

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE - NUE-PROPRIÉTÉ - IMMOBILIER NEUF

LE CLOS CHOISILLE

**Saint-Jean-de-Braye (45)
aux portes d'Orléans**

117 avenue Charles Péguy

Un produit

 **LINKCITY**

Sous mandat de
commercialisation

Perl.

Orléans,

entre patrimoine et innovation
au cœur du Val de Loire



À 10 min du centre-ville d'Orléans, proche du tramway et des bords de Loire

- Bercée par la Loire, inscrite au **patrimoine mondial de l'UNESCO**, Orléans peut s'enorgueillir d'un patrimoine historique exceptionnel, à seulement 1h de Paris. Porte d'entrée vers les châteaux de la Loire, la commune a également su revaloriser son patrimoine architectural en restaurant entièrement son cœur de ville, pour offrir aux habitants et aux nombreux touristes une ville moderne, agréable et dynamique.
- Commune dynamique de la métropole orléanaise, **Saint-Jean-de-Braye séduit par son cadre de vie**, son attractivité économique et sa connexion directe avec Orléans. Sur les bords de la Loire et dotée de nombreux espaces naturels, elle accueille également un tissu d'entreprises innovantes, notamment dans les secteurs de la cosmétique, de la chimie et de la recherche, avec la présence d'entreprises comme les parfums Christian Dior ou le centre de recherche du groupe LVMH. Limitrophe d'Orléans, elle bénéficie de toutes les infrastructures urbaines : établissements scolaires, équipements sportifs, commerces de proximité et service publics. Situé à seulement quelques minutes à pied du tramway et des bords de Loire, « **Le Clos Choissille** » s'inscrit pleinement dans ce cadre privilégié.



Vue sur les bords de Loire à Saint-Jean-de-Braye



Au cœur d'Orléans Métropole

- **23 000 habitants** à Saint-Jean-de-Braye, limitrophe d'Orléans
- **282 000 habitants** sur la métropole orléanaise
- **Saint-Jean-de-Braye** est un pôle économique important de l'agglomération, notamment dans les secteurs de la cosmétique et de la chimie : usines Dior et centre de R&D LVMH.



Le dynamisme du Val de Loire

- À 120 km de Paris (1h en train)
- Les fêtes de Jeanne d'Arc, célébrées depuis 595 ans
- Le « Festival de Loire », accueille chaque année plus de 500 000 visiteurs
- Ville d'Arts et d'Histoire, aux portes des Châteaux de la Loire et de la Sologne.

*Source : orleans-metropole.fr

Environnement immédiat

- **Arrêt de bus au pied de la résidence** et école maternelle à proximité
- **À 250 m** du parc Les Armenault
- **À 350 m** de la promenade du Front de Loire et du point le plus septentrional de la Loire
- **Collèges et lycées** dans un rayon de 2 km

Accès



En tramway

Arrêt de la ligne B « Pont Bordeaux » à 400 m



En bus

Arrêt de la ligne 2 « Rabelais », au pied de la résidence



En train

Gare d'Orléans à 4 km, vers Paris en 1h (TER)



À vélo

Plusieurs pistes cyclables aménagées à proximité de la résidence

Vue aérienne sur Orléans et la Loire

LE CLOS CHOISILLÉ

Une adresse de choix,
sur les bords de Loire



La sélection Perl

Une résidence de 42 appartements du 2 au 4 pièces

- Répartis du RDJ au 3^{ème} étage.
- Tous prolongés d'une surface extérieure et d'un emplacement de stationnement.



Vue sur « Le Clos Choissillé »

Prestations

Aspect extérieur



- Façades en enduit blanc cassé et gris clair, briques et bardage gris clair
- Garde-corps en aluminium laqué
- Menuiseries extérieures en PVC
- Toiture pente en couverture métallique

Parties privatives



- Pièces principales et cuisine revêtues de sols souples en PVC
- Pièces d'eau revêtues de sols en carrelage grès cérame
- Meuble vasque avec miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes
- Placard aménagé
- Chauffage électrique

Parties communes



- Résidence sécurisée grâce à son système Vigik et visiophone
- Sol du hall d'entrée revêtu de carrelage en grès cérame
- Espace commun paysager arboré avec cheminement piéton et potager collectif
- Locaux vélos

Calendrier prévisionnel

3^{ème} trimestre
2025

- Démarrage des travaux et signature des actes notariés

3^{ème} trimestre
2027

- Livraison et début de l'usufruit temporaire

Note Orama sur la résidence



Orama est la plateforme
d'évaluation en immobilier durable

* Comprendre la notation Orama : Organisme indépendant, il identifie les impacts positifs des programmes résidentiels en mesurant 3 niveaux d'impact : économique, environnemental et sociétal.

