



INGÉNIERIE
IMMOBILIÈRE

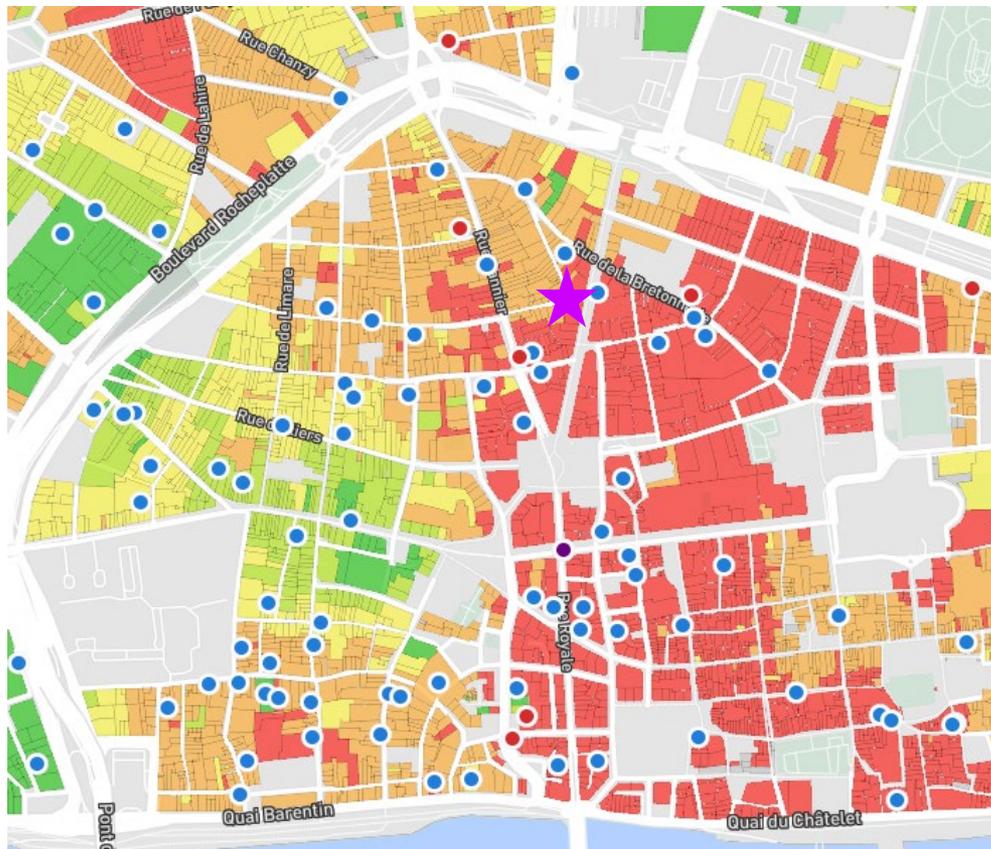
Olifan
GROUP



Investir à Orléans

« Une belle opportunité patrimoniale avec un réel avantage fiscal »

Prix/m² - Orléans (neuf)



Prix au m² à Orléans (45)

pour les appartements

Période :

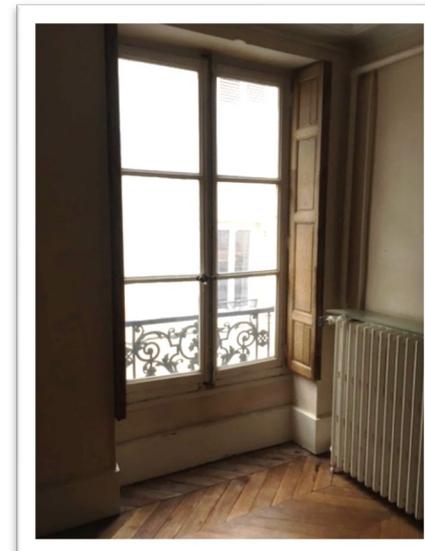
Prix au m² médian* **3 500 €**
 Prix au m² bas **3 170 €** Prix au m² haut **3 940 €**

