



ALYSEA
Nîmes (30)



ALYSEA

Nîmes (30)

RENTABILITÉ

de 3,63% à 3,64% *

LMNP



SÉNIOR



RT2012

Un cadre de vie idéal pour les seniors

* Rentabilité locative brute. Informations et photos non contractuelles.

ECO-INVEST

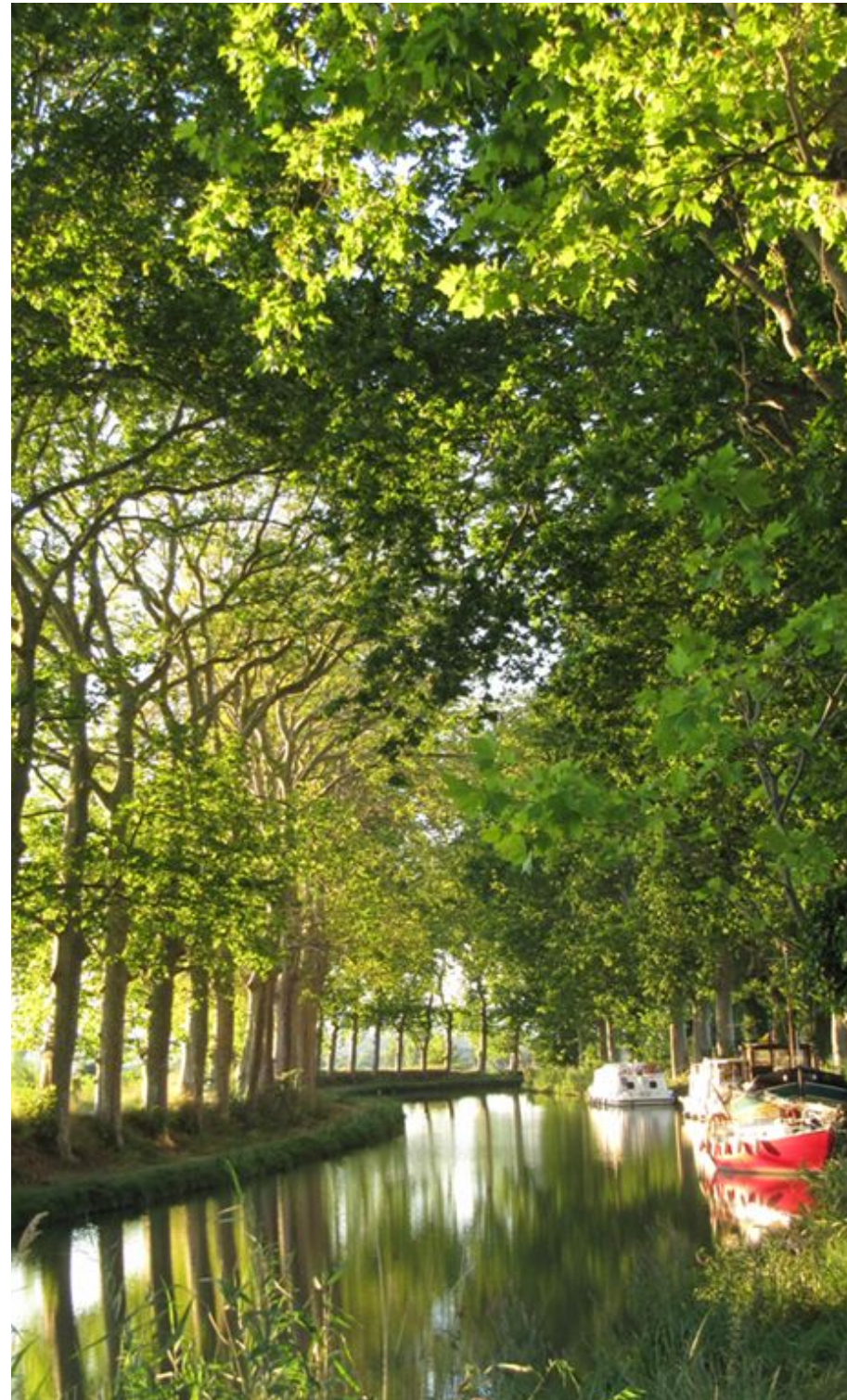
La Région : Occitanie

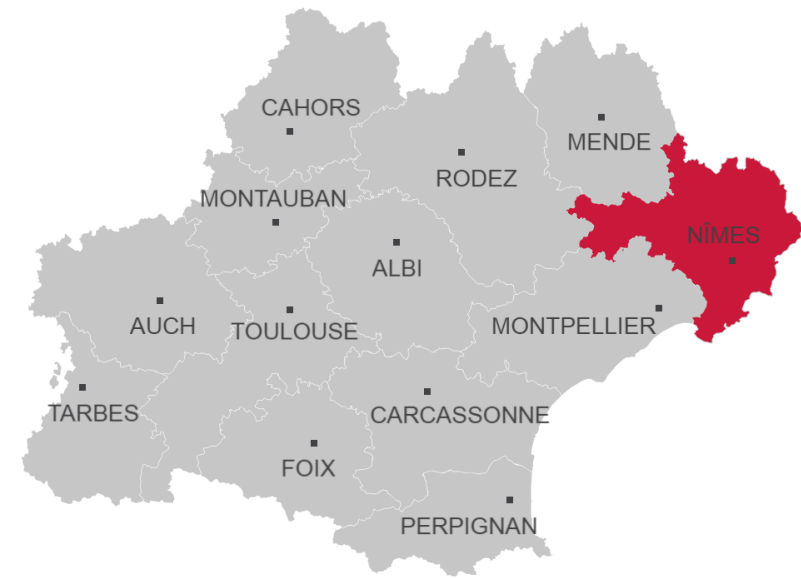


Économiquement dynamique, l'Occitanie accueille de nombreuses entreprises leaders dans leurs secteurs d'activités telles qu'Airbus, Thalès, Syngenta, Dyneff ou Royal Canin. Il s'agit de la 1^{ère} région européenne dédiée à l'aéronautique.

Forte de nombreux atouts naturels d'exception (façade maritime sur la Mer Méditerranée, terroirs multiples et variés, massifs montagneux...), l'Occitanie est l'une des grandes régions touristiques françaises avec plus de 14 millions de visiteurs chaque année, dont la moitié en provenance de l'étranger.

Son climat, sa qualité de vie et son accessibilité lui permettent d'obtenir des projections de population très optimistes avec plus de 800 000 nouveaux habitants d'ici 2030.





Situé entre le Massif central, la Méditerranée, la vallée du Rhône et le Languedoc, le département du Gard dispose d'une situation privilégiée.

A cet atout géographique s'ajoute un bel éventail de découvertes, allant des villages provençaux et des villes au riche patrimoine comme Nîmes, Uzès, Aigues-Mortes et Beaucaire, au célèbre pont du Gard classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, en passant par les paysages préservés de la Camargue gardoise et du Parc National des Cévennes.

Le tourisme est donc une des toutes premières activités du département.

L'arrivée en 2001 de la LGV Méditerranée, mettant le Gard à 2 h 52 de Paris, a donné un dynamisme nouveau au département et a contribué à son essor démographique et économique dans un triangle Nîmes-Alès-Montpellier.

Cet essor est également favorisé par de multiples infrastructures de communication (A 9, A 54, gare TGV, aéroport) et de nombreux équipements et services (Universités, hôpitaux, lycées, grande distribution,...).

La ville : Nîmes



Depuis sa création en 2002, **Nîmes métropole est une agglomération dynamique économiquement** avec ses 5 Actiparcs, une plateforme aéroportuaire, 3 pépinières d'entreprises, 15 plateformes technologiques, etc.

