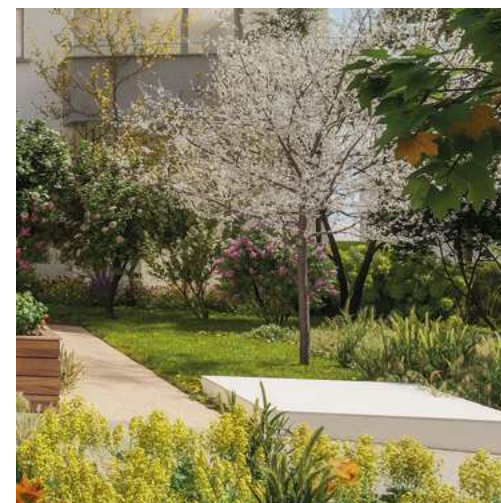


RÉSIDENCE NOHÉE® – VICHY

UNE RÉSIDENCE SENIORS DE PRESTIGE IDÉALEMENT SITUÉE EN CŒUR DE VILLE



GROUPE ALTAREA

PREMIER DÉVELOPPEUR IMMOBILIER DE FRANCE

Fondé en 1994 par Alain Taravella, le groupe Altarea est aujourd'hui un acteur majeur de l'immobilier en France. Il s'appuie sur un modèle multimarque intégré et unique qui opère sur l'ensemble des activités du secteur immobilier : commerces, bureaux, logements et résidences services seniors. De cette organisation naît un savoir-faire reconnu dans la réalisation de grands projets mixtes, pour fabriquer et transformer la ville avec une vision à long terme.



ALTAREA EN CHIFFRES



1^e

développeur de grands projets urbains mixtes*



3 Mds €

de chiffre d'affaires en 2021*



47 000

emplois directs, indirects et induits soutenus en France*

UNE STRATÉGIE AU SERVICE DES ATTENTES DE SES CLIENTS

La stratégie du Groupe Altarea consiste à développer des produits immobiliers mixtes dans une équation économique liant croissance et responsabilité sociale, sociale et environnementale, avec une vision à long terme. Le Groupe Altarea, convaincu que la ville n'est pas un lieu impersonnel, se mobilise aussi pour une ville plus inclusive qui peut connecter des personnes de tous âges, en apportant des solutions à tous les moments de la vie, telles que les résidences services seniors Nohee®.



2^e

promoteur français
de logements*

1^e

promoteur français en
immobilier d'entreprise*



UN ENGAGEMENT POUR LE CLIMAT

Conception bioclimatique, matériaux biosourcés, recours aux énergies renouvelables, nature en ville, confort d'été... Nous agissons sur tous les leviers pour réduire significativement l'impact carbone de nos bâtiments. Cette démarche se concrétise à travers notre feuille de route carbone lancée début 2022.



RÉSIDENCE Nohee® PROMENADE LAFAYETTE - LYON 6° (69)



N° 1 des « Champions du climat » 2021

Palmarès annuel, tous secteurs confondus, du magazine Challenges avec l'institut Statista*



Confirmation du statut Green Star 5

Au GRESB (agence de notation extra-financière) pour la 6^e année consécutive*



-67,3%

d'émissions de CO₂ sur le patrimoine Commerce*



+30%

de surperformance énergétique par rapport à la réglementation thermique en immobilier d'entreprise*

LES BONNES RAISONS D'INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS NOHEE®



UNE DEMANDE CROISSANTE

Représentant presque 21 % de la population en 2021*, les plus de 65 ans ne cessent de progresser ainsi que leurs besoins de logement, de services et d'accueil. Le nombre de seniors va quasiment doubler à l'horizon 2050*. Nohee® propose un concept dans lequel l'offre de services personnalisés et la sécurité sont compatibles avec des niveaux de charges locatives raisonnables.

UNE SIGNATURE RECONNUE

nohée
Anciennement Cogedim Club

Marque du groupe Altarea, Nohée développe partout en France depuis plus de 15 ans, des résidences services, en phase avec les attentes actuelles des seniors. Des appartements neufs à louer équipés et meublés, idéalement situés en centre-ville, à proximité des commerces, des transports, des services publics et des pôles médicaux.

