

LES
RIVES
de l'Isère
ROMANS-SUR-ISÈRE (26)



Résidence services seniors

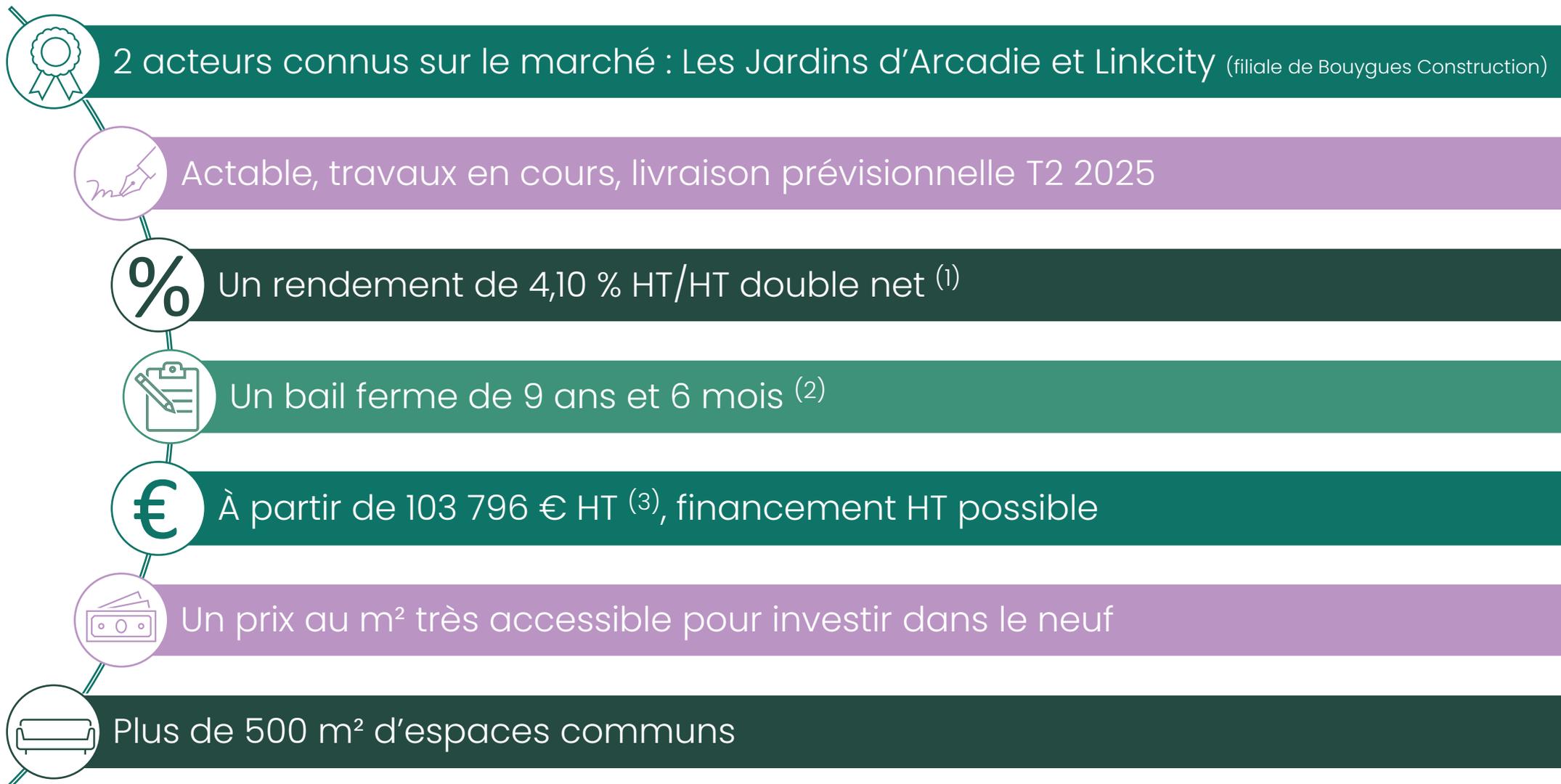


Présentation détaillée





Les points clefs



(1) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

(2) Voir conditions et modalités dans le bail commercial

(3) Prix HT mobilier et parking inclus le cas échéant. Hors frais de notaire et frais de prêts.