Nombre de ventes : 22

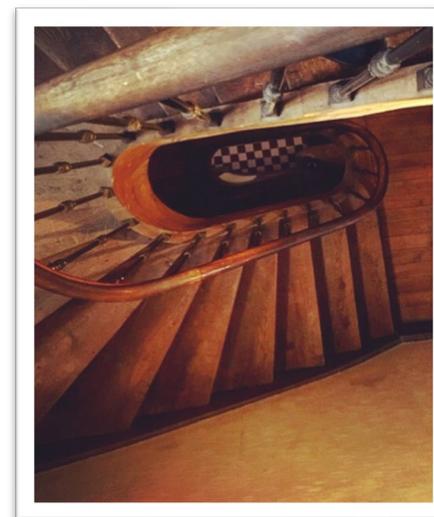
Type de biens	superficie	Prix	Prix/m ²
T3	61	191 000	3131
T4	117	389 000	3325
T2	39	139 000	3564
T3	54	216 200	4004
T3	57	238 000	4175
T4	81	222 000	2741
T4	96	598 500	6234
MOYENNE	72,14285714	284 814	3882

Les biens sélectionnés sont des programmes neufs et se situant dans l'hyper centre.

Le Bâtiment



Demeure de charme à
forte valeur
patrimoniale



Une rénovation de qualité dans le respect de l'architecture originelle



Parties communes & façades :

- Nettoyage des façades par Cryogénie
- Fenêtres bois double vitrage
- Local poubelles

Parties privatives :

- Cuisines contemporaines
- Parquets stratifiés et carrelages
- Equipements sanitaires haut de gamme

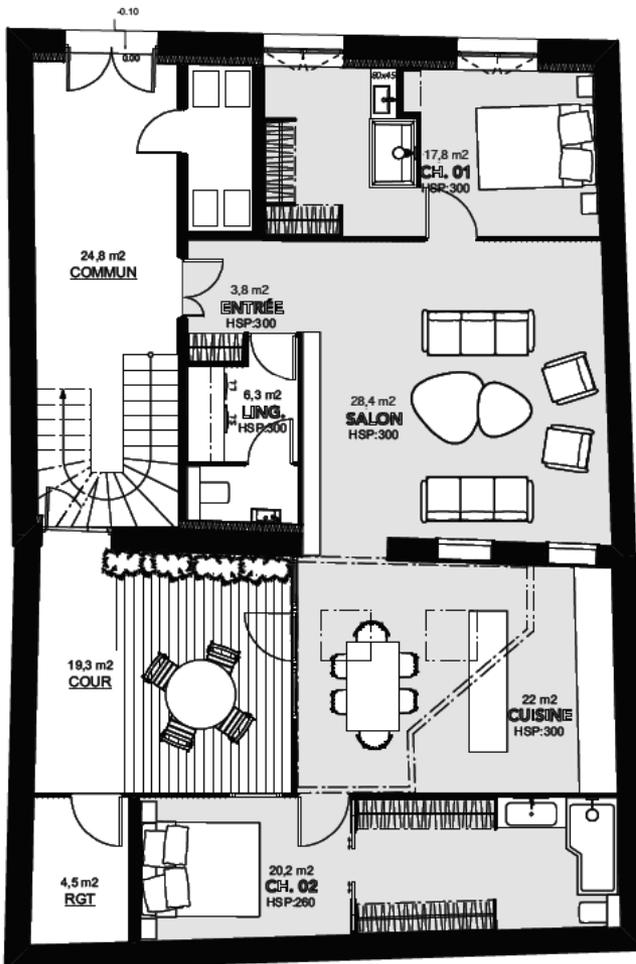
Rénovation éco-exigeante définie avec l'architecte :

