



ST-JEAN-DE-LA-RUELLE (45)

RÉSIDENCE

*Evolia*

QUARTIER PETITE ESPÈRE

UNE RÉSIDENCE IDÉALE  
POUR ÉTUDIANTS &  
JEUNES ACTIFS URBAINS

**M**ARIGNAN

## INVESTIR EN TOUTE LIBERTÉ AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE PENSÉE POUR ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

En investissant dans ces lieux de vie, pensés pour les attentes des 18-30 ans, vous pourrez profiter des conditions fiscales avantageuses du dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel).

Le statut du LMNP vous permet de percevoir des loyers peu ou pas fiscalisés. C'est une opportunité pour vous constituer un patrimoine en optimisant vos revenus locatifs.

AVEC LE STATUT LMNP AVEC MANDAT DE GESTION VOUS POURREZ :

- **PERCEVOIR UN LOYER** DE FAÇON AUTONOME ET À FORTE RENTABILITÉ
- **REVENDEUR VOTRE BIEN** QUAND VOUS LE SOUHAITEZ
- **BÉNÉFICIER DES LOYERS PEU OU PAS IMPOSÉS**, GRÂCE À L'AMORTISSEMENT DES MURS DE VOTRE APPARTEMENT ET DU MOBILIER

avantages  
**LMNP**  
avec Mandat  
de Gestion



## Bien plus que des logements

La résidence **Evolia** à Saint-Jean-de-la-Ruelle propose un cadre de vie de qualité avec une décoration soignée et la promesse d'une vie en communauté conviviale.

Des espaces communs\*\*, propices aux échanges, au bien être et à la convivialité, font de notre résidence un cadre de vie idéal pour réussir ses études ou bien démarrer sa vie active !



## LE « PACKAGE INVESTISSEUR », POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ\*

Confiez la gestion locative à notre partenaire, professionnel de l'immobilier de la région, pour bénéficier :

- de la recherche du locataire
- de l'assurance des loyers impayés et dégradations mobilières
- de la fourniture d'un pack mobilier
- d'un accompagnement par un cabinet comptable

\*détails complets à découvrir auprès de votre conseiller commercial Marignan  
\*\*Equipements communs (laverie et salle de coworking) accessibles par les locataires sur souscription

COWORKING

LAVERIE



# Evolia.

## LE CADRE IDÉAL POUR VIVRE, ÉTUDIER ET SE RESSOURCER

Toute proche des bords de Loire et à seulement quelques minutes d'Orléans, la résidence étudiante **Evolia** bénéficie d'un emplacement recherché à Saint-Jean-de-la-Ruelle. Située dans un quartier calme, le long de l'avenue Georges Clémenceau, cette réalisation à taille humaine affiche son architecture contemporaine et élégante. Ses façades associent harmonieusement des enduits ton pierre clairs et foncés à un parement de briquettes brunes. Des balcons, ornés d'une serrurerie noire et de garde-corps en verre opale, animent les deux étages. Enfin, ce bel ensemble se voit couronné d'une toiture métallique de couleur brune, inspirée du style Mansart.

Pour le bien-être de ses résidents, **Evolia** est entourée d'arbres et d'arbustes conservés ou sélectionnés pour leurs qualités écologiques et leur ombrage bienfaisant en été. À l'arrière du bâtiment, une prairie fleurie offre un écrin de nature et de détente à l'abri de l'animation citadine.

