



VILLA VERVILLE



**Investir en LMNP** (3) **Eligible au nouveau dispositif Jeanbrun** (4)



## Pourquoi choisir le neuf ?

Acheter dans le neuf, c'est faire le choix de la **sérénité** :

- **Frais de notaire réduits** : vous économisez dès l'achat
- **Garantie constructeur** : jusqu'à 10 ans de tranquillité
- **Performance énergétique optimale (RE2020)** : des économies sur vos factures
- **Charges maîtrisées** : grâce à une conception optimisée
- **La possibilité de personnaliser** votre intérieur

Que vous soyez **résident ou investisseur**, cette résidence est une opportunité rare de conjuguer **valeur patrimoniale** et **qualité de vie**.

- \*\*\* **Emplacement stratégique**
- \*\*\* **Confort moderne**
- \*\*\* **Vie de quartier agréable**
- \*\*\* **Investissement sécurisé**

**RE 2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

La RE 2020 est la nouvelle réglementation environnementale qui s'applique à la construction de bâtiments neufs. Son enjeu majeur est de réduire les émissions carbone afin de diminuer l'impact sur le climat du bâtiment, en prenant en compte l'ensemble de ses émissions sur son cycle de vie.

Grâce à la performance de l'isolation, les occupants peuvent ainsi profiter de réductions sur leurs consommations d'énergie, mais également améliorer leur confort de vie en été.

## Saint-Jean-de-Braye / 45

**Un emplacement privilégié au sein d'Orléans Métropole**



- Gare des Aubrais - Fleury-les-Aubrais**
- Gare accessible en 13 min en voiture\* permettant de rejoindre Paris en 1h10
  - Liaisons Intercités, TER et Rémi Express