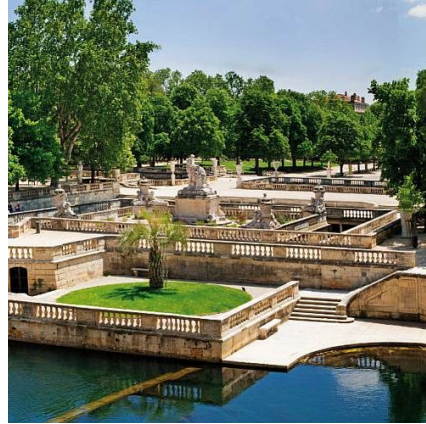
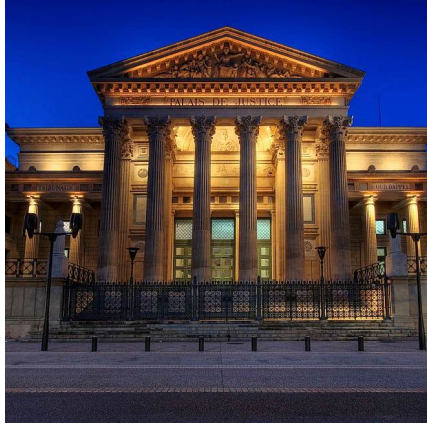
Nîmes présente **un cœur de ville patrimonial d'exception avec de nombreux hôtels particuliers**, merveilles du 16e, 17e et 18e siècle, témoins d'un riche passé.

De la période romaine, elle conserve des monuments tels que les fameuses arènes, la Maison Carrée ou encore la tour Magne, ainsi la valorisation de son patrimoine historique, culturel et architectural a permis à la ville d'obtenir le **label de Ville d'art et d'histoire**.

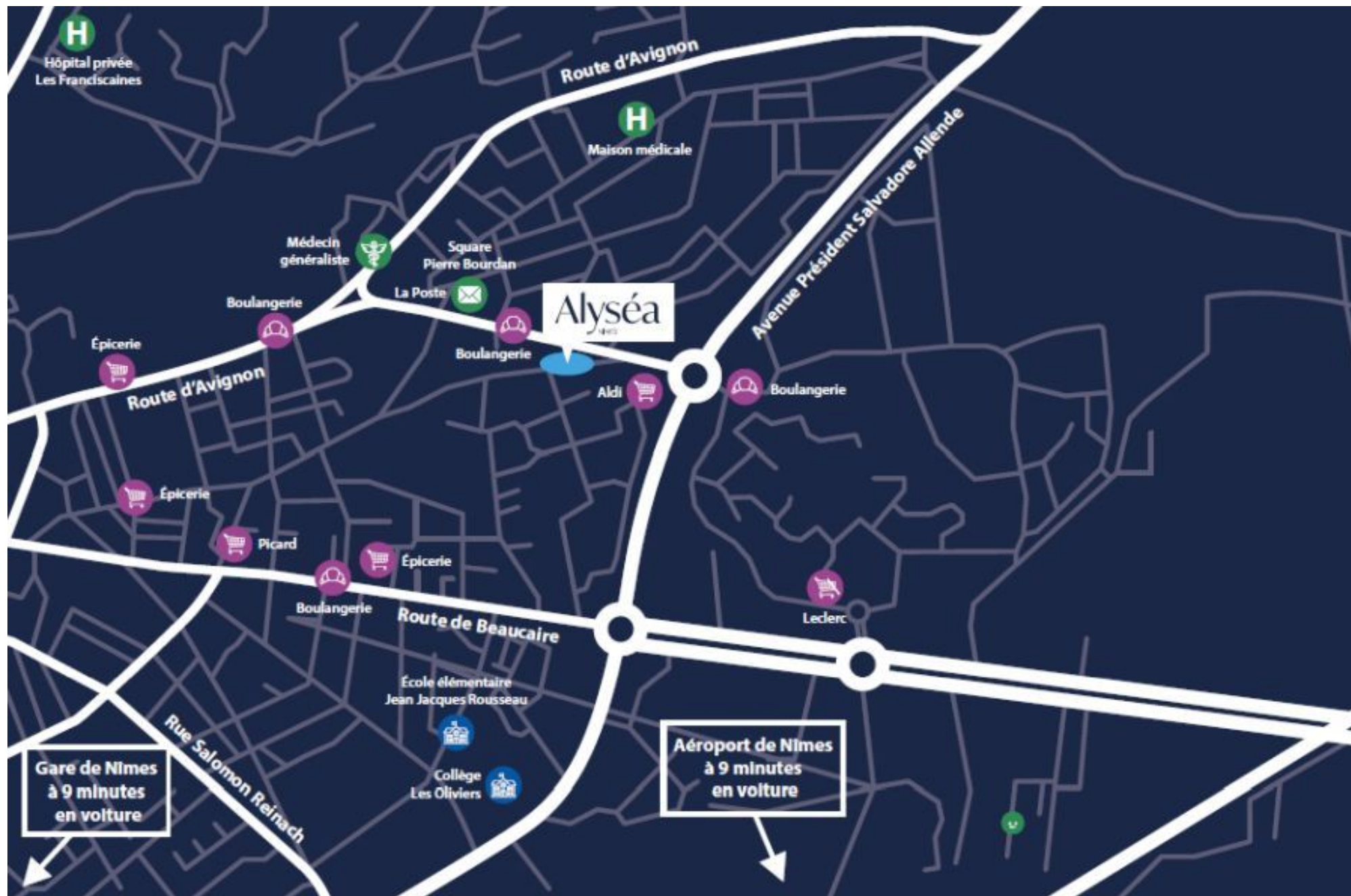
Nîmes est donc **tout naturellement touristique**. **Située entre la mer Méditerranée et les montagnes des Cévennes**, elle voit en période estivale un afflux notable de touristes venus visiter ses monuments, participer à ses ferias et festivals, et profiter de **son ensoleillement optimal**.