l'un des leaders sur le marché de la résidence services seniors



2005

année de création



+80

résidences en gestion



+7 000

appartements en exploitation



+40

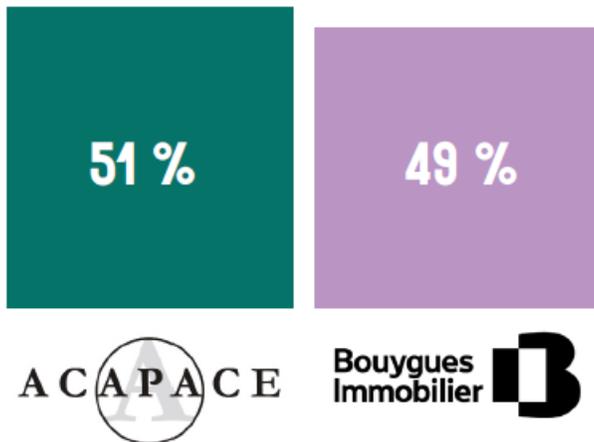
ouvertures programmées dans les 5 ans à venir



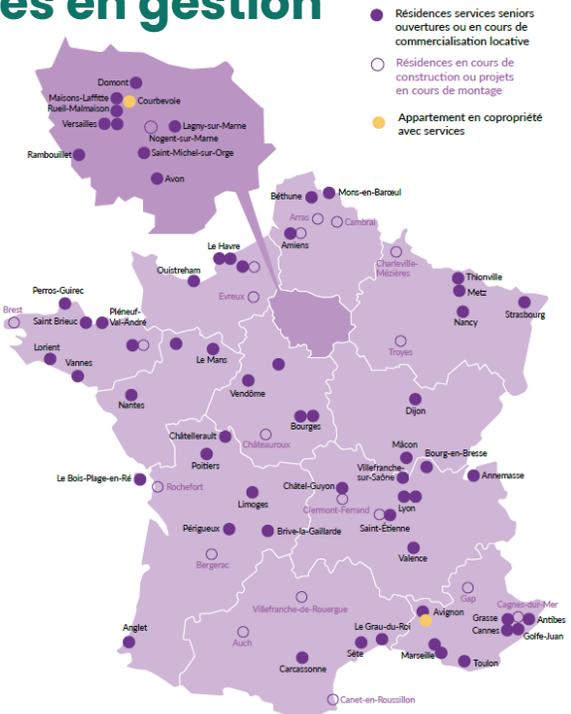
+1 000

collaborateurs

Une appartenance à 2 grands groupes



Plus de 80 résidences en gestion partout en France



Un bail « double net » rassurant pour l'investisseur

Gros travaux à la charge de l'Exploitant y compris l'article 606 du Code Civil

Catégorie	Désignation	Investisseur	Exploitant
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégât des eaux, risques locatifs, pertes de loyers...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (art.606) et mise en conformité		●
	Menus travaux et embellissement		●
Divers	Charges de copro. non récupérables		●
	Taxe ordures ménagères		●
	Taxe foncière	●	

* Voir modalités du bail commercial

La Drôme

Une qualité de vie élevée entre le Vercors et la Provence



Département de la région
Auvergne-Rhône-Alpes



Riche patrimoine naturel
Vallées, montagnes, forêts



Climat méditerranéen



2 parcs naturels régionaux
Parc Naturel Régional du Vercors
Parc Naturel des Baronnies Provençales

523 000

habitants

52 000

entreprises

13,5 millions

de nuitées touristiques en 2023

(+4 % par rapport à 2022 et
+10 % par rapport à 2019)



La Drôme

Terre de richesses agricoles

1^{er}

département agricole
d'Auvergne-Rhône-Alpes

Fruits, vins, plantes à parfum
aromatiques, olives noires,
viandes et fromages...