Une architecture contemporaine,
dans un environnement résidentiel de qualité



Le projet immobilier

- Réparti en deux bâtiments en R+3
- 42 logements
- Création d’espaces verts paysagers
- Règlementation Énergétique 2020
- Architecte : Atelier B2A – Bourgoin Architectes Associés

Les intervenants

- Promoteur : **Linkcity**
- Usufruitier-bailleur : **Valloire Habitat**
- Notaire : **Maître Michael ADAM**
(Paris - Étude Rochelois)



Les accès à la résidence

- ▶ Accès piétons
- ▶ Entrée parking
- ▶ Sortie parking

Le Clos Choisille,
à proximité du centre-ville d’Orléans



Carte de marché

« Le Clos Choisille » - Linkcity
117 avenue Charles Péguy
45 800 Saint-Jean-de-Braye

4 135 € /m² PKI

Livraison : 3T 2027

1 « Pépité sur Loire »
Sully Promotion
104 avenue Charles Péguy

5 logements = stock 0 lot :
T2 : 4 970 € /m² PKI
T3 : 4 920 € /m² PKI
T4 : 3 690 € /m² PKI
Parking : 14 000 €

2 « Filigrane »
Marignan
125 rue Jean Zay

30 logements = stock 28 lots :
Stock 16 / 17 - T2 : 4 400 € /m² PKI
Stock 11 / 12 - T3 : 3 760 € /m² PKI
Stock 2 / 2 - T4 : 3 690 € /m² PKI
Parking : 19 500 €

3 « L’Akedia »
Bouygues Immobilier
Boulevard Emile Bernon

29 logements = stock 9 lots :
Stock 5 / 14 - T2 : 4 560 € /m² PKI
Stock 4 / 13 - T3 : 3 560 € /m² PKI
Parking : 10 000 €

| Éléments financiers

Durée de démembrement	16 ans
Valeur économique de la nue-propriété	62,5 %
Valeur économique de l'usufruit	37,5 %

Valeur locative (m²/mois)	11,5 €
Taux d'occupation	100 %
Charges, travaux et taxes	23 %

→ Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

→ Rendement brut de **3,34 %** soit :
11,5 € x 12 mois / 4 135 €
(prix moyen PP parking inclus)

	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ
Prix moyens m² hors parking Prix moyen pondéré / m², hors parking Prix moyen habitable / m², hors parking	3 800 € 3 940 €	2 378 € 2 460 €
Prix des parkings Emplacement simple en rez-de-chaussée	12 500 €	7 813 €
Budget moyen / typologie 9 / 2 pièces de 39 m² à 50 m² 27 / 3 pièces de 62 m² à 72 m² 6 / 4 pièces de 80 m² à 92 m²	À partir de 167 k€ À partir de 233 k€ À partir de 287 k€	À partir de 105 k€ À partir de 146 k€ À partir de 180 k€