AUCUN SOUCI DE GESTION

Les résidences Nohee® sont gérées directement par Cogedim Résidences Services qui est le locataire. 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 Nohee® et vous, vous garantissant ainsi la perception de votre loyer et une gestion sans souci de votre bien⁽¹⁾.

28
résidences

2 363
logements

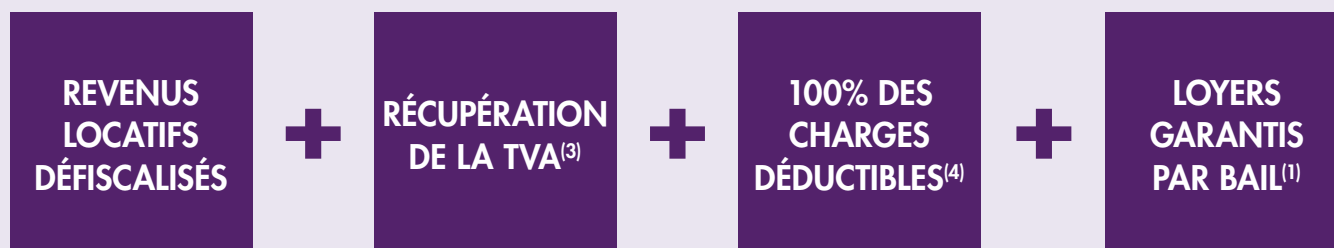
6
nouvelles
résidences
en 2023

50
résidences
objectif 2025

FAITES LE CHOIX D'UN INVESTISSEMENT RENTABLE ET SÉCURISÉ

OPTIMISEZ VOTRE RETRAITE EN AUGMENTANT VOS REVENUS AVEC LE LMNP⁽²⁾

L'investissement en résidence Nohee® permet d'investir sous le statut Loueur Meublé Non Professionnel⁽²⁾. Vous pouvez ainsi amortir le prix de revient immobilier et mobilier de votre achat et déduire les intérêts d'emprunt de votre loyer⁽²⁾, afin de percevoir des loyers pour tout ou partie nets d'impôt.



Exemple de décoration d'un restaurant Résidence Nohee® Promenade Lafayette à Lyon 6°

VICHY, UNE VILLE CONNECTÉE AU CŒUR DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

LA RÉGION EN CHIFFRES*

8
millions
d'habitants*

1^e
région industrielle
de France*

2^e
région française
la plus innovante*

2^e
région française
la plus riche*

4^e
région européenne
en matière de PIB*

UNE SITUATION CENTRALE ET ACCESSIBLE



Palais des Congrès à 6 min* à pied de la résidence



EN VOITURE

- Clermont-Ferrand à 55 min* par la D984
- Lyon à 1 h 50* par l'autoroute A89



EN TRAIN

- Gare de Vichy vers :
- Clermont-Ferrand : TER en 33 min*
 - Lyon : TER en 2 h*
 - Paris : TER en 3 h*



EN AVION

- Aéroport de Clermont-Ferrand : lignes nationales, internationales, régulières et low-cost à 50 min* en voiture

VICHY, LA REINE DES VILLES THERMALES

OÙ L'ART DE VIVRE SE CULTIVE AU FIL DE L'EAU

Il existe des villes dont le seul nom invite à la rêverie et Vichy en fait partie.

Ici, on savoure une qualité de vie sans égale dans un décor somptueux. Lovée sur les rives de l'Allier, aux portes de la Montagne Bourbonnaise qui abrite de remarquables trésors naturels, la ville de Vichy est une véritable parenthèse hors du temps.

Inscrite depuis 2021 au patrimoine mondial de l'UNESCO, elle fait partie des 11 stations thermales les plus influentes d'Europe. bercée par son architecture prestigieuse, ses thermes renommés et ses grands parcs arborés, la ville cultive une émulation culturelle riche avec son Opéra et son centre culturel qui accueille de nombreuses expositions.

Cette renommée incontestée emmène la ville vers des projets toujours plus ambitieux, comme le réaménagement de son centre ou des berges de l'Allier. Vichy offre ainsi une vie quotidienne pratique (nombreux commerces, gare SNCF, réseau de bus performant) et dynamique avec une économie active notamment dans les domaines de l'agro-alimentaire, de l'aéronautique et de la cosmétique.



