

Résidence  
**Fleur d'Orme**  
8 rue Saint Exupéry 87000 Limoges



LIMOGES,  
proche de tout,  
proche de vous



Limoges est dans le TOP 5 des 50 villes les plus attractives de France

300 000 habitants

LIMOGES, une grande ville à la campagne



Dans le TOP 20 (hors Ile-de-France) des villes qui attirent de + en + de cadres



## Pour vivre un quotidien plein d'émotion !

Vivre à Limoges, c'est s'enrichir chaque jour de l'histoire et du dynamisme de cette belle cité des arts du feu et de l'innovation. Depuis plusieurs années, elle mène une politique ambitieuse engagée dans le programme gouvernemental **Action Cœur de Ville** avec notamment :



Halles

- ◆ la redynamisation du centre-ville avec de grands travaux en cours (ce qui lui a valu le **Trophée SIATI de la meilleure transformation de zone urbaine**),
- ◆ le développement du tissu commercial : **plus de 800 commerces au cœur de la ville** et 3 centres commerciaux,
- ◆ le réaménagement et piétonisation de la Place de la République,
- ◆ la rénovation complète des halles (nouvelle offre commerciale) et des rues piétonnes.

## 1<sup>er</sup> pôle économique du Centre-Ouest

- ◆ Près de **120 000 emplois**
- ◆ **22 426 entreprises**
- ◆ **10 parcs d'activités**
- ◆ **Technopole Ester : 181 raisons sociales. 3 filières d'excellence** représentées par les pôles de compétitivité ALPHRA Route des Lasers & Hyperfréquences, Pôle Européen de la Céramique et Pôle Cancer Bio-Santé.



Technopole Ester



Ville créative  
de l'UNESCO

...  
Capitale mondiale  
des arts du feu



## Prendre le temps de partager...

Limoges propose un agenda culturel riche de plus de 300 manifestations annuelles grâce à ses nombreux lieux : 2 cinémas grand écran, la bibliothèque Francophone Multimédia, l'Opéra National de Limoges, le conservatoire de musique / danse / théâtre, 5 centres culturels, 3 salles de spectacles, le Musée des Beaux Arts, le Théâtre de l'Union, ...



## La Vallée de la Vienne, un poumon vert en pleine mutation

A 5 minutes du centre-ville de Limoges, on découvre 1 370 ha d'espaces verts dont 680 ha aménagés et 690 ha d'espaces naturels ... et bientôt, le 1<sup>er</sup> jardin écologique.



## Ville de l'innovation

- ◆ De grands noms de l'industrie : Legrand, Bernardaud, Haviland, Weston, I Ceram, Hermès...
- ◆ Un écosystème d'innovation dans le domaine numérique
- ◆ Ville 3.0 : French Tech Limoges Métropole + de 650 chercheurs et enseignants

## Limoges, c'est aussi !

Un poumon économique grâce au CHU Dupuytren 2 qui compte 5 hôpitaux, 1 centre de biologie et de recherche en santé, 8 écoles et instituts de formation aux carrières paramédicales, 1 faculté de médecine et pharmacie, ... et de nombreux projets reconnus au niveau national et européen.



## Ville étudiante

- ◆ 24 000 étudiants post Bac
- ◆ 1 145 enseignants chercheurs
- ◆ 351 formations diplômantes
- ◆ 2 DEUST, 13 DUT, 96 DU ou DUI

L'Université de Limoges a fêté ses 50 ans en 2018 et est classée 2<sup>ème</sup> en France.



# Résidence Fleur d'Orme

8 rue Saint Exupéry 87000 Limoges



## Une architecture élégante, un esprit contemporain

Au cœur du quartier commerçant des Bénédictins, dans un environnement résidentiel à deux pas de la Gare SNCF et du Jardin Public Champ de Juillet, la Résidence Fleur d'Orme s'impose, élégante et harmonieuse. Ses 89 logements sont répartis sur 7 niveaux, dont un rez-de-jardin et un rez-de-chaussée. Chaque niveau est desservi par deux ascenseurs.

L'accessibilité à la résidence, à la fois piétonne et automobile, est facilitée par une entrée et une sortie distinctes par la Rue Saint-Exupéry et la Rue de Châteauroux. L'ensemble est entièrement sécurisé par des contrôles d'accès tant au niveau des portails que des portillons dédiés aux piétons.

