

ORLÉANS

R'N

R'NOUVEAU

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

 ICADE

ORLÉANS

Une ville étudiante rayonnante et dynamique

À seulement 1 h de Paris en train et bénéficiant d'une desserte performante (TER, bus, tramway, A10 et A71), Orléans a fait de son accessibilité un atout au service d'une qualité de vie prisée. Les berges aménagées de la Loire y contribuent largement : un décor quotidien rêvé pour les amoureux de la nature !

Ville d'Art et d'Histoire, étape de la Loire à vélo. Forte de plus de 140 formations dans des domaines variés; des sciences aux lettres en passant par le droit, l'économie la santé et l'ingénierie, l'Université d'Orléans incarne un pôle d'excellence académique au service des métiers d'avenir. Pôle universitaire réputé et moteur d'une métropole florissante qui font d'Orléans le lieu idéal pour vivre, s'épanouir, étudier et travailler ! Ville verte traversée par la Loire classée au patrimoine mondiale de l'unesco.

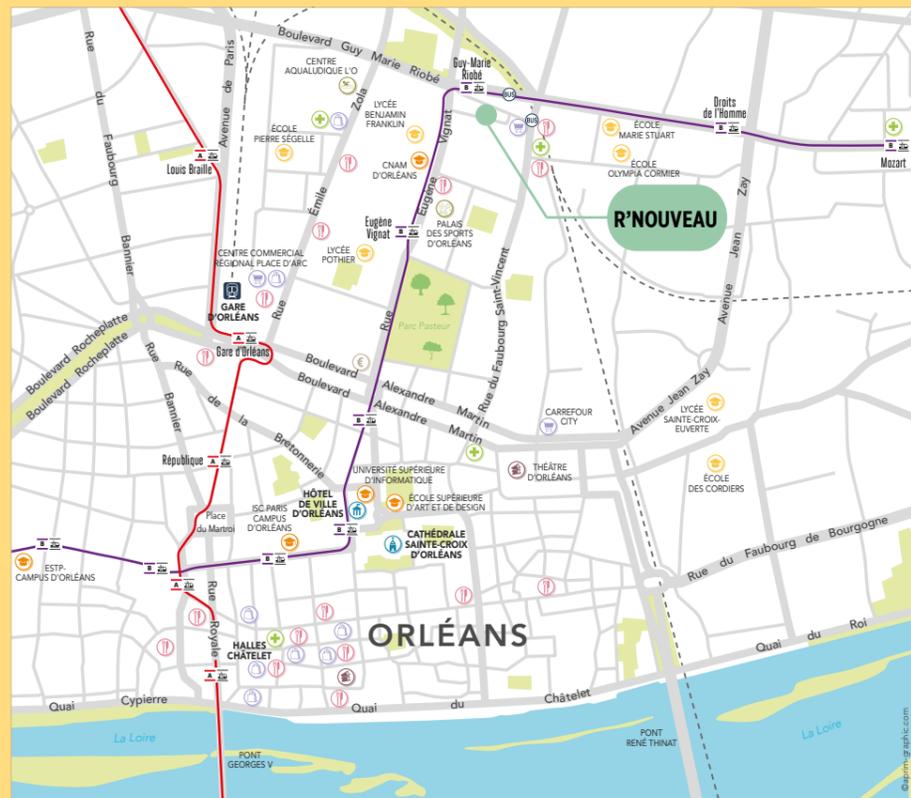
Orléans, c'est :

- ▶ Près de 22 000 étudiants
- ▶ La 2^{ème} ville de France la plus attractive pour travailler et se loger*
- ▶ 11^{ème} meilleure ville étudiante au classement général**
- ▶ 25% de la population ayant moins de 20 ans
- ▶ Ville verte classée au patrimoine mondial de l'UNESCO

* Classement 2023 meilleurtaux.com et meteojob.com
** Classement 2024 de l'Etudiant des villes étudiantes

R'Nouveau, un cadre de vie réinventé !

Participant activement à l'ambitieuse métamorphose en cours du quartier Pasteur, la résidence R'NOUVEAU est un ensemble immobilier inédit, redéfinissant durablement le plaisir de «bien» vivre en ville, entre confort, sérénité et proximité.



Accès et transports*

En avion

- Aéroport de Paris-Orly à 107 km via la D97 et la N20.

