

ORLÉANS

VILLA MARCEAU

20 AVENUE DE LA MOUILLÈRE

Bouygues
Immobilier

LA VIE COMMENCE ICI

AVANT PREMIERE

A DEUX PAS DES COMMERCES ET
DU QUARTIER ANIMÉ ET APPRÉCIÉ
SAINT-MARCEAU

DÉCOUVRIR

[Voir les mentions légales](#)

SOMMAIRE

Découvrez Orléans



La région, Centre Val de Loire



Le département, Loiret



La ville, Orléans



Les alentours de votre résidence



Les engagements Bouygues Immobilier



Votre résidence



Carte d'identité de la résidence



Votre logement



Le planning



Les dispositifs fiscaux



Nos autres réalisations



DÉCOUVREZ ORLÉANS



Une ville séduisante et propice au bien-être

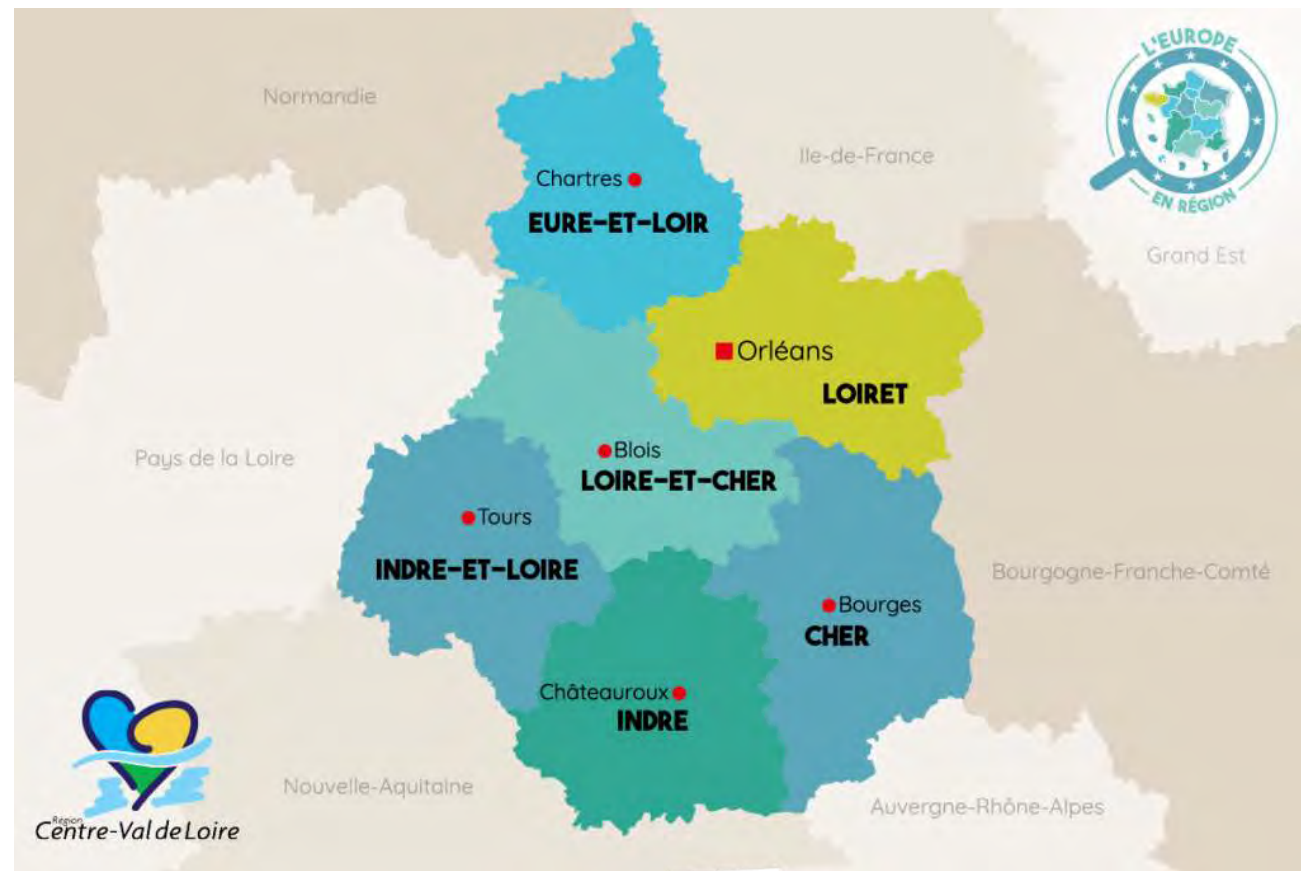
Orléans offre de nombreux atouts à ses habitants. Située à seulement 1h de Paris, cette cité classée Ville d'Art et d'Histoire domine les bords de la Loire, au cœur de la vallée de la Loire, le plus grand site français inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