Parc Napoléon III
à 10 min* à pied de la résidence



Rue commerçante
à 2 min* à pied de la résidence



Grand établissement thermal
à 5 min* à pied de la résidence

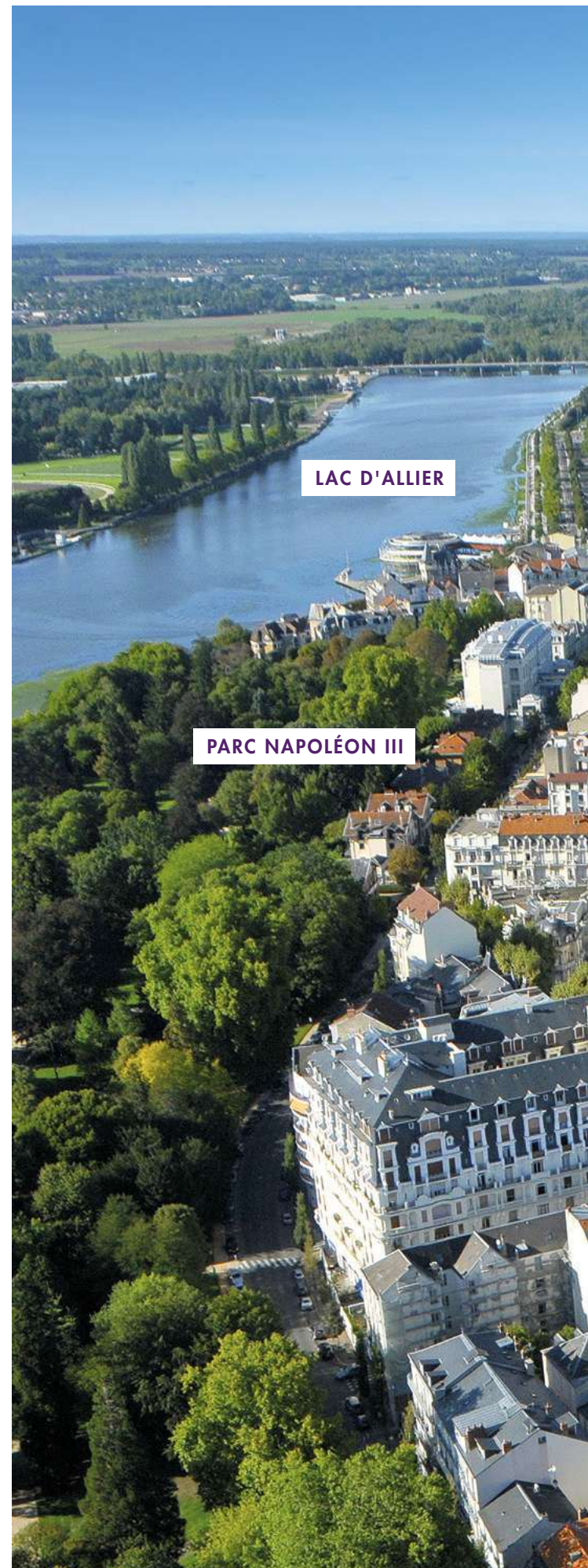
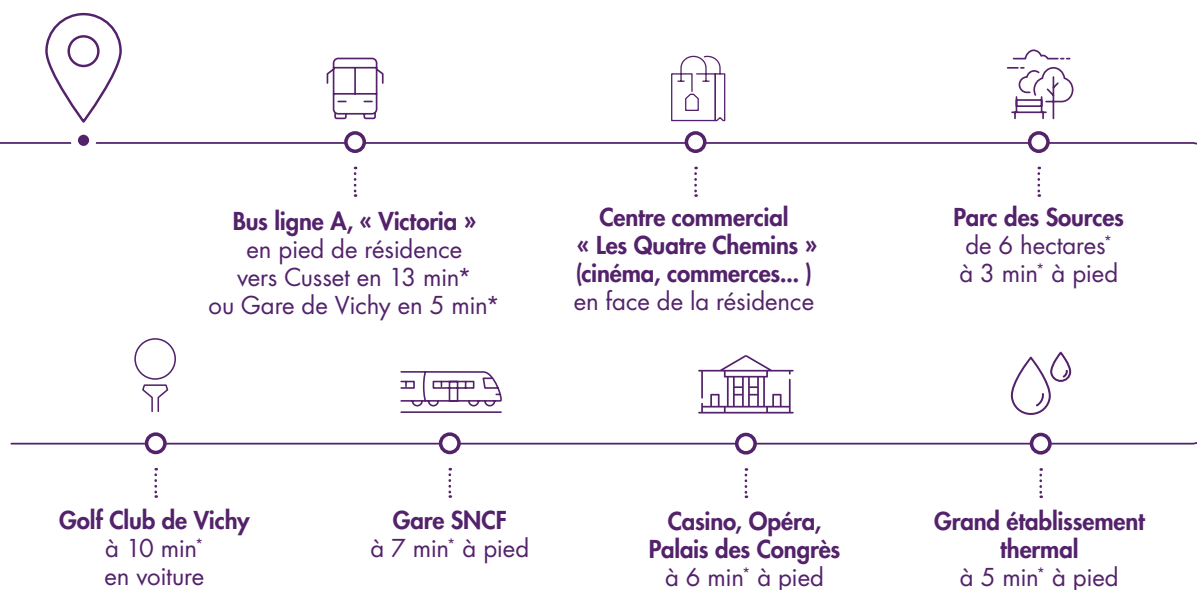
UNE OPPORTUNITÉ UNIQUE D'INVESTIR AU CŒUR DE VICHY