En train

- Gare d'Orléans à 1,2 km desservant Paris-Austerlitz en 1h10 environ.
- Gare de Fleury-les-Aubrais à 2km.

En voiture

- Accès à l'A10 (en connexion rapide avec l'A19) à 8,3 km et à l'A71 à 13,3km.

En bus

- Arrêt «Pont Saint-Vincent» à moins de 100m - ligne 6 reliant la gare d'Orléans en 6 min.
- Arrêt «Guy-Marie Riobé» à 250m, ligne 11.

En tramway

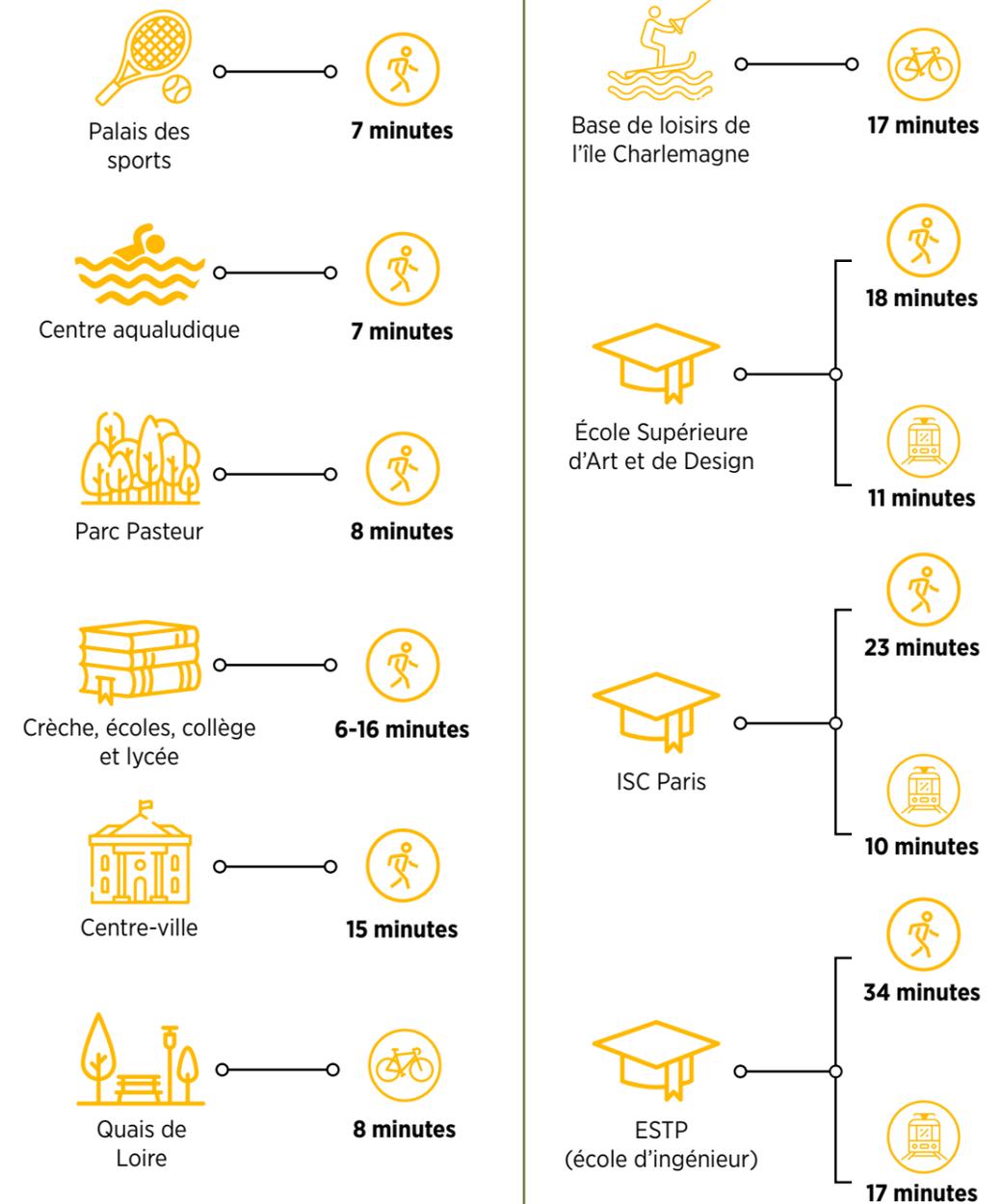
- Station «Guy Riobé» ligne B à 240m. desservant le centre-ville en 9 min.