LIRE LA SUITE



LA REGION CENTRE VAL DE LOIRE

LA REGION



Régional :

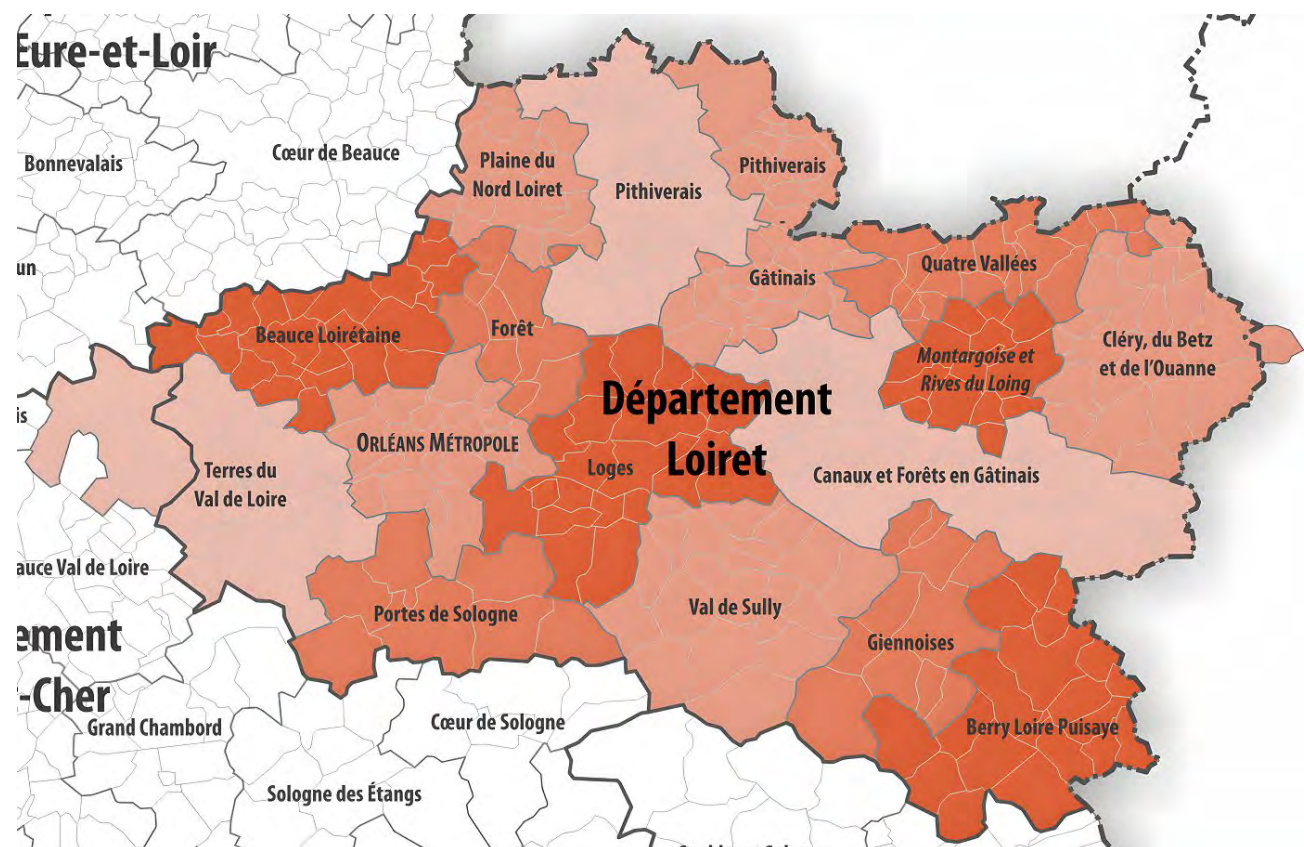
- 2,57 Millions d'habitants, répartis sur 6 départements et plus de 1 783 communes
- 12ème Région française en nombre d'habitants (2,57 Millions d'habitants)
- 6ème Région française par sa superficie (39 151km²)