Des appellations viticoles mythiques

Hermitage, Crozes-Hermitage, St Joseph,
Clairette de Die, Grignan-les-Adhémar

1^{er}

département bio de France

64 800 hectares
en agriculture biologique

Des filières d'excellence industrielle
(près de 5 500 établissements à vocation industrielle,
l'un des secteurs le plus pourvoyeurs d'emplois)



L'agroalimentaire

Présence d'acteurs nationaux

Pasquier, Valrhona, Andros...



La métallurgie

Plus de 800 entreprises
représentant 24 000 salariés



Le nucléaire

Présence de la centrale
nucléaire du Tricastin

L'un des 1^{ers} employeurs du
département avec 2 000 salariés

Au carrefour des grands axes nationaux et européens



Réseau routier stratégique offrant un accès facile aux grandes villes et régions environnantes

À proximité de l'autoroute A7, principal axe routier d'Europe reliant Lyon à Marseille

Et de l'A49 reliant Grenoble à Valence



Plusieurs gares desservies par le TGV

Notamment la gare TGV de Valence offrant une connexion rapide vers Paris, Lyon et Marseille (à 10 km de la résidence)



Aéroports

Aéroport régional de Valence (à 20 km de la résidence)

Aéroport international de Lyon Saint-Exupéry (à 105 km de la résidence)

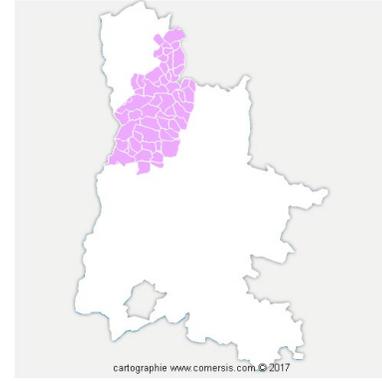


Plusieurs ports de croisière et de marchandises le long du Rhône offrant à la filière logistique de nombreuses opportunités de développement



L'agglomération Valence-Romans

Un pôle urbain attractif et dynamique



5^e

agglomération de la région
Auvergne-Rhône-Alpes
223 000 habitants (+3 % en 6 ans)

54

communes

23 000

entreprises

107 600 emplois (+7 % en 6 ans)

56

parcs d'activités

1 600 ha de foncier à vocation économique



Labellisé Pays d'Art et d'Histoire

Politique de valorisation du patrimoine



Labellisé Territoire d'Industrie

16 % des effectifs d'emplois



Romans-sur-Isère

la douceur de vivre

2^e

commune de la Drôme
la plus dynamique

32 818

habitants

30,1 %

de la population âgée
de 60 ans ou plus



20 km de Valence
75 km de Grenoble
90 km de Saint-Etienne
100 km de Lyon



50 hectares

d'espaces verts

Promenades sur les berges de l'Isère



Capitale de la chaussure de luxe

Renommée industrielle depuis le 19^e



Riche patrimoine historique

Préservation de son centre historique avec
de nombreux édifices des 15^e et 16^e siècles



Offre culturelle authentique

Événements annuels comme le Carnaval de
Romans et le Festival de la Chaussure

Le centre historique se transforme

GAR'IS, le grand projet urbain de redynamisation du centre-ville s'étend de 2016 à 2024

Projet



Modernisation des espaces publics



Restauration du patrimoine



Valorisation des rues commerçantes

Enjeux



Faciliter les liaisons entre les différents quartiers



Augmenter et diversifier les activités économiques



Valoriser le patrimoine historique et paysager



Améliorer la qualité de vie des habitants

Exemples d'aménagements déjà réalisés



Aménagement de 7 ruelles



Aménagement de l'espace autour de l'ancien conservatoire de musique



Aménagement de cheminements piétons sur la principale voie d'accès au centre-ville

Le marché des résidences services seniors à Romans-sur-Isère

Actuellement 1 seule résidence services seniors

DOMITYS – L'ESTAMPE :



3 allée du Docteur Bonnet

119 appartements du T1 au T3

Loyer mensuel à partir de :