La ville : Nîmes



Les environs de la résidence



Alysea : un concept API ouvert au plus grand nombre



Le programme s'intègre parfaitement au cœur d'un quartier calme de Nîmes, comportant plus d'une soixantaine de commerces de proximité dont des restaurants et un hypermarché.

Pour faciliter les déplacements entre la résidence et le centre-ville de Nîmes, deux arrêts de bus sont accessibles à moins de 5 mn à pied.

Des places de parkings ainsi qu'un large espace de stationnement pour 2 roues sont également intégrés au projet.

"Alyséa" compte **107 logements**, du 1 au 3 pièces, adaptés aux seniors seuls ou en couple.

Chaque appartement comporte **tout le confort nécessaire à une vie paisible, en toute autonomie.**

L'ensemble des occupants a également accès à **plusieurs espaces communs**, pour favoriser les échanges et la convivialité au quotidien, potager partagé, terrain de pétanque, salle multi-activités climatisée, grande terrasse commune.

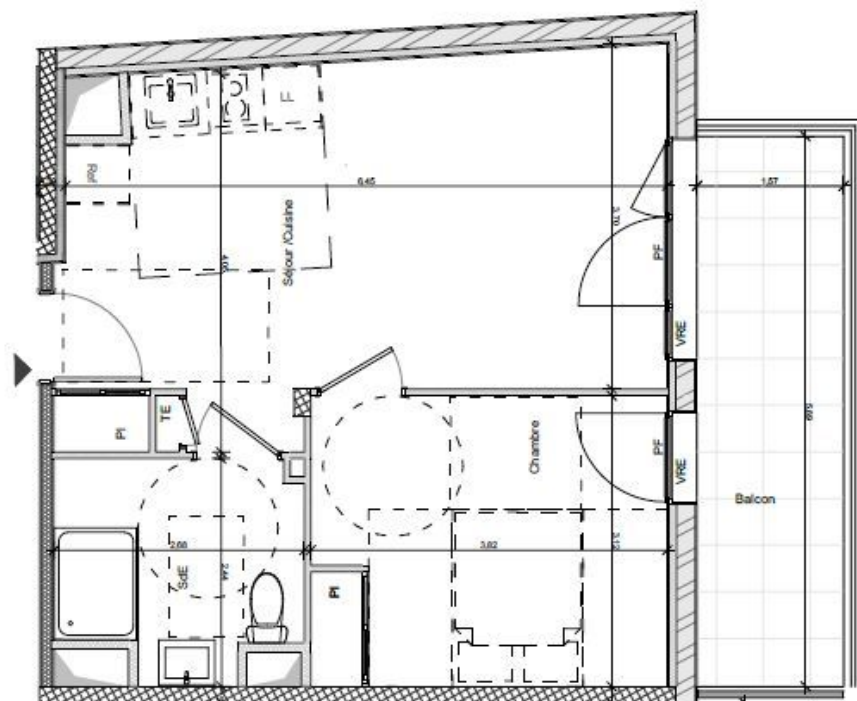
Les prestations de la résidence senior :