- Isolation thermique des plafonds
- Isolation des murs avec matériaux modernes

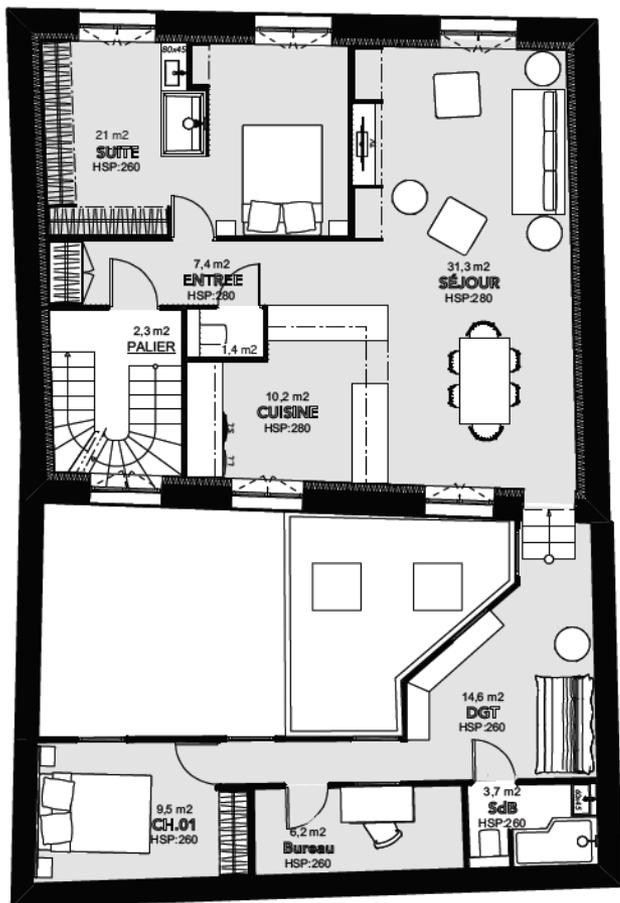
LOT 01

Localisation	Surface
RDC	
Entrée	3,8 m ²
Cuisine SAM	22m ²
Salon	28,4m ²
Lingerie	6,3m ²
Ch. 01	17,8m ²
Ch. 02	20,2m ²
RGT	4,5m ²
Cour	19,3 m ²
TOTAL Surface plancher	122,3m²

TRAVAUX	207 728 €
FONCIER	214 035 €
PRIX	421 763 €
Prix/m ²	3 457 €



Veuillez noter que les plans sont modulables et que d'autres propositions d'aménagement sont possibles.

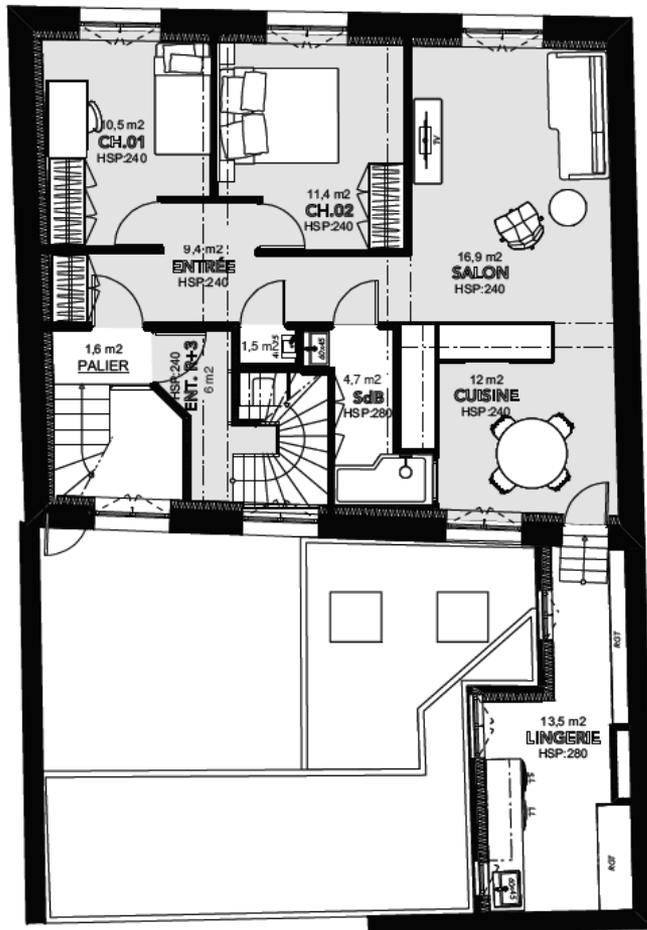


LOT 02

Localisation	Surface
R+1	
Entrée	7,4 m ²
Suite	21m ²
Séjour	31,3m ²
WC	1,4m ²
Cuisine	10,2m ²
Dégagement	14,6m ²
Salle de bains	3,7m ²
Ch.01	20,2m ²
Bureau	6,2m ²
TOTAL Surface plancher	116m²

TRAVAUX	213 905 €
FONCIER	220 400 €
PRIX	434 305 €
Prix/m ²	3 744 €

Veuillez noter que les plans sont modulables et que d'autres propositions d'aménagement sont possibles.