- 1 119 € le T1
- 1 419 € le T2
- 1 819 € le T3



La résidence « Les Rives de l'Isère »



Illustration non contractuelle

Travaux en cours Gros œuvre achevé



Photographie prise le 11 juin 2024

LES RIVES de l'Isère

ROMANS-SUR-ISÈRE (26)

ROMANS-SUR-ISÈRE



D532

↑ LYON

D532

D53

AV. JEAN MOULIN

RTE DE SAINT-BARDOUX

GARE DE ROMANS BOURG DE PÉAGE

CABINET MÉDICAL

RUE PARMENTIER

CINÉMA

PHARMACIE

SUPERMARCHÉ

MÉDIATHÈQUE

SUPERMARCHÉ

D574

HÔPITAL

CITÉ DE LA MUSIQUE

LA TOUR JACQUEMART

AV. GAMBETTA

HÔTEL DE VILLE

AV. ADOLPHE FIGUET

CENTRE HISTORIQUE

COLLÉGIALE SAINT-BARNARD

AV. CHÂTEAU FLEURY

← VALENCE

RUE SALVADOR ALLENDE

RUE DE BELLEVUE

CENTRE CULTUREL

COMPLEXE SPORTIF

GRENOBLE →

BD PAPAËL LUPIZ

CENTRE COMMERCIAL

Le centre historique à quelques minutes à pied de la résidence

11 Avenue Duchesne 26 100 ROMANS-SUR-ISERE

Commerces



Boulangerie
250 m



Supermarché
350 m



Pharmacie
400 m



Banque
450 m

Services



Kinésithérapeute
350 m



Centre médical
750 m



Mairie
800 m



Hôpital
2,3 km

Transports



Arrêt de bus
200 m



D532
2,6 km



Gare TER
de Romans
650 m



Gare TGV
de Valence
10 km

Culture



Théâtre
300 m



La Tour
Jacquemart
500 m



Conservatoire
600 m



Musée de la
chaussure
1 km

Typologie des logements



Résidence de **102** appartements meublés – stock de 63 logements (39 lots d'ores et déjà actés)

Terrasse ou balcon pour la plupart – 19 parkings en sous-sol et 1 en extérieur (restant à la commercialisation)



Du **studio** au **T3**

4 studios – 51 T2 – 8 T3



De 28,10 m² à 63,60 m²



Actable – GFA obtenue

Travaux en cours - Livraison prévisionnelle : **T2 2025**



De 103 796 € HT à 247 017 € HT ⁽¹⁾

4,10 % ^{HT/HT} de rendement ⁽²⁾ – **bail ferme double net de 9 ans et 6 mois** ⁽³⁾

(1) Prix HT mobilier et parking inclus le cas échéant. Hors frais de notaire et frais de prêts.

(2) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

(3) Voir conditions et modalités dans le bail commercial.

Des prestations haut de gamme

pensées pour les seniors



REVÊTEMENTS DE SOLS

Pièces principales

- Revêtement de sol PVC

Salles d'eau

- PVC sols aspects « lames de parquets »



REVÊTEMENTS MURAUX

Salles d'eau

- Revêtement faïence toute hauteur



FERMETURES EXTÉRIEURES

- Fenêtres ouvrant à la française
- Double vitrage
- Volets roulants en aluminium à commande électrique dans les pièces principales



ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

- Evier inox avec 1 cuve et 1 égouttoir, 1 robinet mitigeur
- Production d'eau chaude ECS collective par chaudière gaz
- Paroi de douche
- Sèche serviette électrique
- WC suspendu