Lignes desservies

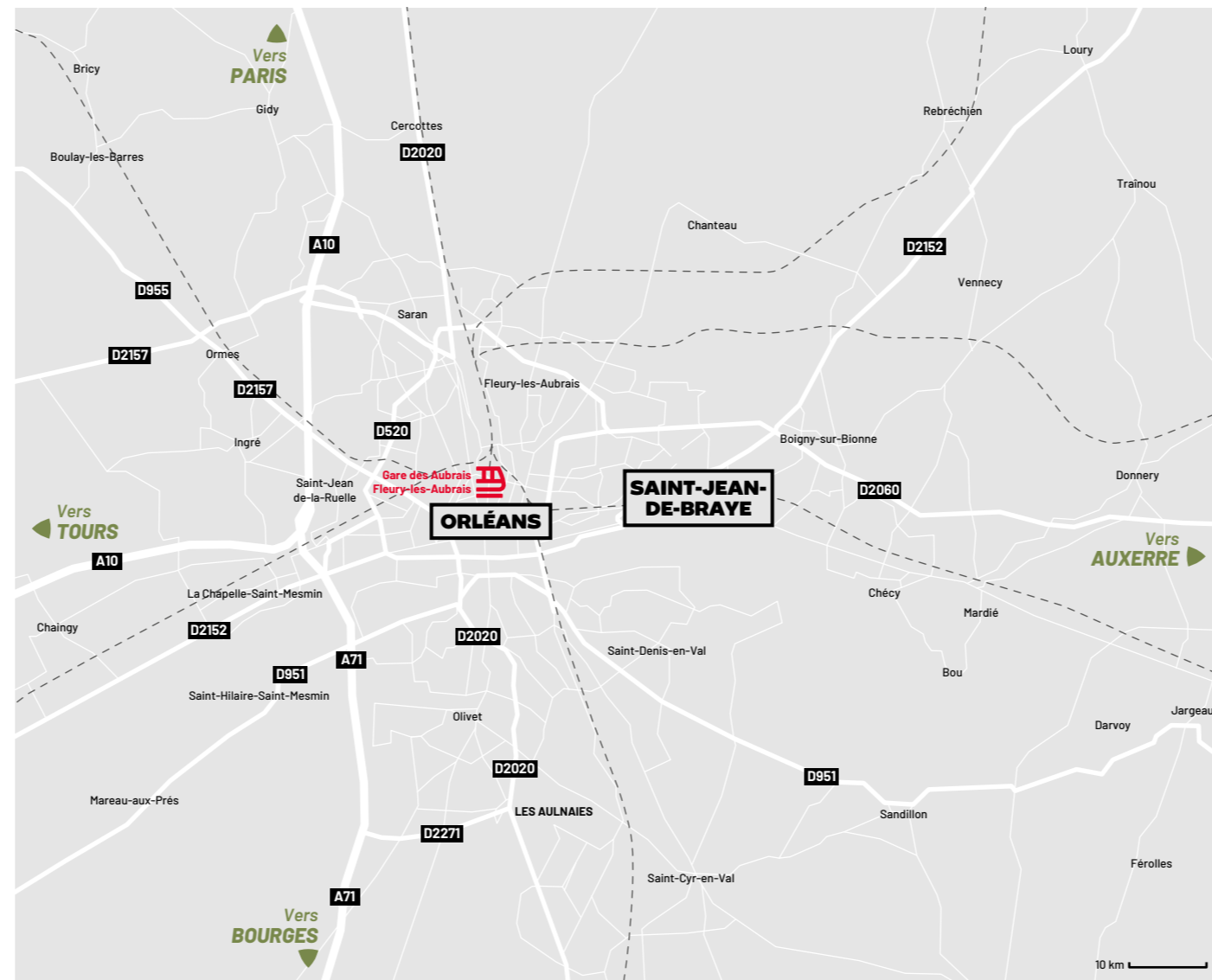
- Paris - Orléans - Limoges - Toulouse



- Transports urbains**
- Tramway d'Orléans - Ligne B « Arrêt Verville » à 200 m
  - Bus TAO : lignes 2 · 12 · 15 · 56 · 57



- Axes routiers & autoroutes**
- **A10** - axe Paris <-> Bordeaux
  - **A71** - direction Clermont-Ferrand
  - **A19** - liaison est / Île-de-France