En vélo

- 428 km d'itinéraires cyclables sur Orléans et sa métropole.

Une adresse privilégiée, connectée à toutes vos envies

Ici, place à un quotidien facile à vivre : vous n'êtes qu'à quelques minutes à pied de la gare, du tramway, ainsi que de l'animation commerciale de l'hypercentre; tous les atouts sont réunis pour un placement durable.



* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, tao-mobilites.fr



Espace de coworking



Cuisine partagée



Laverie



Salle de sport

Patio et terrasse partagée

R'NOUVEAU Un lieu idéal pour vivre, étudier, respirer

Au cœur du quartier Pasteur, un bâtiment chargé d'histoire s'est réinventé pour accueillir la vie étudiante dans ce qu'elle a de plus inspirant. De cette réhabilitation est née une résidence de 162 studios et T1 bis cosy de 17 m² à 26 m².

Des espaces communs pensés pour vivre, étudier et se détendre.

À la fois vivante et conviviale, la résidence offre des lieux partagés qui favorisent les rencontres et la réussite : cuisine partagée, salle de cinéma, espaces de coworking modernes, salles de travail calmes et équipées. Une agréable terrasse partagée un jardin paysager et un patio arboré vous invitent à profiter d'un moment de détente ou à échanger.

Une résidence confortable et fonctionnelle

Chaque studio est entièrement aménagé et prêt à vivre. Tout est pensé pour le confort des étudiants au quotidien. Les appartements sont composés d'une cuisine équipée, d'une pièce à vivre, d'un bureau, d'un lit modulable 2 personnes, d'un dressing, et d'une salle d'eau.

Des intérieurs soignés

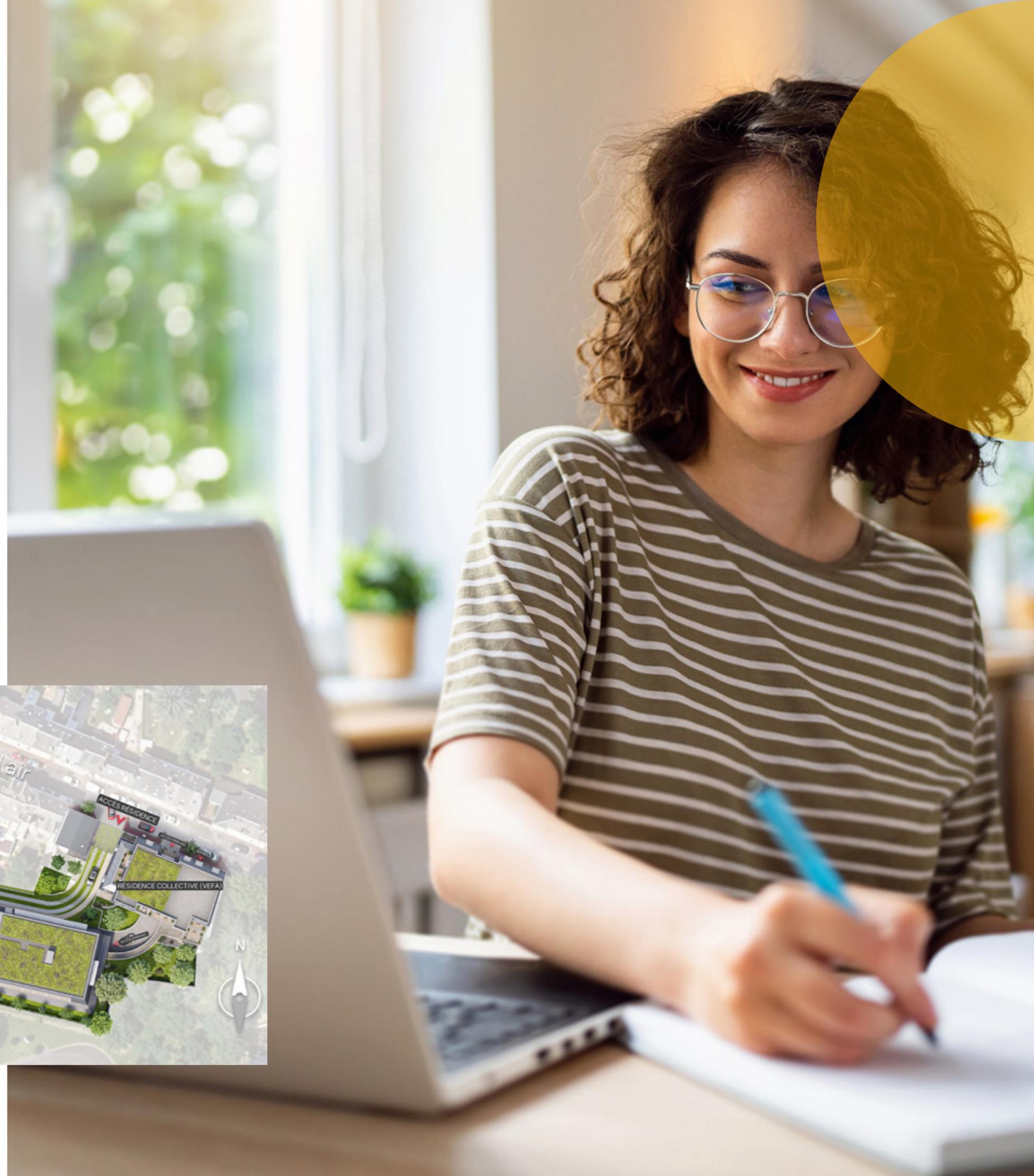
- Cuisine équipée* (Rangements, plaques vitrocéramiques, micro-ondes, réfrigérateur).
- Sol en PVC dans la pièce de vie et la salle d'eau.
- Salle d'eau équipée d'un meuble vasque à portes, un bandeau lumineux et un miroir, d'un receveur de douche avec pare douche, de mitigeurs et d'un radiateur sèche-serviette.
- Menuiseries extérieures ouvrant à la française.