National :

- 8ème région la plus riche en termes de revenu moyen

LE DEPARTEMENT LOIRET

LE DEPARTEMENT



Départemental :

- 684 561 (en 2021), répartis sur 325 communes

Salariés :

- 270 759 employés (en 2020)

LA VILLE, ORLEANS

ORLEANS METROPOLE



- 116 617 habitants (en 2021)
- 22 communes
- 22 000 étudiants (en 2021)

Illustration non contractuelle

VOTRE VILLE



À seulement 1h de train de Paris



Une offre de transport complète entre : bus, tramway et trains



Berceau de la "Cosmetic Valley"



Une scène culturelle animée pour tous les goûts

VOTRE VILLE



Station véloTAO



Terrasse Place Saint-Croix



Commerces du centre-ville



Cathédrale Sainte-Croix d'Orléans et tramway



Cinéma Place de la Loire



Plaisance en bord de Loire



Des déplacements doux
favorisés grâce au vélo en
libre service



Un pôle universitaire
d'excellence avec plus de
15 000 étudiants et 141
formations

LES ALENTOURS DE VOTRE RÉSIDENCE



Une résidence au cœur de la vie

Plongez au cœur d'un quartier prisé et paisible, idéalement situé au sud de la Loire. Ici, une vie urbaine dynamique se mêle harmonieusement à une atmosphère sereine, offrant un cadre de vie équilibré et agréable. Découvrez une

multitude de commerces de proximité, comprenant une variété de boutiques, restaurants et un supermarché, répondant à tous vos besoins au quotidien.

Dans cet environnement privilégié, vous pourrez également profiter d'un éventail d'attrait culturels et éducatifs, avec des établissements scolaires, offrant une éducation de qualité de la maternelle jusqu'au lycée.

Pour faciliter vos déplacements, le quartier

à **5 min**

du centre-ville
en tramway

10 min

de l'A10 et l'A17

200 m

d'une supérette



Toutes les commodités à 5 minutes à pied
(commerces, services, supermarché)



Parc scolaire complet de
la maternelle au lycée,
accessible à pied



Service médicaux à proximité immédiate



Jardin des plantes
à 8 min à vélo



LES ENGAGEMENTS DE BOUYGUES IMMOBILIER

Chez Bouygues Immobilier, nous avons à cœur de vous proposer des lieux de vie toujours plus confortables, configurables et durables.

C'est pourquoi nous avons imaginé des actions au cœur de chacun de nos programmes immobiliers... et ça change tout !



Un logement plus confortable

Bénéficiez d'un habitat vous garantissant sérénité, convivialité et sécurité au quotidien.

[EN SAVOIR PLUS](#)



Un logement configurable

Offrez-vous des espaces de vie configurables, qui s'adaptent à votre style de vie et dans lesquels vous pourrez exprimer votre personnalité.

[EN SAVOIR PLUS](#)



Un logement plus durable

Faites le choix d'un habitat conçu pour avoir un plus faible impact sur l'environnement.



Depuis 2021, nous aménageons des espaces de biodiversité et de nature dans toutes nos résidences. C'est l'un des engagements qui nous vaut d'être qualifié "Entreprise Engagée pour la Nature".

[EN SAVOIR PLUS](#)