## Le quartier des Bénédictins, un site à vivre au quotidien

La résidence profite d'une situation avantageuse entre centre-ville historique de Limoges et Gare SNCF des Bénédictins.

L'offre en commerces et services est riche et bien structurée, notamment par la présence du centre commercial Saint-Martial à 400 mètres de la résidence.

L'accès aux transports est rapide et aisé, avec plusieurs lignes de bus et trolleybus dans un rayon de 500 mètres et bien entendu la proximité de la Gare.

Limoges, véritable poumon vert, offre aux habitants de ce quartier la plénitude du Jardin Public du Champ de Juillet à 300 mètres de la résidence. Les agréables et rafraîchissants bords de Vienne sont quant à eux accessibles en 15 mn par les transports en commun.





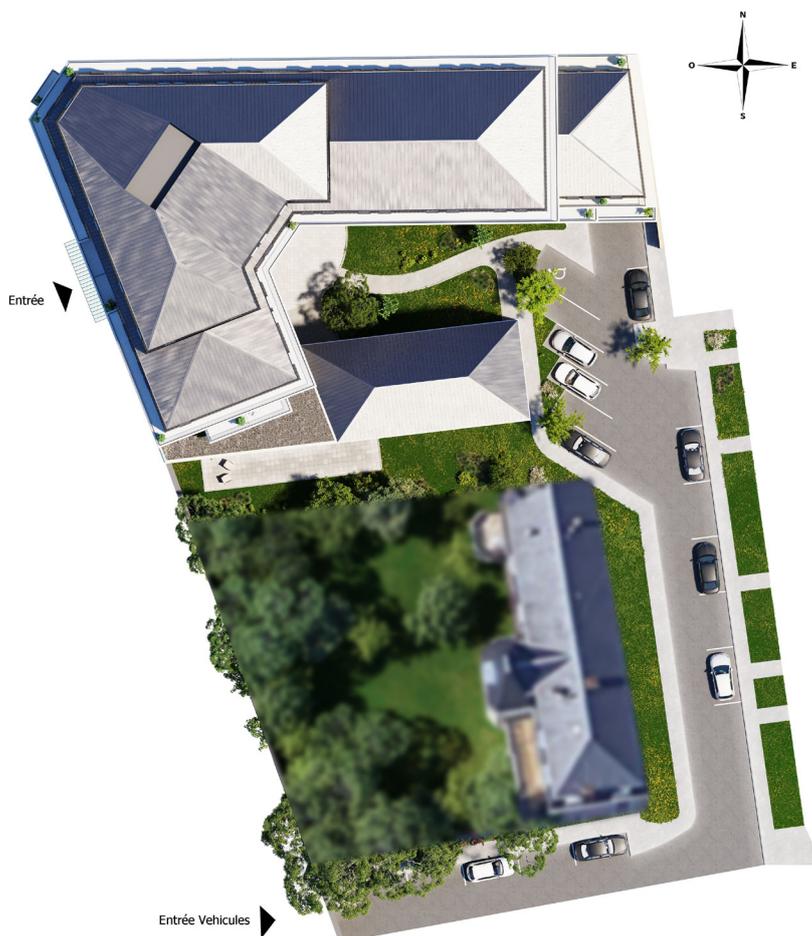
L'accès à l'accueil de la résidence se fait en rez-de-chaussée depuis la Rue Saint-Exupéry. L'accès à l'office et à la livraison se fait de plein pied au niveau du rez-de-jardin.

L'accès au restaurant et aux différents salons se fait soit de plein pied au niveau du rez-de-jardin mais aussi par les parties communes intérieures de la résidence.

Un local deux roues est situé en rez-de-jardin du bâtiment.

## Des appartements chaleureux, dédiés au bien-vivre

Les 89 logements de la résidence, déclinés du 1 au 3 pièces, ont été conçus afin de répondre à tous les modes de vie. Leur agencement souligne la grande qualité apportée à la conception de l'ensemble.





## Des espaces de convivialité harmonieux

Garantir aux résidents un bien-être quotidien est notre priorité. C'est dans cette optique que SEVERINI Pierres & Loisirs a conçu des espaces partagés conviviaux, esthétiquement guidés par le cadre naturel qu'offre la ville.