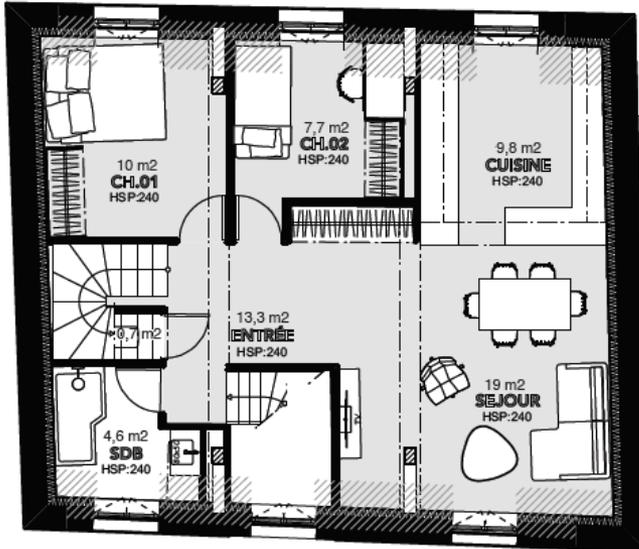
LOT 03

Localisation	Surface
R+2	
Entrée	9,4 m ²
Ch.01	10,5 m ²
Ch.02	11,4 m ²
WC	1,5 m ²
Salle de bains	4,7 m ²
Salon	16,9 m ²
Cuisine	12 m ²
Lingerie	13,5 m ²
TOTAL Surface plancher	79,9 m²

TRAVAUX	147 336 €
FONCIER	151 810 €
PRIX	299 146 €
Prix/m ²	3 744 €

Veuillez noter que les plans sont modulables et que d'autres propositions d'aménagement sont possibles.

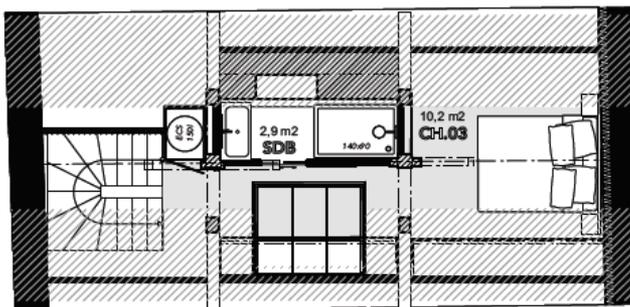
Eligible Déficit
foncier ou Pinel



LOT 04

Surface loi Carrez

Localisation	Surface	TOTAL
R+3		71,1m²
Entrée R+2	6m ²	
Entrée	13,3m ²	
Salle de bains	4,6m ²	
WC	0,7m ²	
Ch.01	10m ²	
Ch.02	7,7m ²	
Cuisine	9,8m ²	
Séjour	19m ²	
Combes		13,1m²
Salle de bains	2,9m ²	
Ch.03	10,2m ²	
TOTAL Surface plancher		84,2m²



TRAVAUX	159 980 €
FONCIER	155 266 €
PRIX	315 246 €
Prix/m ²	3 744 €

Veuillez noter que les plans sont modulables et que d'autres propositions d'aménagement sont possibles.

Orléans, une ville qui monte !



Depuis de nombreuses années, la capitale de la région Centre est devenue un pôle d'attraction majeur – profitant de la proximité de Paris, de sa position de carrefour, et de l'implantation de nombreuses entreprises internationales.

A tel point que de nombreuses sociétés parisiennes ont choisi d'y poser leurs valises : Amazon, Caudalie, L'Oréal, Mr Bricolage, Lexmark, Servier, Baudin Châteauneuf, Antea Group, Sandvik ou Thévenin.