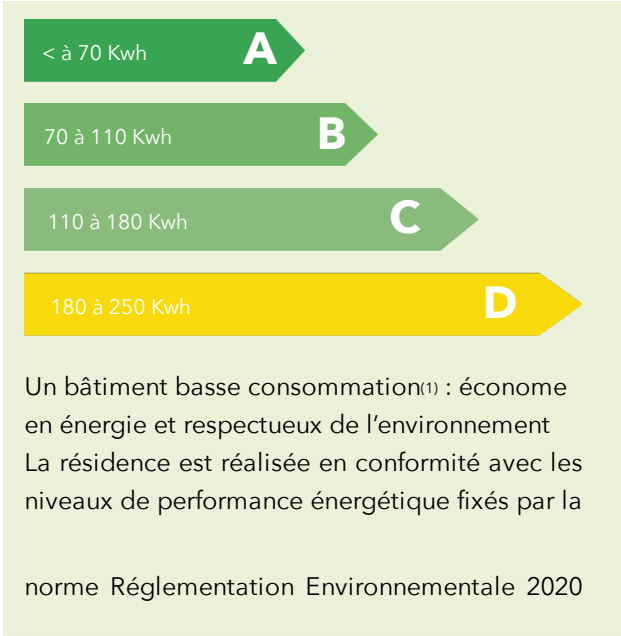
VOTRE RÉSIDENCE



Le cœur d’îlot paysager s’articule autour de 3 ambiances : un verger et ses arbres fruitiers, un jardin sur rue agrémentés de plantes basses, ainsi qu’un jardin de la biodiversité, véritable lieu de vie de faune et flore.

Bouygues Immobilier s’engage sur Villa Marceau dans une démarche éco-responsable, en édifiant des bâtiments économes en énergie.

Cette opération engagée devance les exigences de la Réglementation Thermique 2020 en atteignant



Les + de la résidence

Profiter d’espaces extérieurs



Une signalétique des espaces communs qui incite aux éco-gestes.



Un jardin signature favorable à la biodiversité pour vivre au rythme des saisons.

Être en sécurité



Des accès surveillés par des caméras, sans augmenter vos charges.

Encourager les mobilités douces



Une prise pour voiture électrique sur certains emplacements de parking.



Des locaux vélos sécurisés et équipés dans toutes nos résidences.

Bénéficier de matériaux plus durables



Des bâtiments construits en béton à plus faible empreinte carbone.



Des matériaux à plus faible empreinte carbone ayant un impact plus limité sur l’environnement.

NOS JARDINS SIGNATURE



Le jardin signature, c'est la présence d'un espace végétalisé dans toutes les résidences qui le permettent. Nous avons pensé son aménagement afin qu'il soit un lieu de vie, de rencontres, de connexions aux autres et à la nature.

Ce jardin signature est reconnu **Jardins de Noé**, valorisant notre engagement en faveur de la biodiversité.

Les caractéristiques du jardin signature



Une végétation variée

Des variétés et hauteurs de végétation multiples, proches de celles trouvées dans la nature



Différentes déclinaisons possibles

Selon la résidence, nous proposons une déclinaison comestible, sensorielle ou rafraîchissante du jardin



Le circuit court privilégié

Nous privilégions des essences locales issues de pépinières françaises



Le respect de la faune

Nous ajoutons des clôtures et des éclairages respectueux du rythme de vie des plantes et animaux



Des jardins à vivre

Les avantages du jardin signature



Vous reconnecter à la nature

Nous avons conçu cet espace végétalisé pour vous donner accès à la nature, en bas de chez vous

Favoriser la biodiversité

Nous avons conçu un espace respectueux de la nature, favorable à la biodiversité



Rencontrer vos voisins

Le jardin est également un lieu de partages et de rencontres entre résidents et copropriétaires

VOTRE RÉSIDENCE

PLAN MASSE



COMPOSITION

Villa Marceau propose 46 appartements neufs. Chaque appartement dispose d'un espace extérieur privatif (balcon, terrasse ou jardin) ainsi que de places de stationnement privatives et sécurisées en sous-sol ou aériennes. Vous disposez d'un ascenseur pour accéder à votre logement. Inspiré de l'architecture historique du quartier Saint-Marceau, Villa Marceau dégage un côté villégiature et apaisant, en cœur de ville. Les jeux de rampants et de textures en façades donnent un aspect charmant et très authentique à votre future résidence.

Illustration non contractuelle

VILLA MARCEAU

CARTE D'IDENTITÉ



LANCEMENT COMMERCIAL GRAND PUBLIC
LA 25 AVRIL 2024

Des prestations de qualité

Collection Attitude LVT (logements
Pinel+ et T4)

Collection Essentielle PVC (logement
Pinel)

- Hall décoré
- Fenêtres et portes-fenêtres équipées de double vitrage et de volets roulants électriques
- Choix de carrelage pour les pièces humides
- Choix de sols stratifiés pour entrée, séjour, dégagement et chambres
- Dans la/les salle(s) d'eau, un meuble de salle de bain composé de 2 tiroirs