SECURITÉ

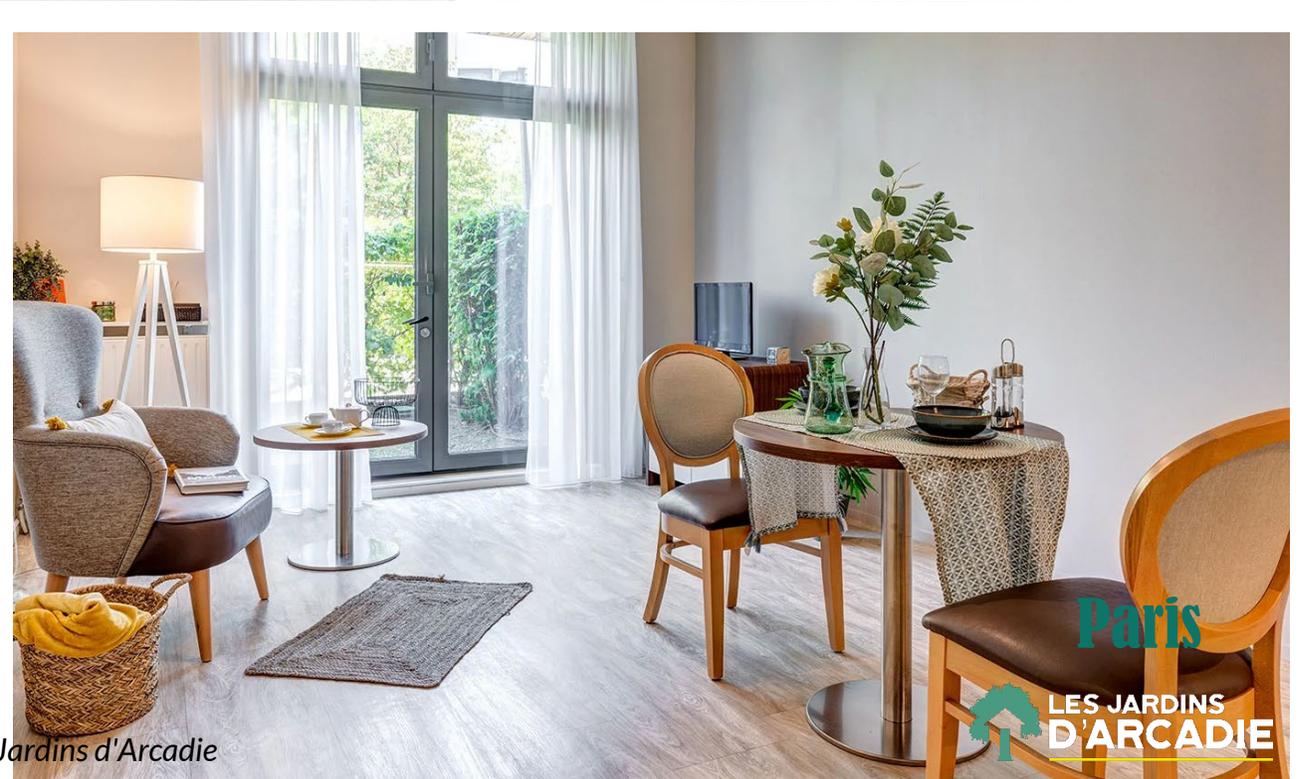
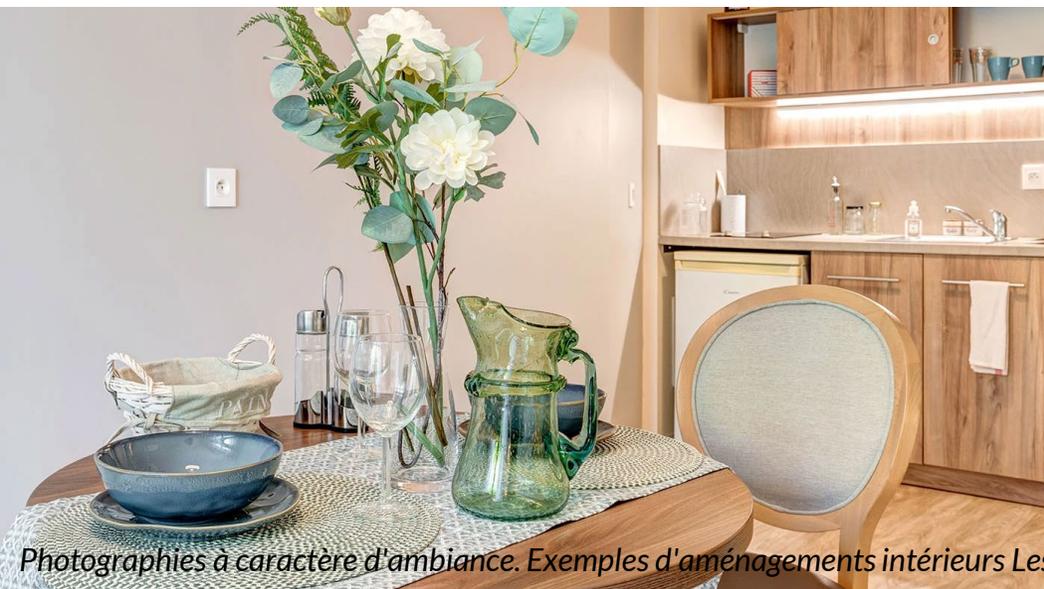
- Ascenseur
- Vidéophone / vidéosurveillance