## MODERNITÉ, PRATICITÉ ET SÉCURITÉ

- 75 logements, déclinés en studios ou 2 pièces
- Un hall d'entrée clos et sécurisé
- Un vaste local pour les vélos
- 70 places de parking en sous-sol et en rez-de-chaussée
- Service de véhicule en autopartage avec 2 places de stationnement réservées en extérieur



## UN HAVRE DE CONFORT ET DE BIEN-ÊTRE

### ÉNERGIE

- Chauffage électrique individuel
- Eau chaude collective avec système de comptage individuel
- Pompe à chaleur collective

### CONFORT

- Cuisine équipée (Kitchenette)
- Sol en PVC
- Menuiserie extérieure PVC avec volet roulant
- Salle d'eau avec meuble vasque (portes et miroirs)
- Bandeau lumineux pour les meubles vasques
- Faïence dans les salles d'eau et/ou salles de bains
- Placards aménagés
- Ascenseur

### SÉCURITÉ

- Résidence sécurisée avec système VIGIK®
- Vidéophonie connectée
- Porte palière à 3 points



Une adresse  
en bords de Loire.

## UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DANS UN CADRE DE VIE SEREIN

Aux portes d'Orléans, Saint-Jean-de-la-Ruelle est prisée pour sa tranquillité et son cadre de vie verdoyant. Les nombreuses pistes cyclables et les trois parcours nature invitent à prendre le temps de découvrir les charmes de cette commune pittoresque. Tout au long de l'année, Saint-Jean-de-la-Ruelle organise des événements très attendus, dont le festival de musique chaque été. Pour séduire les étudiants et répondre à toutes leurs attentes, elle dispose d'associations variées et d'équipements sportifs et culturels.

Située à moins de 5 min\* à pied des bords de Loire, la résidence **Evolia** conjugue les atouts de la vie pratique à un environnement paisible. Une boulangerie est à deux pas tandis que le centre commercial Aushopping Saint-Jean, à 5 min\* en voiture, regroupe un supermarché, des services, des boutiques et des restaurants.

Au pied de la résidence, un arrêt de bus permet de rejoindre la faculté de la Madeleine en 5 min\*. À 11 min\* à pied, le Tramway B relie quant à lui la faculté de La Source en 15 min\*. Enfin, pour gagner les bassins d'emplois ou les centres-villes du nord d'Orléans Métropole en voiture, il suffit de suivre l'avenue Georges Clémenceau.



### L'ESSENTIEL À PROXIMITÉ

**ADRESSE DE LA  
RÉSIDENCE :**  
104 Avenue Georges Clémenceau  
45140 SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE



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

Arrêts de tram  
Georges-Pompidou et  
Trois Fontaines :  
10 min\* à pied

Gare SNCF d'Orléans :  
10 min\* en voiture



Boulangerie/snacking : au pied de la résidence

Mairie : 7 min\* en voiture

Centre commercial Aushopping  
Saint-Jean : 5 min\* en voiture,  
16 min\* à pied

Pharmacie : 3 min\* en voiture

Stade de foot/rugby Guy-Gallier :  
5 min\* à pied

Bords de Loire et Parc de la Chillesse :  
5 min\* à pied



Lycée professionnel  
Maréchal-Leclerc : face à la  
résidence

École élémentaire Louis-  
Aragon : 14 min\* à vélo

Fac de la Madeleine :  
5 min\* en bus

Centre universitaire La  
Source : 15 min\* en tramway

### ORLÉANS MÉTROPOLE, PLÉBISCITÉE PAR LES ÉTUDIANTS ET LES ACTIFS :

- Un territoire attractif à 1h de Paris, aux portes de la Vallée de la Loire et ses châteaux
- Un territoire dynamique accueillant notamment l'incubateur numérique Lab'O, le campus AgreeTech Valley et le quartier d'affaires Interives
- 23 000 étudiants en 2023-2024
- Une université pluridisciplinaire, une faculté de Médecine et un centre hospitalo-universitaire
- De grandes écoles telles que ISC Paris, Excelia Business School, AgroParisTech, ESTP, ESAD et CESI École d'ingénieurs

\* Sources : Google Maps. MARIIGNAN, siège social : 132 avenue Pierre Brosolette – 92240 Malakoff - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : saintjeandelaruelle.fr et Shutterstock. – Perspectiviste : Visiolab. – Architecte : Morphoz Architectes - 01/2025

# MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

**02 52 60 15 15**  
marignan.immo