Matériaux de qualité, mobilier sobre et contemporain, teintes douces et pastels donnent à la décoration une touche supplémentaire de raffinement propice à des instants de sérénité. Salon confortable, coin lecture près du feu, salle de restaurant, cuisine autonome, salle de remise en forme, terrain de pétanque, ... Tout est réuni pour faire passer d'agréables moments de partage aux résidents.

Des espaces communs de qualité et des services adaptés

Un cadre raffiné pour plus de sérénité



## Des services répondant à toutes les envies

Fidèle au concept des Résidences Services, SEVERINI Pierres & Loisirs propose une palette de services négociés avec des partenaires sélectionnés. Outre la conciergerie, dont bénéficieront automatiquement les résidents, une large gamme de services leur sera présentée pour agrémenter leur confort de vie au quotidien tout en maîtrisant leurs charges.

## Une restauration de qualité

Si chaque appartement dispose d'une cuisine équipée, les résidents apprécieront l'ambiance chaleureuse du restaurant et des menus préparés. Une restauration qualitative soigneusement sélectionnée et adaptée aux besoins de chacun sera proposée aux résidents avec également des repas à thème en fonction des saisons et des animations.

## Des services et équipements de choix

- ◆ Accueil 7 jours/7, un interlocuteur joignable 24 heures/24
- ◆ Service de conciergerie
- ◆ Restauration qualitative
- ◆ Toutes réservations (billetterie spectacle, transports, ...)
- ◆ Hébergement visiteurs : prestation d'hébergement en appartement d'hôtes de courte durée pour les visiteurs des résidents\*\*
- ◆ Ménage (intervention sur demande ou forfait mensuel)
- ◆ Mise à disposition de garde-malades ponctuels
- ◆ Soins esthétiques à domicile
- ◆ Commande, achat et livraison de l'épicerie lourde
- ◆ Assistance emménagement et installation
- ◆ Assistance petit entretien et bricolage
- ◆ Soins aux animaux domestiques
- ◆ Assistance aux démarches administratives
- ◆ Téléassistance

COGEDIM CLUB® se réserve le droit d'apporter toutes les évolutions et modifications qui s'avèreraient nécessaires pour mieux prendre en compte les besoins et les attentes des résidents. COGEDIM CLUB® effectuera les démarches nécessaires pour obtenir l'agrément QUALITÉ SERVICES à la personne.

## Pourquoi préférer COGEDIM CLUB®

### Une signature reconnue

Depuis plus de 35 ans, SEVERINI Pierres & Loisirs s'est forgé une solide réputation bâtie autour d'un principe simple : **l'exigence d'une qualité irréprochable pour un habitat à l'épreuve du temps et respectueux de l'environnement.**

Marque du Groupe ALTAREA depuis 2019, SEVERINI Pierres & Loisirs développe aujourd'hui un nouveau concept de résidences services, en phase avec les attentes actuelles des seniors. Qualité architecturale et pérennité des résidences sont toujours au cœur de son développement.

### Un produit répondant à une demande croissante

**Le nombre de seniors va quasiment doubler** à l'horizon 2050<sup>(1)</sup>. Cette population a d'ores et déjà un réel besoin d'habitats adaptés à ses nouveaux modes de vie.

### Un patrimoine immobilier de qualité

En plein cœur de Limoges, les logements de 1 à 3 pièces de la résidence sont tous équipés et meublés. Ils constituent un patrimoine immobilier de qualité et pérenne. La résidence dispose d'équipements de premier ordre, d'un espace forme et de belles parties communes conçues avec soin, afin d'offrir le meilleur confort aux résidents.

L'investissement en résidence COGEDIM CLUB® permet d'investir sous le statut Loueur Meublé Non Professionnel\*. Vous pouvez ainsi **amortir le prix de revient immobilier et mobilier de votre achat, déduire vos intérêts d'emprunt de votre loyer**, afin de percevoir des loyers pour tout ou partie nets d'impôt\*\*.