Idéalement située en plein centre-ville, à deux pas du très renommé quartier Thermal, qui accueille entre autres le Palais des Congrès, l'Opéra et le Parc des Sources, la résidence offre une qualité de vie comme nulle part ailleurs.

Depuis le numéro 12 de la rue Jean Jaurès, tout ce qui fait le charme et la renommée de Vichy est accessible en quelques minutes de marche. Nichée dans une rue pavée et bordée d'arbres, l'adresse séduit d'emblée par sa proximité immédiate avec le cœur de ville commerçant. En plus des quelque 500 boutiques, les résidents ont à portée de main tous les équipements pour combler leurs envies.



UNE ADRESSE IDÉALE OÙ TOUT SE FAIT À PIED



LAC D'ALLIER

PARC NAPOLÉON III



GRAND ÉTABLISSEMENT THERMAL

CENTRE COMMERCIAL
« LES QUATRE CHEMINS »

NOHEE® - VICHY

PARC DES SOURCES

CŒUR COMMERÇANT

OPÉRA

PALAIS DES CONGRÈS

CASINO



UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE AU STYLE AFFIRMÉ

—
Conçue dans un style résolument actuel, la résidence Nohee® Vichy
est durablement ancrée dans son temps.

La façade a été travaillée dans un jeu de plis qui apporte une dynamique unique à la réalisation. Les balcons en losange se lovent pour créer une véritable interaction avec l'intérieur des appartements tout en préservant l'intimité de chacun. Les derniers étages profitent de belles terrasses plein ciel grâce à un subtil jeu de décrochés.

Mêlant le vert à des tons beige clair, la résidence procure un sentiment de bien-être et se veut à la fois rassurante et sécurisante.

Derrière cette façade à l'écriture architecturale remarquable se cache un jardin ressourçant unique en cœur de ville.



ÉTIENNE FRADIN
ARCHITECTE

EXNDO Architecture

“ Ce projet contemporain au style affirmé s'inscrit parfaitement dans le patrimoine architectural de Vichy. L'architecture sobre, dynamique et qualitative offre à la façade une identité propre tout en gardant une harmonie avec son environnement. ”