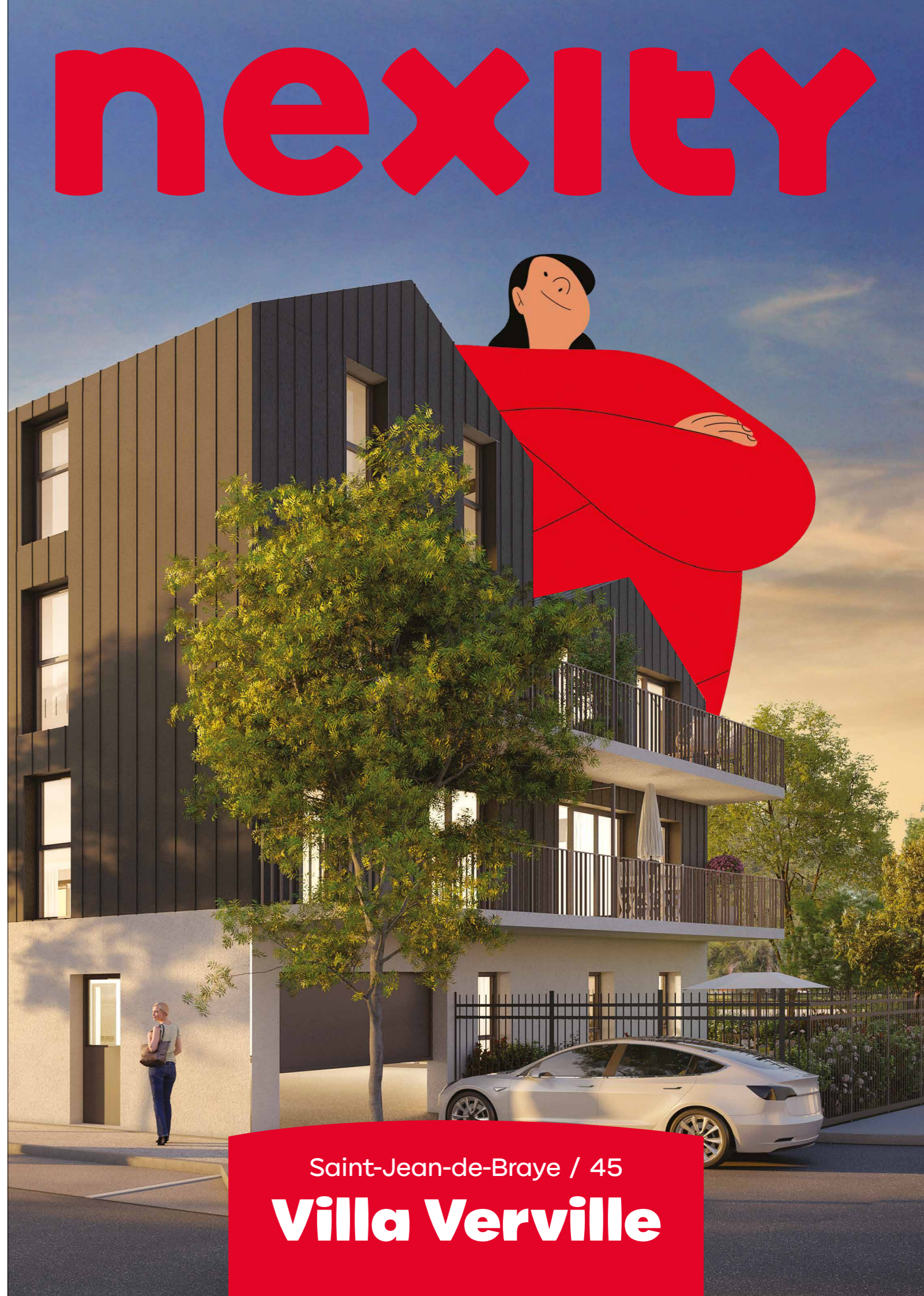
\*Source Google Map

**nexity.fr**  
**02 38 54 99 64**

prix d'un appel local depuis un poste fixe

NEXITY CENTRE - 67 rue Arago - CS 70058 - 93585 SAINT-OUEN CEDEX - SNC au Capital 8000 € - RCS Nanterre 434 000 014. Document, illustrations et photographies non contractuels. Architecte : AEC ARCHITECTURE. Perspectives : IMAGES CREATIONS. Photographies : Shutterstock / AdobeStock / @Charlotte Boisseau. Illustration : Alva Skog. (1) Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus et composition du foyer. Détails sur nexity.fr ou auprès de nos conseillers. (2) Le Code général des impôts (art.278 sexies, art. art.278 sexies-0 A) permet d'appliquer un taux réduit de TVA à 5,5% pour les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur des logements acquis par des personnes physiques pour y établir leur résidence principale et situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU) et dans les quartiers prioritaires politique de la ville ou situés à une certaine distance de ceux-ci en fonction notamment de la date de la demande de permis de construire. Ce taux réduit est susceptible de s'appliquer dès lors que les ressources des personnes destinées à occuper le logement à la date de signature de l'avant contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ne dépassent pas des plafonds de ressources (cf. article 278 sexies du CGI). Le bénéfice du taux réduit est susceptible d'être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions d'octroi du taux réduit cessent d'être remplies dans un délai de 10 ans qui suit le fait générateur de l'opération notamment en cas de revente ou de changement de destination du logement. (3) Le statut LMNP est ouvert au contribuable qui affecte des logements à une location meublée et dont les revenus de ces locations ne dépassent pas 23 000€ TTC par an et 50% de leur revenu global. L'activité de Loueur en Meublé Non Professionnel relève fiscalement de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux définis à l'article 34 du Code Général des Impôts. En outre le dispositif LMNP dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines résidences gérées et qui est donné en location à un gestionnaire au travers d'un bail commercial d'une durée de 9 ans minimum permet sous conditions de récupérer la TVA. (4) \*\*Dispositif instauré par la loi de finance pour 2025 permettant à l'acquéreur, personne physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés, faisant l'acquisition de logements, situés en France dans un bâtiment d'habitation collectif au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, neufs ou en état futur d'achèvement, de bénéficier d'une déduction sur l'assiette de son impôt sur le revenu, au titre de l'amortissement de 80 % du prix d'acquisition du logement net de frais. Cet amortissement est conditionné à l'engagement du propriétaire de les louer pendant une durée minimale de neuf ans, sous réserve de respecter des plafonds de loyer et de ressources. Le taux et les plafonds d'amortissement dépendent des plafonds de loyers et de ressources ciblés. Les conditions de ce dispositif et les sanctions du non-respect des engagements sont définies à l'article 31.1.1° du code général des impôts. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE. Avril 2026.

