouvelle Faculté de Médecine en Centre-ville.

De multiples avantages

Dynamisme économique

Cadre de vie agréable

Proximité de Paris

Services et équipements



## Votre future adresse : rue du Petit Pont à Orléans

### LES COMMODITÉS

 À pied

Écoles maternelle et primaire : < 10 min  
La Poste : < 5 min  
Commerces : < 5 min

 En voiture

Collèges et lycées : 10 min  
Université d'Orléans : 13 min  
Parc Pasteur : 7 min  
Bords de Loire : < 10 min

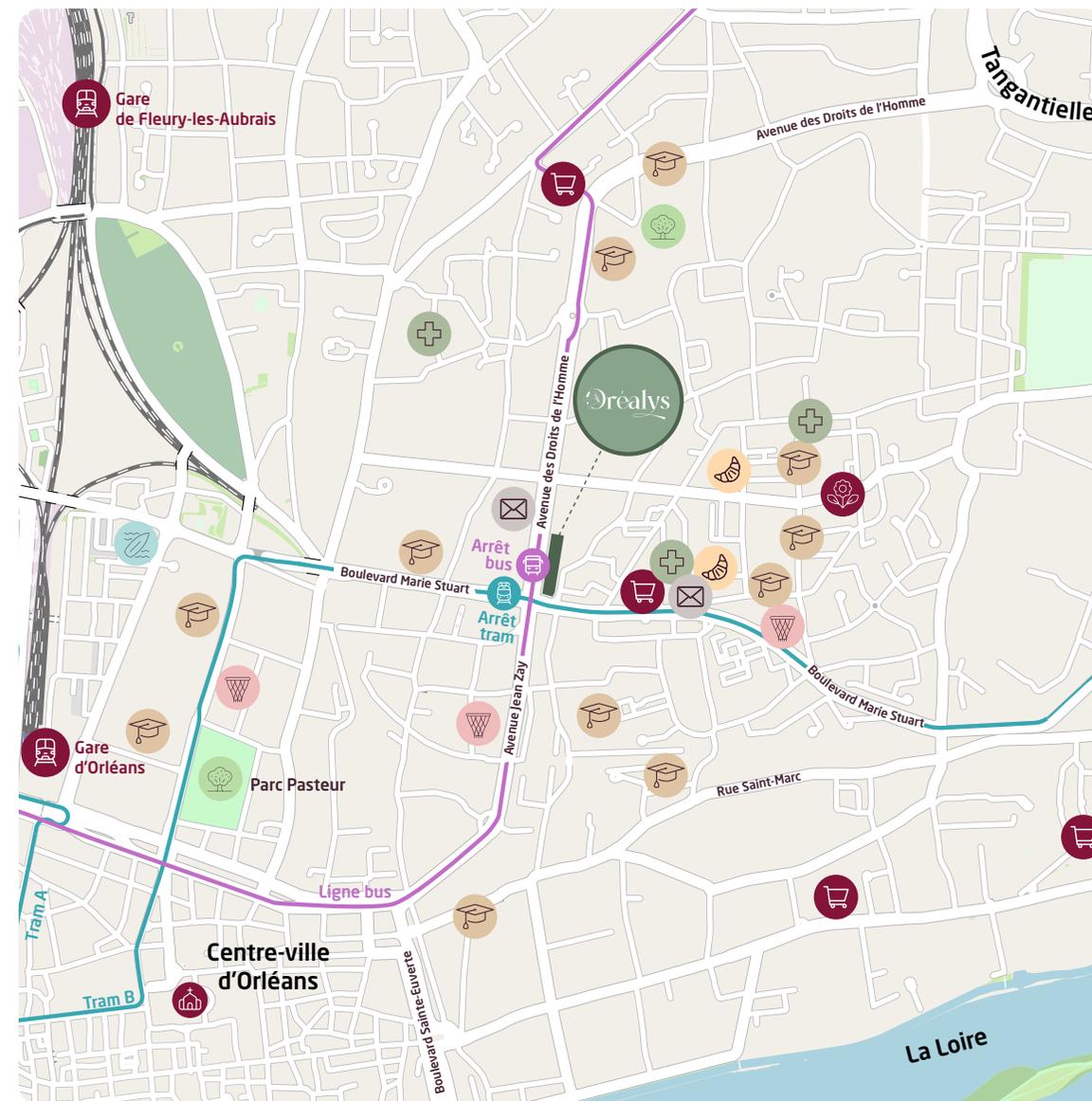
### ACCÈS ROUTIERS ET TRANSPORTS EN COMMUN

 À pied

Tramway : < 1 min, ligne B arrêt « Droits de l'Homme »  
Bus : < 1 min, arrêt « Droits de l'Homme »

 En voiture

Tangentielle : < 5 min  
Gare d'Orléans et gare de Fleury les Aubrais : 8 min  
Autoroute A10 : 15 min



# Des prestations complices de votre bien-être

## Votre résidence

-  Hall d'entrée avec contrôle d'accès par platine interphone et lecteur vigik
-  Place de parking privative en sous-sol
-  Local vélos sécurisé
-  Jardin paysagé



### Favoriser la biodiversité

Végétalisation des façades (jardins verticaux) et toitures terrasses (végétation extensive).



### Lutte contre l'îlot de chaleur

Le jardin paysager permettra de rafraîchir l'air par évapo-transpiration et retenir la fraîcheur avec les végétaux plantés.



Diminuer l'absorption et le stockage de la chaleur en utilisant des matériaux à fort albédo et faible conduction.