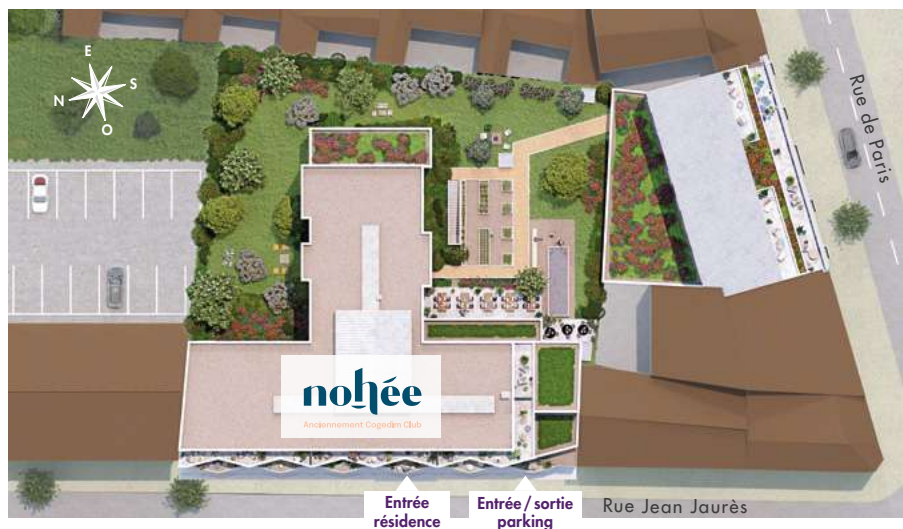
VIVRE AU CONTACT DE LA NATURE POUR GAGNER EN SÉRÉNITÉ

Ici, les résidents ont la chance de profiter d'un bel espace paysager, préservé de l'animation de la ville... La promesse d'un bien-être inégalé.

Ils ont à leur disposition un jardin confidentiel de 1184 m²
où s'épanouit une nature haute en couleurs.

La jolie terrasse aménagée du restaurant et le potager planté d'herbes aromatiques telles que romarin, thym, verveine ou menthe font la part belle au partage et à la gourmandise. Un terrain de pétanque permet aussi aux résidents de se rencontrer de manière conviviale autour d'une partie de boules pour lier des relations d'amitié.

Arbre de hautes tiges, pommiers, cerisiers, prairie... Cet écrin de nature est la promesse d'un quotidien harmonieux unique en cœur de ville.







Exemple de décoration d'un salon Résidence Nohee® Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux

UN ESPRIT « MAISON DE FAMILLE » OÙ CHACUN SE SENT COMME CHEZ SOI

La résidence Nohee® Vichy s'apparente à une vaste maison familiale à la décoration particulièrement chaleureuse et soignée.

Une partie de cartes depuis les confortables canapés du salon cosy, un atelier lecture devant un feu qui crépite dans la cheminée de la bibliothèque... Ici, les résidents peuvent vivre pleinement leur quotidien entre eux ou recevoir leurs proches dans des espaces partagés aussi conviviaux que raffinés.

C'est dans un véritable souci du détail, que chaque pièce du mobilier sobre et contemporain a été sélectionnée pour s'harmoniser au mieux avec les teintes douces et pastel, qui dominent en ces lieux, si propices à la sérénité.



Exemple de décoration d'un salon Résidence Nohee® Cœur Mougins à Mougins

DES SERVICES ADAPTÉS À TOUTES LES ENVIES POUR UN QUOTIDIEN SEREIN

En plus de pouvoir cuisiner chez eux, les résidents ont à leur disposition un restaurant à l'ambiance conviviale, où des menus de qualité leur seront préparés avec des produits locaux, de saison et adaptés à leur régime alimentaire.



Outre le service de conciergerie, disponible 7 jours sur 7 et 24h sur 24, une offre de services sur-mesure est proposée pour favoriser l'épanouissement des résidents tout en leur laissant une parfaite maîtrise de leur budget.

- Accueil 7j/7, un interlocuteur joignable 24h/24
- Assistance aux démarches administratives
- Téléassistance
- Animations quotidiennes
- Accès aux espaces clubs :
 - Potager, terrain de pétanque
 - Restaurant de qualité
 - Espace bien-être
 - Tea Time quotidien
 - Salon TV / Salon cheminée
- Parking
- Accès sécurisé : personnel à l'entrée, digicode, vidéophone, badge Vigik®
- Service d'entretien ménager et blanchisserie-pressing (intervention sur demande)





Exemple de décoration d'un restaurant Résidence Nohee® Issy Cœur de Ville à Issy-les-Moulineaux



Exemple de décoration d'un appartement Résidence Nohee® Promenade Lafayette à Lyon 6°

DES APPARTEMENTS BIEN PENSÉS POUR UNE QUALITÉ DE VIE OPTIMALE

Faciles à vivre et équipés de tout le confort moderne, les appartements préservent l'autonomie et l'intimité de chacun.