La capitale de la région Centre bénéficie en effet d'une situation de carrefour et d'une proximité immédiate de Paris. Depuis de nombreuses années, une politique de filières prioritaires a été mise en place, permettant l'installation de leaders de l'informatique, de la pharma-cosmétique et de la logistique.



Orléans, une ville qui monte !



Orléans et sa région Centre forment ainsi le 1er pôle pharmaceutique de France avec 70% de la production nationale, et la 2ème région pour les cosmétiques et les parfums (aussi appelée « Cosmetic Valley »).

Orléans est aussi la 3ème plate-forme logistique de France avec 9 000 salariés et plus de 400 entreprises actives dans le conditionnement, l'entreposage et le transport.

Malgré cette croissance, la ville n'a pas perdu son âme. Elle reste proche de la nature, aux portes du Val de Loire (classé à l'UNESCO).

L'emplacement : Centre ville - Quartier République

Métamorphosé, embelli, animé, accueillant. Le centre ancien a fait peau neuve et a été entièrement réhabilité :

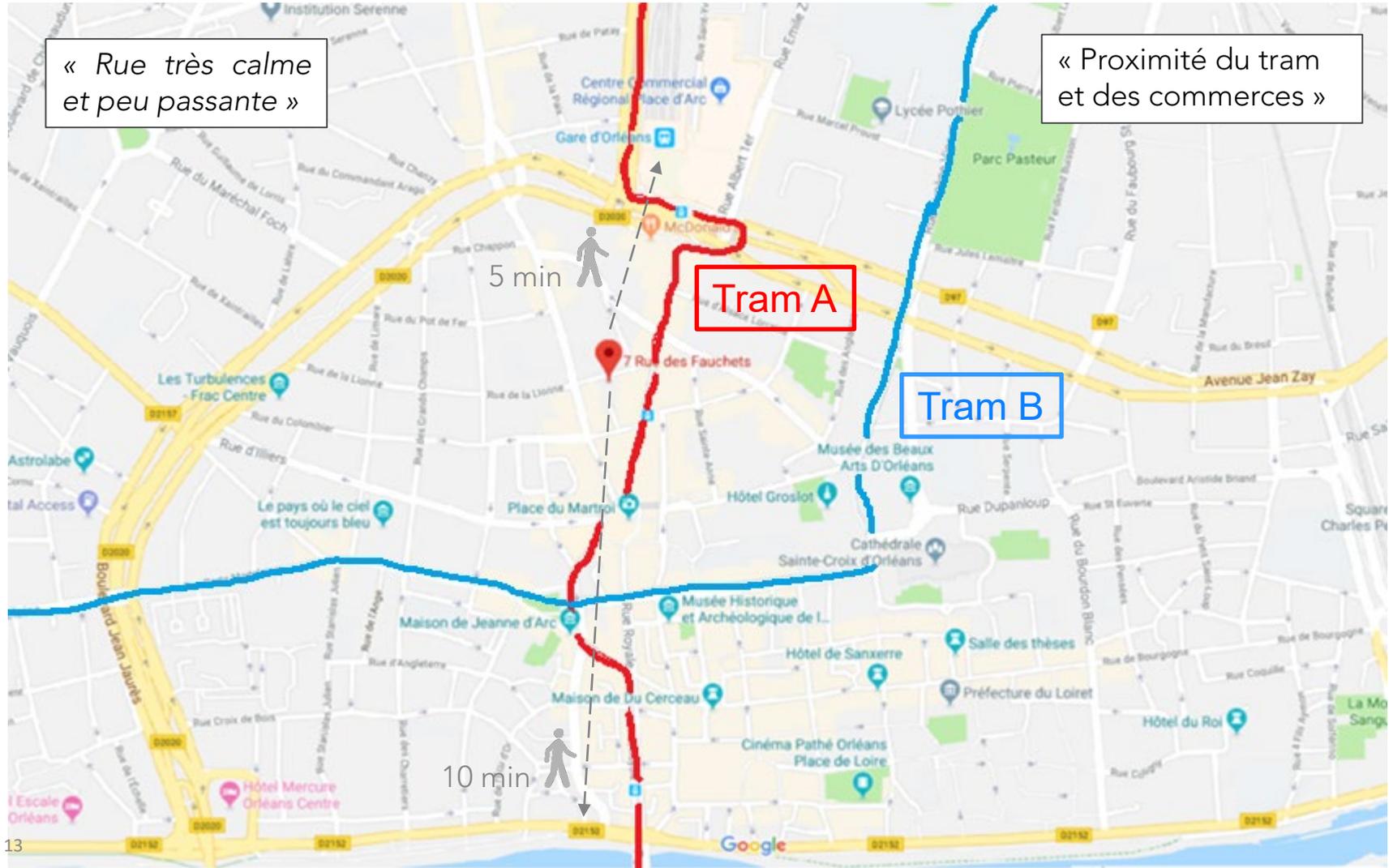
- ✓ le ravalement de plus de 600 façades (dont une soixantaine de façades à pan de bois révélées),
 - ✓ l'extension du secteur piétonnier avec un nouveau pavage,
 - ✓ l'ouverture sur le fleuve royal avec la mutation de la Place de la Loire,
 - ✓ la mise en place d'animations sur les quais,
 - ✓ l'éclairage repensé
- ont contribué à rendre le cœur de ville plus vivant et attractif que jamais.