Dispositifs fiscaux disponibles : Pinel et Pinel +

Composition des 25 logements du bâtiment A



10 T2

Surface moyenne : **42 m²**
Dont 6 Pinel +



12 T3

Surface moyenne : **60 m²**
Dont 3 Pinel +



3 T4

Surface moyenne : **92 m²**

EN COURS DE VALIDATION

FOURCHETTE DE PRIX PROVISOIRE
SELON LES TYPOLOGIES



T2 de **XXX XXX €** à **XXX XXX €**
Prix moyen : en attente



T3 de **XXX XXX €** à **XXX XXX €**
Prix moyen : en attente



T4 de **XXX XXX €** à **XXX XXX €**
Prix moyen : en attente



VOTRE LOGEMENT



Un espace de vie lumineux et fonctionnel

Les belles expositions associées aux grandes baies vitrées, invitent le soleil au sein des appartements.

Prestations incluses dans votre logement



Des rangements intégrés pour un intérieur fonctionnel.



Un balcon spacieux pour vous permettre d'y déjeuner ou d'y installer un coin repos.



Une projection facilitée grâce à notre configurateur.

Les finitions

Finitions au choix parmi des matériaux de qualité et des fournisseurs renommés.⁽³⁾

- Carrelage de grande dimension ou parquet
- Meuble de salle de bain suspendu
- Faïence toute hauteur
- Receveur de douche 100% français
- Paroi de douche vitrée
- Colonne de douche dans l'air du temps



Des options pour aller plus loin

Nous mettons à votre disposition un configurateur vous permettant de personnaliser votre logement en y ajoutant les nombreuses options qui s'offrent à vous :



Un espace de 2m² à aménager : bureau, dressing



Une cuisine installée dès la remise des clés.



Une salle de bain personnalisable (douche, baignoire, double vasque, WC indépendant ...)



[Découvrez notre configurateur](#)

VOTRE LOGEMENT INSPIRATION D'AMÉNAGEMENT



Illustration non contractuelle

LE PLANNING



01



02



03



04



**4EME TRIMESTRE
2023**

**4EME TRIMESTRE
2024**

**1ER TRIMESTRE
2025**

**2EME TRIMESTRE
2026**

PC Purgé

Signature notaire

Démarrage travaux

Livraison

Dates prévisionnelles, hors
cause légitime de retard ou de
cas de force majeure

VOTRE INVESTISSEMENT

**DISPOSITIF
PINEL+** PROFITEZ
DES AVANTAGES
DU DISPOSITIF PINEL+*

- Jusqu'à 21% de réduction d'impôts
- Une flexibilité dans la durée de location (6, 9, 12 ans)
- La possibilité de louer à vos enfants ou parents (plus largement à un ascendant ou descendant)

EN SAVOIR PLUS

Calculez votre économie d'impôt

Vous souhaitez estimer l'économie d'impôt du dispositif Pinel. Nous vous aidons dans votre simulation.

SIMULATEUR ÉCONOMIES PINEL

[Voir les mentions légales](#)

VOTRE INVESTISSEMENT

DISPOSITIF
PINEL

PROFITEZ
DES AVANTAGES
DU DISPOSITIF PINEL*

- Jusqu'à 14% de réduction d'impôts
- Une flexibilité dans la durée de location (6, 9, 12 ans)
- La possibilité de louer à vos enfants ou parents (plus largement à un ascendant ou descendant)

EN SAVOIR PLUS

Calculez votre économie d'impôt

Vous souhaitez estimer l'économie d'impôt du dispositif Pinel. Nous vous aidons dans votre simulation.

SIMULATEUR ÉCONOMIES PINEL

[Voir les mentions légales](#)

BOUYGUES IMMOBILIER



Une équipe engagée pour vous

Nous sommes à vos côtés. Dès la réservation de votre logement, et jusqu'à dix ans après la remise des clés.



Un financement facilité

Nos courtiers partenaires vous aident à monter votre dossier.



Gestion et protection à la demande

Nous gérons la location de votre bien sur simple demande. Et en cas de revente imprévue, sa valeur est garantie.

[En savoir plus sur les avantages Bouygues Immobilier](#)

NOS AUTRES RÉALISATIONS

Les autres programmes neufs Bouygues Immobilier



Orléans - Vauquois Signature