Pour répondre au mieux à tous les styles de vie, la résidence accueille une gamme d'appartements du studio alcôve au généreux 3 pièces, jusqu'à 63 m².

Notre objectif est d'offrir aux occupants une vie agréable et confortable pour faciliter leur quotidien. Les plans des appartements ont donc été étudiés autour de la notion d'espace, afin d'optimiser les volumes des pièces et faciliter la circulation intérieure.

Grâce à de grandes baies vitrées orientées avec soin, les intérieurs sont baignés d'une belle lumière naturelle : un véritable plus pour le bien-être intérieur.

Chaque appartement est prolongé par un bel espace extérieur privatif. Balcon, loggia ou belle terrasse... ces pièces supplémentaires sont autant d'invitations à vivre plus souvent dehors.

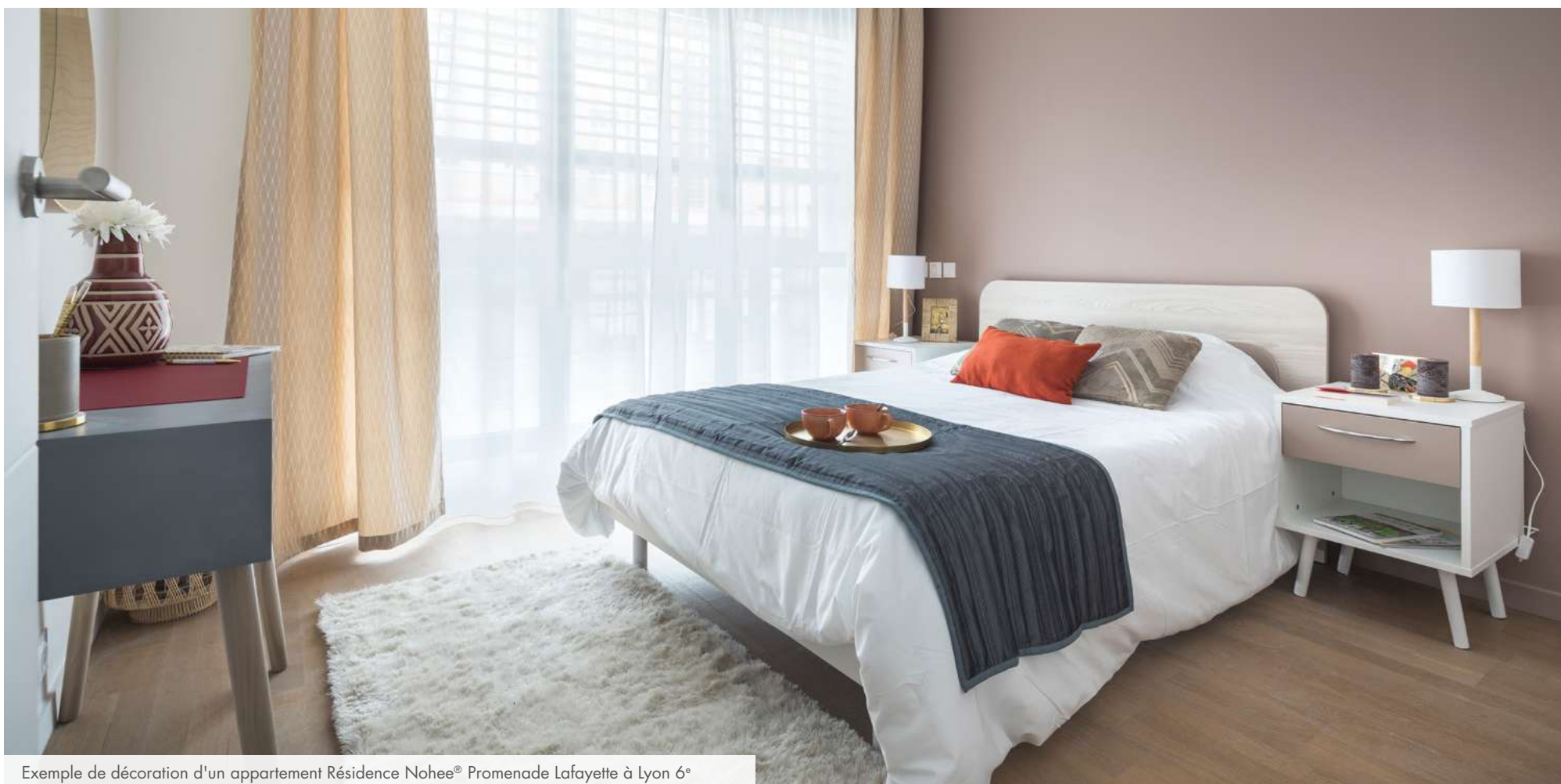


DES INTÉRIEURS CONFORTABLES POUR LE BIEN-ÊTRE DE CHACUN

Les meubles et équipements des appartements ont été choisis avec le plus grand soin par un architecte d'intérieur pour être aussi fonctionnels et confortables, que raffinés.

La décoration élégante reste discrète pour permettre aux occupants de personnaliser leurs intérieurs. Sélectionnée avec la plus grande attention, une gamme de prestations de grande qualité assure un bien-être inégalable : volets roulants motorisés, chape isophonique, cuisine et salle d'eau équipées...

Nohee® Vichy fait preuve d'exemplarité énergétique et environnementale. Elle est conçue dans le respect de la réglementation environnementale RE 2020, permettant l'amélioration de la performance et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. La production de chauffage et le rafraîchissement des appartements sont par exemple assurés par une pompe à chaleur air/eau multifonction.



Exemple de décoration d'un appartement Résidence Nohee® Promenade Lafayette à Lyon 6°