- Volets roulants à commande électrique dans toutes les pièces
- Appartements meublés et cuisines équipées
- Salle d'eau entièrement équipée (douche à l'italienne, parois de douche, sèche-serviette, meuble vasque et miroir)
- Séjour climatisé
- Balcons et espaces extérieurs généreux

Une résidence avec des services adaptés

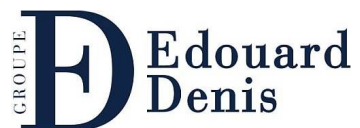


Exemple de T2



Exemple de T3





D'abord spécialisé dans l'immobilier haut-de-gamme en bord de mer, le groupe Edouard Denis a su se diversifier dans différents types d'habitat.

Avec 4 grands pôles couvrant l'ensemble du territoire (Auvergne Rhône-Alpes & Sud, Grand Ouest, Ile-de-France et Hauts-de-France, Normandie & Est), le groupe fédère 18 agences qui dépendent de ses sièges régionaux.

De caractère artisanal et familial, la société s'appuie sur une situation financière stable qui lui permet d'entretenir de sérieux partenariats avec les grandes banques françaises.

Exemples de réalisations





GESTIONNAIRE :

Api Provence crée Api Séniors en décembre 2014, et exploite ses résidences sous la marque Api Residence.

Son concept a été établi en partant d'un constat : il existe peu d'offres d'hébergements en résidence services séniors pour les retraités à revenus intermédiaires.

L'objectif d'API Residence est donc de **proposer des logements à un prix accessible, dans des résidences services garantissant sécurité et confort aux résidents.**

Ce produit innovant se positionne sur **un marché non pourvu à ce jour**, avec une clientèle non satisfaite du marché actuel.

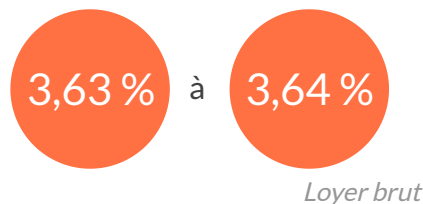
Le bail :

- Durée du bail : 11 ans et 11 mois
- Paiement des loyers : Trimestriellement à terme échu
- Renouvellement du bail : Par tacite reconduction

Fiscalité :



Rentabilité locative brute hors avantage fiscal :



Votre acquisition en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1500 euros par virement
Date de notification (prévisionnelle)	3T 2023
Notaire de l'opération (prévisionnelle)	LOUESSARD
Charges de copropriété	A la charge du Preneur
Taxe foncière	Estimation un mois et demi de loyer
Références cadastrales	CW 51-52-53-54-55-79
N° PC	030 189 21 P0361 accordé le 24/06/2022
Adresse	444 rue Brunswick/486 rue Robert Schuman 30000 Nîmes
Livraison prévisionnelle selon avancement de la commercialisation	3T 2025
Fourchette de prix	De 131 926 € à 217 708 € HT



Monsieur Jackie METZGER
ECO-INVEST
4 Rue De L'écluse
68600 BIESHEIM
03 89 72 51 05

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Tout placement ou investissement immobilier comporte une part de risque tenant, notamment, aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présenté n'ont pas de caractère contractuel.
Les garanties de loyers et de gestion sont apportées uniquement par le gestionnaire et relèvent de sa responsabilité.
Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.

Photos et informations non-contractuelles.