Les Résidences Cogedim Club® offrent la possibilité de **l'investissement «Censi-Bouvard»**<sup>(2)</sup>. Ce statut ouvre droit à une **réduction d'impôt à hauteur de 11% de votre prix de revient immobilier**, pour une durée de 9 ans. De plus, vous pouvez bénéficier d'un report de votre avantage fiscal pendant 6 ans tant qu'il n'est pas compensé par votre impôt sur le revenu. Dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard 2013, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.

La résidence COGEDIM CLUB® propose à ses locataires résidents plusieurs services à la carte et bénéficie du statut de résidence services. En signant un bail commercial avec la société de gestion COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES, vous récupérez la TVA sur votre investissement immobilier et mobilier<sup>(3)</sup>.

### Une gestion facilitée

Les résidences COGEDIM CLUB® sont gérées directement par COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES qui est votre locataire, garantissant ainsi la qualité des services dans la durée. La gestion complète de la résidence est à sa charge, les résidents locataires finançant quant à eux les dépenses courantes de la copropriété. Un bail commercial d'une durée de 9 ans et 3 mois ferme est signé entre COGEDIM et vous, vous garantissant ainsi la perception de votre loyer et une gestion sans souci de votre bien<sup>(4)</sup>.

#### RÉDUIRE SES IMPÔTS AVEC LE LMNP



\* Dans le cadre du statut LMNP/LMP, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.

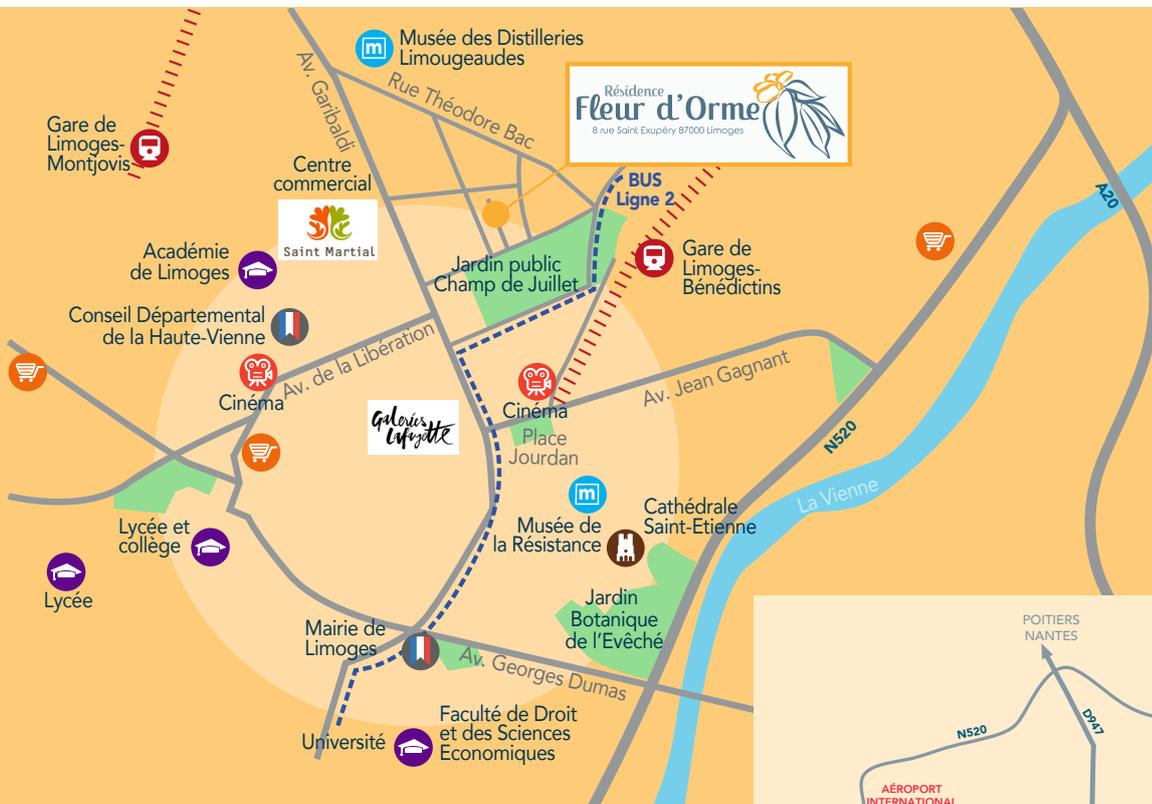
\*\* En LMNP, vous pouvez amortir jusqu'à 85 % de la valeur immobilière de votre bien et 100 % du mobilier. La valeur du terrain (qui représente en moyenne 15% du montant global de l'investissement immobilier) ne peut pas s'amortir dans le droit français. Le statut LMNP permet de déduire des revenus locatifs toutes les charges inhérentes à l'investissement et de ce fait percevoir des loyers nets d'impôt et nets de contributions sociales (Intérêts d'emprunt, Frais de notaire, Taxes foncières, Amortissement du mobilier, Travaux d'aménagement, Honoraires de cabinet comptable, Amortissement du bien immobilier). Comme tout investissement, investir en LMNP Bouvard peut présenter des risques.