CONFORT / ENERGIE

- RT 2012
- Système de climatisation VRV réversible dans chaque logement
- Fibre optique très haut débit

Les appartements



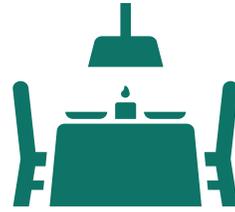
Photographies à caractère d'ambiance. Exemples d'aménagements intérieurs Les Jardins d'Arcadie



Plus de 500 m² d'espaces communs



Accueil



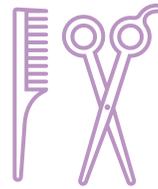
Restaurant



Salon loisirs



Salle de gym



Salon de coiffure / massage



Laverie

Les espaces communs



Thionville
LES JARDINS
D'ARCADIE

Photographies à caractère d'ambiance. Exemples d'aménagements intérieurs Les Jardins d'Arcadie

Les espaces communs



topographies à caractère d'ambiance. Exemples d'aménagements intérieurs Les Jardins d'Arcadie

Rueil Malmaison



Les espaces communs



Linkcity,

une société du groupe Bouygues Construction

Mission

Du développement de morceaux de villes à la réalisation de bâtiments, de la construction neuve à la réhabilitation, la palette des contextes dans lesquels ils interviennent sont variés et exigeants.

Une présence internationale

Acteur engagé dans le devenir des territoires, Linkcity est présent en France, au Royaume-Uni, en Suisse, en République Tchèque, en Pologne, au Maroc et en Australie.

Chiffres clés 2023

2 800

logements

en résidences gérées vendus

10 300 m²

Surface totale vendue

en bureaux

11 350 m²

Surface totale vendue

en hôtels, commerces, entrepôts et équipements

46

Opérations livrées

18

implantations

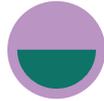
525 M€ TTC

ventes

VOS INFORMATIONS



Type de fiscalité
LMNP Classique



Type de résidence
Résidence services seniors



Promoteur
Linkcity



Exploitant
Les Jardins d'Arcadie



102 appartements
Du studio au T3



À partir de
103 796 € HT ⁽¹⁾
Financement HT possible



Rendement de
4,10 % HT/HT ⁽²⁾



Actable - Travaux en cours
Livraison prévisionnelle **T2 2025**



Un bail **double net**
ferme de **9 ans et 6 mois** ⁽³⁾



Revalorisation annuelle des loyers sur l'IRL
dans la limite de 2,3 % par an

LES + CONSULTIM ⁽⁴⁾



Illustration non contractuelle



⁽¹⁾ Prix HT mobilier et parking inclus le cas échéant. Hors frais de notaire et frais de prêts.

⁽²⁾ Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

⁽³⁾ Voir conditions et modalités dans le bail commercial.

⁽⁴⁾ Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans)

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !



Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut en aucun cas être diffusé aux clients finaux.

CONSULTIM PARTNERS - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - Tel : 02 28 21 05 10

CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS Nantes - Société immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF www.amf-france.org ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1 000 000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marches de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578, RCP n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE - CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.



CONSULTIM
PARTNERS