## Votre logement

### CONFORT



Menuiseries extérieures PVC avec motorisation du volet roulant de la baie du séjour



Chauffage électrique et eau chaude sanitaire : ballon thermodynamique (selon étude thermique)



Salle de bain équipée d'un meuble vasque à tiroirs avec miroir et d'un bac à douche 120\*90 avec paroi



Placard (selon plan)

### DÉCORATION



Finition des murs en peinture blanche



Revêtement de sol vinyle de gamme GERFLOR ou équivalent



Faïence murale toute hauteur autour du bac à douche

### PACK EN OPTION



Pack cuisine : cuisine aménagée et équipée.



Pack mobilier : fourniture du mobilier<sup>(3)</sup>





## Profitez des nombreux avantages à acheter un appartement neuf !

- ✔ **Prêt à vivre**  
Aucun travaux à prévoir, juste vos meubles à poser.
- ✔ **Normes à hautes performances énergétiques**  
Vous bénéficiez d'un logement plus économe en énergie pour le bien de la planète.
- ✔ **Frais de notaire réduits**  
En moyenne 2.5% du prix de vente.
- ✔ **Parties communes neuves et décorées avec goût**  
Nous attachons une importance à la qualité des espaces communs pour vous sentir comme chez vous.
- ✔ **Garanties légales**  
Votre logement est assuré en cas de malfaçons ou de défauts de construction grâce aux garanties légales (la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale et la garantie décennale).



## En résidence principale

### Les aides

#### Profitez des avantages du PTZ et de la TVA 5.5 %

Ces dispositifs vous permettent d'accéder à la propriété en bénéficiant d'un financement sans payer d'intérêts et d'un prix attractif selon des critères d'éligibilité tel que le plafond de vos revenus. Votre conseiller bancaire pourra vous aider dans votre projet immobilier.



#### Personnalisez votre logement

De nombreuses possibilités s'offrent à vous pour personnaliser votre futur logement comme le choix des matériaux, des finitions et la configuration des espaces intérieurs.



## Pour investir



#### Constituez votre patrimoine

Garantissez-vous un complément de revenu à la retraite.



#### Une fiscalité avantageuse

Les dispositifs fiscaux avantageux, tels que la loi Pinel et Pinel+ (fin 2024) ou le dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel), permettent de réduire la pression fiscale et d'optimiser la rentabilité de votre investissement.



#### Fort potentiel locatif

Au vu de sa situation géographique et de l'attractivité de la ville, le logement neuf se loue très rapidement.



# Votre Projet, Notre Engagement !

Parce qu'Exia met au cœur de ses priorités la satisfaction de ses clients, un parcours d'accompagnement vous est dédié !

## La réservation

Le projet est lancé, votre Responsable Relation Client (RRC) vous guide tout au long de votre parcours !



## La signature notaire

Rendez-vous chez le notaire pour signer votre acte authentique !



## La personnalisation du logement

Votre RRC vous accompagne dans la personnalisation des espaces intérieurs de votre futur logement.



## Les choix décoratifs

Rendez-vous dans notre Showroom pour réaliser vos choix de prestations.



## La visite découverte

Les cloisons sont finies, c'est le moment de visiter pour la première fois votre logement !



## La 1<sup>re</sup> assemblée générale

Nous gérons l'organisation de la 1<sup>re</sup> AG des copropriétaires de votre résidence.



## La livraison

C'est le jour J avec la remise des clés de votre logement !



## Le service après-vente

Un interlocuteur Exia est à votre écoute.



# EXIA

## La culture d'entreprise en héritage

Créée en 1919, l'histoire du groupe EXIA est intimement liée à celle d'une famille qui, depuis quatre générations, vit au rythme des métiers de l'immobilier. Chaque nouvelle génération a fait évoluer l'entreprise en diversifiant ses activités pour sans cesse s'adapter aux besoins de ses clients et aux nouveaux usages...

### Satisfaction client

Sensible de construire une vraie relation de confiance, EXIA est à votre écoute afin de conseiller, penser et bâtir ensemble vos projets immobiliers de demain.

### Proximité et efficacité

Notre organisation interne nous permet de vous offrir une forte réactivité. Nos équipes d'experts sont disponibles pour vous accompagner personnellement et vous proposer des solutions efficaces rapidement.

Notre équipe à taille humaine permet d'être présente tout au long de votre projet et d'établir une relation basée sur la transparence et la confiance.

### Dynamiser les territoires

Qu'il s'agisse d'inventer des nouveaux lieux de vie ou de réhabiliter des bâtiments ou des quartiers, nous souhaitons être moteurs de progrès pour les villes et les territoires que nous servons.

Promotion

Aménagement

Conception & réalisation  
en immobilier d'entreprise

Acquisition et restructuration  
d'actifs immobiliers



+ 100 ans  
d'expérience



+ 55  
collaborateurs



+ 1,6 M m<sup>2</sup>  
développés



**Plus de détails sur notre programme**

[contact@exia.fr](mailto:contact@exia.fr)

02 38 43 80 80

(appel local)

[myprojet.epsilon3d.fr/p/orealys/](https://myprojet.epsilon3d.fr/p/orealys/)



(1) PTZ et TVA 5.5% : Sous conditions d'éligibilité, (2) Le dispositif Pinel prendra fin le 31 décembre 2024, (3) dans le cadre d'un investissement LMNP (loueur meublé non professionnel). 3D : Epsilon 3D, création graphique : [www.romanesko.com](http://www.romanesko.com)