| Informations importantes



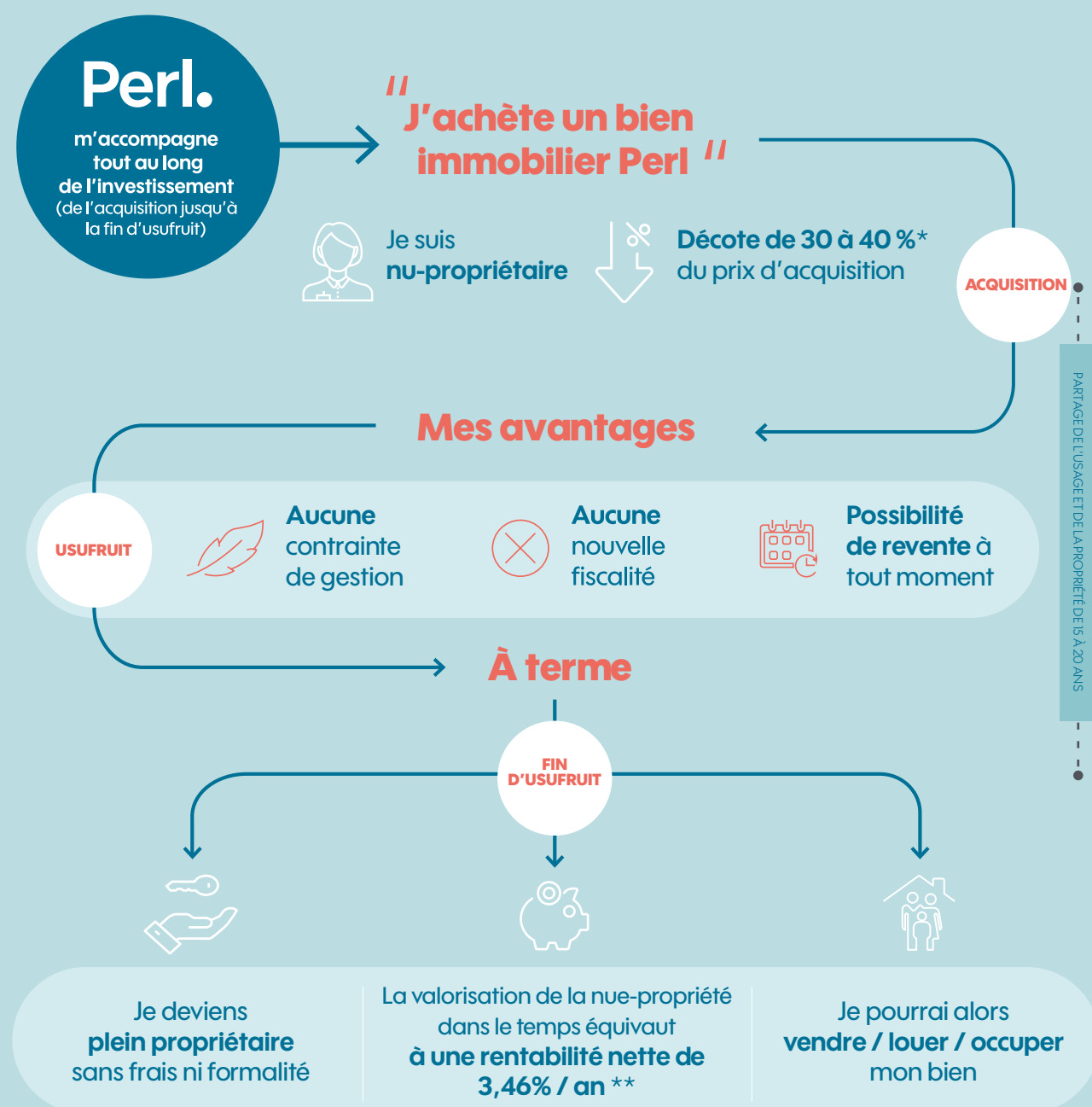
- Lots en ULS
- Agréments obtenus
- PC purgé
- Rémunération du syndic à la charge du bailleur



Cathédrale Sainte-Croix D'Orléans

La nue-propriété Perl, un modèle sécurisé et performant

Devenir propriétaire,
sans les contraintes liées à l'usage



*Je perçois 100 % des loyers sous forme d'une réduction du prix d'acquisition.

**Pour une valeur de la nue-propriété correspondant à 60 % de la valeur du bien en pleine propriété et une durée de démembrement de 15 ans.

Perl vous accompagne* sur toute la durée de votre investissement

Perl+

Souscription du service
au contrat de réservation

Démarrage du service
au démarrage de l'usufruit

Fin du service
6 mois après la fin de l'usufruit



+ de liberté

Des outils et des services
pour vous aider à arbitrer à tout moment



+ de simplicité

Une solution d'accompagnement clé en main,
de l'acquisition jusqu'au dénouement



+ de sécurité

Un suivi sur l'entretien de votre investissement
par le bailleur



+ de confort

Une assistance personnalisée dans le temps,
par un expert dédié

3 480 € TTC

Soit 2 900 € HT/logement

Payable à la signature
de l'acte d'acquisition

Votre projet en nue-propriété

1

Livraison

- Reportages photographiques du bien
- Suivi de levée des réserves

Dans le cas d'opération où il est prévu que le nu-propiétaire soit appelé par le promoteur à la livraison, possibilité de mandater un expert immobilier (prestation complémentaire payante sans obligation d'achat).

2

Usufruit

- Suivi individualisé de votre bien
à chaque étape clé de la vie du produit : qualité patrimoniale, événements, AG de copropriété
- Visite périodique de l'immeuble
et visite technique la 9^{ème} année
- Assistance pour les tâches administratives
liées à la vie de votre investissement et des relations avec le bailleur-usufrutier et le syndic :
fiscalité, juridique, copropriété...
- Accès au marché secondaire Perl

3

Fin d'usufruit

- Aide au choix de la stratégie de fin d'usufruit :
vente, location ou reprise
- Visite du bien
et estimation de valeur pour la revente ou mise en location
- Suivi et assistance pour les tâches administratives
liées à la fin d'usufruit



* Offre exclusivement dédiée aux nus-propiétaires ayant acquis leur bien sous mandat de commercialisation Perl.

Perl.

Toute notre offre sur perl.fr

115 rue Réaumur – 75002 Paris – Tél : 01 45 00 55 33