**nexity**



**nexity**

Saint-Jean-de-Braye / 45  
**Villa Verville**

# Saint-Jean-de-Braye

## Vivez le neuf, vivez mieux !

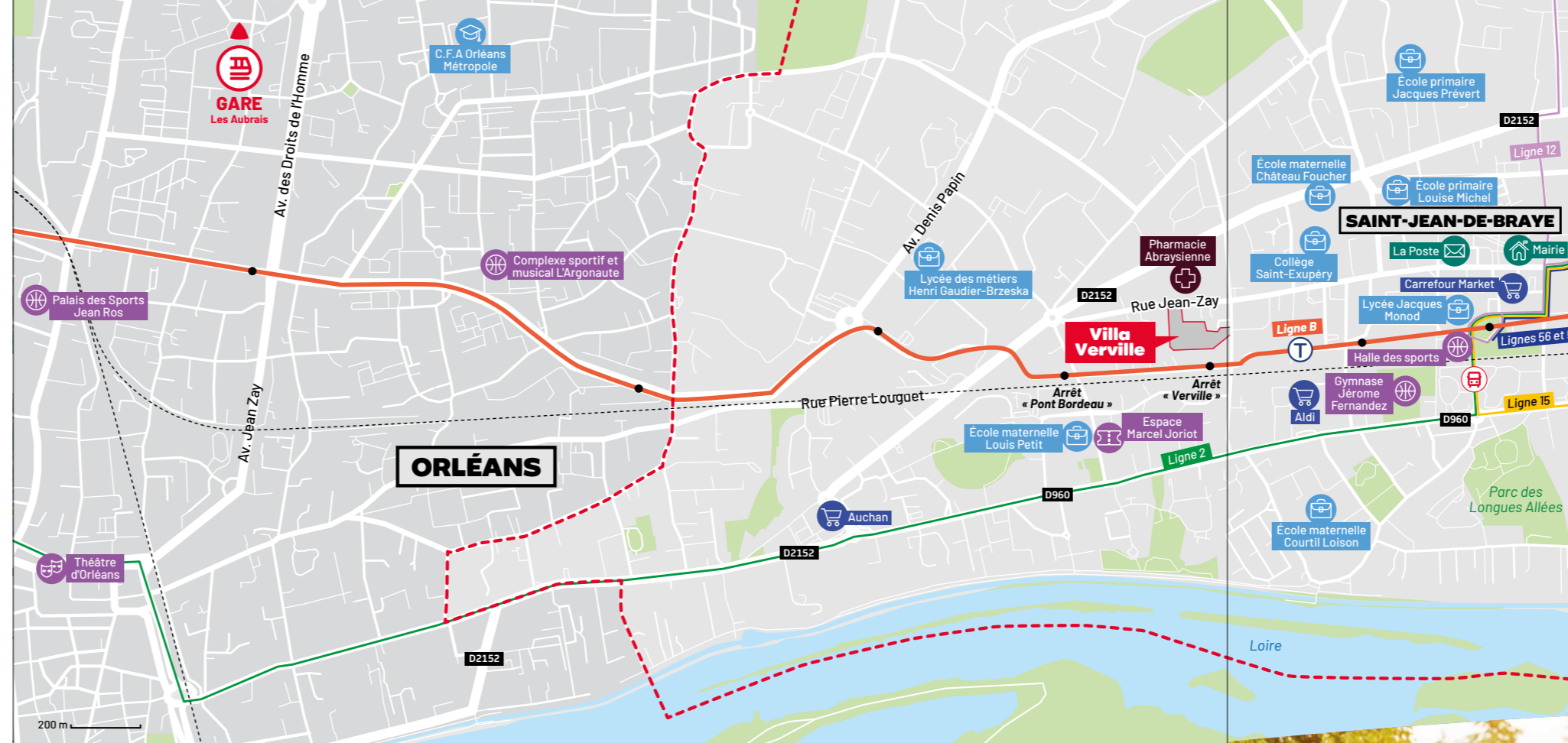


À quelques minutes d'Orléans, découvrez une **résidence neuve** qui conjugue **mobilité, confort et qualité de vie**. Située à deux pas de l'arrêt de tramway VERVILLE, vous permettant de rejoindre le centre-ville d'Orléans en moins de **20 minutes**, tout en profitant d'un environnement calme et résidentiel.

Du **2 au 4 pièces**, les appartements offrent des espaces lumineux, bien agencés et ouverts sur l'extérieur. Balcons, terrasses, prestations modernes... tout est pensé pour votre bien-être.

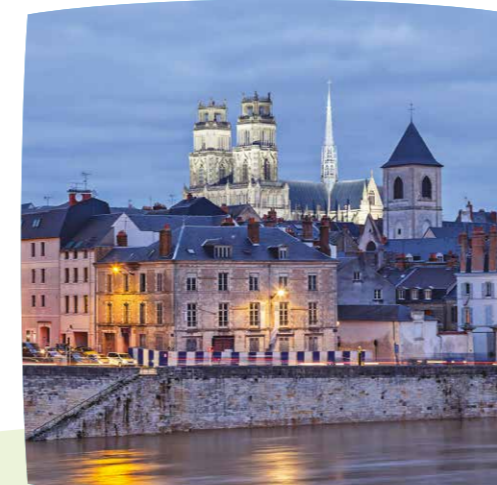
### Les atouts de la résidence

- ▶ Parkings sous-sol
- ▶ Local vélos
- ▶ Extérieur pour tous les logements
- ▶ Entrée sécurisée



## Une adresse connectée à la métropole orléanaise

Implantée **rue Jean-Zay**, la résidence bénéficie d'un environnement résidentiel recherché, tout en profitant d'une excellente accessibilité.



Le quartier Jean-Zay offre un **cadre de vie particulièrement fonctionnel**



**Commerces de proximité**  
Boulangeries, pharmacies, supermarchés, restaurants, services



**Écoles, crèches, collèges et lycées** facilement accessibles



**Équipements publics et services municipaux** à proximité immédiate

Capitale régionale du Centre-Val de Loire, Orléans, citée Johannique, charme touristes et nouveaux habitants grâce à ses atouts tels que la Loire et son festival, son environnement préservé, ses parcs et jardins et son dynamisme économique.