Les terrasses se multiplient place du Châtelet ou rue de Bourgogne, de nouvelles enseignes font leur apparition et les nombreux marchés (des halles-Châtelet, du centre-ville, marché aux livres et marché nocturne de la Place de Gaulle) et propositions culturelles (galeries, musées, Le 108) font battre le cœur des habitants.

Symbole de cette « renaissance », le festival de Loire a ainsi accueilli 650 000 visiteurs lors de la dernière édition, en présence de 600 mariniers et 220 bateaux. Et le quartier poursuit sa mutation avec la reconfiguration de la Place du Martroi, de l'Hôtel Dupanloup reconverti en un centre universitaire de recherche et le cœur du secteur Châtelet-Charpenterie qui bat au rythme des commerces et restaurants implantés en son sein.

Une situation géographique rare





Pour toutes questions supplémentaires, veuillez contacter :

Olifan Group – Orléans

24, rue des Bons Enfants – 45000 Orléans

02.38.43.15.85

orleans@olifangroup.com

Risques de l'investissement immobilier

Les aspects suivants doivent être pris en compte avant tout investissement en immobilier. En raison de ces facteurs et d'autres risques inhérents à tout investissement, rien ne garantit que les objectifs d'investissement seront atteints ou qu'un investisseur obtiendra une performance quelconque sur le montant investi. Les investisseurs potentiels doivent savoir qu'un investissement en lien avec l'immobilier comporte un degré de risque élevé. Il est recommandé de n'investir en immobilier que dans le cadre d'une stratégie globale d'investissement, et seulement si l'investisseur est en mesure de supporter la perte totale de son financement.

Aucune garantie de performance de l'investissement : Rien ne garantit que l'investissement sera en mesure de générer un rendement pour ses investisseurs ou que celui-ci sera proportionnel aux risques liés à l'investissement. Rien ne garantit qu'un investisseur recevra une distribution (dans le cas d'un fond immobilier). Tout investissement comporte un risque de perte du capital. Par conséquent, l'investissement en immobilier ne doit être envisagé que par des personnes qui peuvent supporter la perte de l'intégralité de leur investissement. La performance passée ne préjuge pas nécessairement des résultats ou de la performance future et ne garantit en rien les résultats à venir.