# Résidence Fleur d'Orme

8 rue Saint Exupéry 87000 Limoges



**COGEDIM**  
*club*<sup>®</sup>  
RÉSIDENCES SENIORS



## Proche de tout, proche de vous

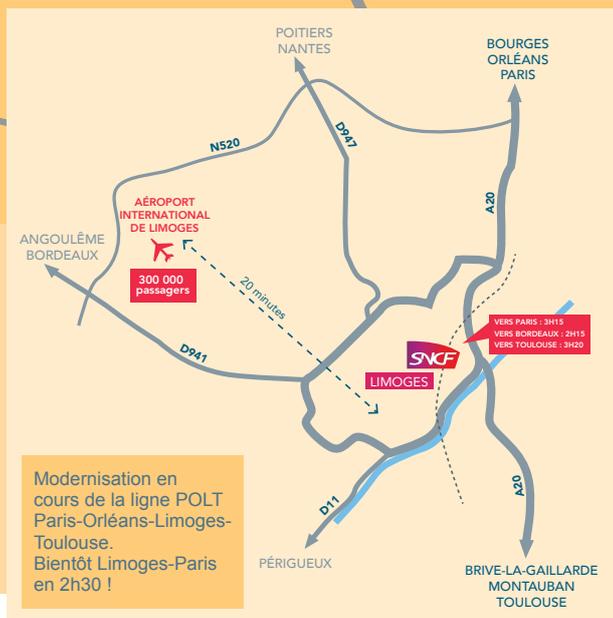


À 5 min. à pied des commerces et du centre commercial Saint Martial

À 5 min. à pied de pharmacies et pôles médicaux

À 2 min. à pied des lignes de bus

À 15 min. à pied du parc des bords de Vienne



Contactez-nous  
**05 35 54 20 77**

[partenaire@severini.com](mailto:partenaire@severini.com)



**SEVERINI**  
**PIERRES & LOISIRS**  
**PATRIMOINE D'EXCEPTION**

UNE MARQUE ALTAREA

\* Source Mappy. (1) Source INSEE. (2) L'investissement en régime Censi-Bouvard 2017 permet de bénéficier d'une réduction fiscale de 11% du prix de revient de l'acquisition dans la limite de 300 000 €HT, soit 33 000 €HT d'économie. Cette réduction est étalée sur 9 ans reportable 6 ans sous certaines conditions. (3) Article 261/D4 du Code Général des Impôts : récupération de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services. (4) L'ensemble des charges liées à l'exploitation du bien (hors celles récupérables auprès du locataire) sont déductibles de vos revenus locatifs. Les résidences services sont gérées par un exploitant avec lequel l'acquéreur signe un bail commercial d'une durée de 9 ans et 3 mois ferme, garantissant le versement de 100% des loyers pendant toute la durée du bail. SAS SEVERINI Pierres&Loisirs – SAS au capital de 1 000 000 euros - RCS Paris n° 329 667 182 – Les Diamants n° 1, 61 rue Jean Briaud, CS70010, 33693 MERIGNAC Cedex. Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Les caractéristiques présentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives et réglementaires. Crédit Photos : Alizarine Proximity & Istock - Illustrations : XYZ Studio - Architectes : Cadence Architectes Associés (Paris 75) - Graphisme : Alizarine Proximity - Document non contractuel - Juillet 2020

SAS Severini Pierres & Loisirs : 61, rue Jean Briaud • Les Diamants n°1 CS 70010 • 33693 MÉRIGNAC Cedex • [www.severini.com](http://www.severini.com)