Bordée par la Loire et le canal d'Orléans, au cœur de la métropole d'Orléans, Saint-Jean-de-Braye est une ville où il fait bon vivre ! Son parc d'activité de la Charbonnière est l'un des pôles économiques les plus importants de l'agglomération orléanaise notamment dans les domaines de la cosmétique, de l'électronique et du tertiaire.

## Un environnement propice au bien-être

À quelques minutes du **Parc des Longues Allées** et des **berges de la Loire**, la résidence s'inscrit dans un cadre verdoyant, idéal pour les promenades, les activités de plein air et les moments de détente.



## Devenir propriétaire, est plus accessible que jamais !

Grâce aux dispositifs d'aide à l'accession, **Villa Verville** vous permet de concrétiser votre projet immobilier dans des conditions avantageuses :

- ▶ **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** pouvant financer jusqu'à 50 % de l'acquisition, sans intérêts (sous conditions)
- ▶ **TVA réduite à 5,5%** au lieu de 20% (sous conditions)
- ▶ Mensualités allégées et apport initial réduit

Que vous soyez **jeune actif, famille** ou **acheteur solo**, ces dispositifs facilitent l'accès à un logement neuf, durable et confortable.

<sup>(1)</sup>  
**Prêt à Taux Zéro%**

<sup>(2)</sup>  
**TVA 5,5%**



Saint-Jean-de-Braye séduit par sa **vie de quartier conviviale**