Risques généraux de l'immobilier : Les investissements d'un fonds immobilier sont exposés aux risques inhérents à la possession et à la gestion d'actifs du secteur immobilier ou liés à celui-ci. La dégradation des fondamentaux de l'immobilier a généralement un impact négatif sur la performance d'un investissement immobilier. Ces risques sont notamment ceux associés aux charges de la propriété immobilière, aux conditions économiques générales et locales, aux modifications des lois de protection de l'environnement et d'urbanisme, aux pertes en cas d'accident ou de condamnation, aux restrictions applicables aux loyers, à la dépréciation des biens, à l'évolution de l'offre et de la demande de biens concurrentiels dans une zone proche, à des risques non assurés et non assurable, aux catastrophes naturelles, aux événements politiques, à l'évolution de la réglementation, à l'évolution du taux de taxe foncière et des charges opérationnelles, à l'évolution des taux d'intérêt/taux d'emprunt, à la disponibilité des fonds hypothécaires qui peut rendre la vente ou le refinancement difficile ou à d'autres facteurs qui échappent au contrôle du conseiller en placement. Rien ne garantit l'existence d'un marché disponible pour la revente des investissements car les investissements immobiliers ne sont pas toujours liquides (absence de marché ou restrictions légales et contractuelles).

Risques liés à l'acquisition des biens immobiliers : Les investissements dans l'immobilier sont aussi exposés à des fluctuations des niveaux d'occupation, des tarifs de location, des produits ou des charges. La dégradation des conditions économiques peut réduire la capacité à attirer de nouveaux locataires et à maintenir le niveau de loyer. Il est possible que des travaux de rénovation qui n'étaient pas programmés doivent être effectués. Toute dépense d'investissement non budgétée peut accaparer des liquidités qui auraient pu être distribuées aux investisseurs. En outre, toute évolution négative de la gestion d'un bien ou de la situation financière d'un locataire peut avoir un effet dommageable sur la capacité à collecter les loyers et donc à distribuer des liquidités aux investisseurs.

Investissements illiquides et à long terme : Tout investissement en immobilier implique un engagement à long terme sans garantie de performance. Les investissements immobiliers dégagent parfois un revenu mais le rendement des fonds propres et la réalisation de plus-value d'un investissement, le cas échéant, n'existent que lors de la cession de l'immeuble. Les investissements immobiliers sont relativement illiquides, car il n'existe parfois pas d'acheteur disponibles et prêts à payer une juste valeur au moment où l'on souhaite vendre. Si certains biens immobiliers doivent être liquidés pour un motif quelconque, y compris pour faire face aux évolutions économiques ou à un changement de conditions de marché, il sera parfois impossible de céder le bien à des conditions de marché favorables.

Situation générale de l'économie et du marché : L'activité immobilière subit les effets de la situation économique et les conditions de marché, telle que les taux d'intérêt, la disponibilité du crédit, les défauts de crédits, les taux d'inflation, l'incertitude économique, l'évolution de la législation et de la réglementation en vigueur, les barrières commerciales, les circonstances politiques, environnementales et sociales. Ces facteurs peuvent altérer la valorisation et la liquidité d'un investissement et donc altérer la rentabilité ou entraîner des pertes.

Les fluctuations générales du prix du marché et des taux d'intérêt peuvent aussi avoir un impact sur l'opportunité d'investissement. En effet, une récession, un tassement ou un ralentissement prolongé de l'économie mondiale ; ainsi qu'une faiblesse des marchés du crédit aura un impact profond sur tout bien immobilier et pourra impacter sa rentabilité et empêcher de réaliser des investissements dans des conditions favorables. Ces événements peuvent déboucher sur une perte importante ou totale sur certains investissements ; ces pertes sont parfois accentuées par un effet de levier éventuel dans la structure de capital.

Risque de simulation : Les hypothèses de performance ont par nature de nombreuses limites. Contrairement aux performances effectives, les résultats simulés ne sont pas le reflet de transactions réalisés. Aucune allégation n'est formulée sur le fait qu'un investissement est susceptible de réaliser une performance similaire à celle indiquée. Il peut exister des différences entre les performances hypothétiques et les résultats effectifs obtenus ultérieurement.

L'une des limites afférentes aux performances hypothétiques tient au fait qu'elles sont généralement élaborées à postériori. De plus, les transactions hypothétiques sont exemptes de risque financier, et aucun rapport de transactions hypothétiques ne peut rendre compte entièrement du risque financier associé aux transactions effectives. Les prévisions ou projections ne sont en aucun cas garanties ; la valeur des investissements et des revenus qui en découlent peut évoluer à la hausse comme à la baisse et vous êtes susceptible de ne pas récupérer l'intégralité du montant investi.