Une consommation d'énergie maîtrisée

- Conforme à la réglementation thermique.
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique.



*Les prestations sont décrites à titre indicatif. Détails dans la notice descriptive. ICADE pourra être amené à modifier les prestations proposées et à les remplacer par des prestations équivalentes.





Un placement tourné vers l'avenir

Des services pensés pour simplifier la vie des étudiants

- **NEMEA**, un acteur national de la résidence services.
- **Des espaces partagés conviviaux** : La résidence combine **un véritable lieu d'études (coworking)**, de vie (cuisine partagée, salle de sport avec coachs sportifs) et de partage (masterclass et salle de cinéma) inspirés par le co-living et les tendances du moment.
- **Des appartements prêts à vivre & confortables**
- **Bien-être et sécurité** : Le responsable de la résidence, le Manager, veille au bien-être et à la sécurité des étudiants tout au long de leur séjour.



Investissez malin, investissez dans une résidence étudiante !

- Un marché qui répond à une forte demande locative.
- Des rentabilités attractives.
- Une fiscalité avantageuse.
- Vous constituez un patrimoine immobilier, préparez votre retraite avec un effort d'épargne maîtrisé.
- Une gestion simplifiée de votre patrimoine.

Investissez en toute sérénité avec le statut LMNP géré en résidence services⁽¹⁾

La Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) est aujourd'hui une des meilleures opportunités permettant ainsi de bénéficier :

- D'un cadre fiscal attractif.
- **De revenus réguliers garantis pendant 9 ans*** : grâce à un bail commercial, les loyers sont versés de façon stable et sécurisée.
- **D'un prix d'achat réduit*** : possibilité de récupérer la TVA sur l'immobilier neuf (selon le bien et les conditions en vigueur), ce qui diminue le coût total d'acquisition.
- **D'une simplicité de gestion** : l'exploitant NEMEA s'occupe de tout : la location du logement, son entretien, les réparations, ainsi que la gestion administrative et financière de la résidence.
- **D'un avantage fiscal*** : le bien immobilier peut être amorti, ce qui permet de réduire le montant de vos impôts.

*Voir détail sur le protocole accord de prise au bail signé avec l'exploitant NEMEA. (1) LMNP : Location meublée non professionnelle voir détail auprès de NEMEA.

Icade

bâtit la ville de 2050

À la fois foncière (patrimoine au 31/12/2024 de 6,4 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2024 de 1,2 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français.

Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

Votre future adresse :

R'NOUVEAU

Rue de Bel-Air &
rue Eugène Vignat
ORLÉANS