CUISINE ÉQUIPÉE



Exemple de décoration d'une cuisine
Résidence Nohee® Berthelot Bord de Rhône à Lyon 7^e



Exemple de décoration d'une cuisine
Résidence Nohee® Berthelot Bord de Rhône à Lyon 7^e

SALLE D'EAU AMÉNAGÉE



Exemple de décoration d'une salle d'eau
Résidence Nohee® Berthelot Bord de Rhône à Lyon 7^e

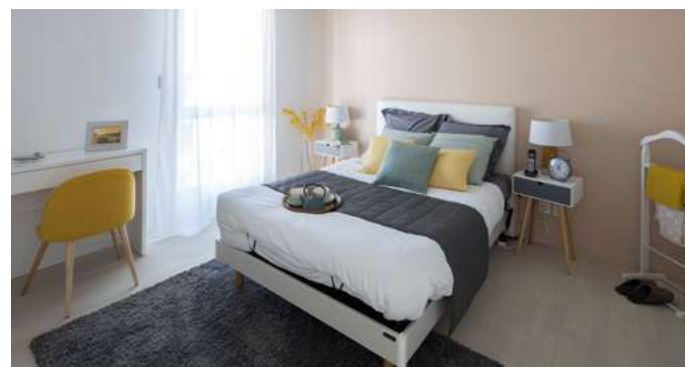


Exemple de décoration d'une salle d'eau
Résidence Nohee® L'Éclat du Lac à Enghien-les-Bains

SALON ET CHAMBRE MEUBLÉS



Exemple de décoration d'un salon
Résidence Nohee® Promenade Lafayette à Lyon 6^e



Exemple de décoration d'une chambre
Résidence Nohee® Berthelot Bord de Rhône à Lyon 7^e

NOHEE®

PRIMÉE POUR SES VALEURS ET SES ENGAGEMENTS



Le Label VISEHA (Vie Senior Habitat) a été décerné à 20 résidences Nohee® à ce jour, par les deux syndicats professionnels SNRA et SYNERPA avec le concours d'Afnor Certification. Ce label note la qualité des prestations dans les résidences services seniors tant sur les services que sur l'immobilier.



Nohee® a été élu 1^{er} dans la catégorie « Résidences Seniors » par le palmarès Capital des meilleures enseignes de services à la personne 2023 pour la qualité des services proposés.



*Sources : Groupe Altarea - rapport stratégique intégré 2021, SNCF, Google Maps, INSEE, CCI Auvergne-Rhône-Alpes, altarea.com, Mairie de Vichy, lemoniteur.fr. (1) Les résidences services Nohee® sont gérées par COGEDIM RESIDENCES SERVICES 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. (2) 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 peut présenter des risques. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. Plus d'informations sur cogedim.com. (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. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063 - COGEDIM RESIDENCES SERVICES - 87 rue de Richelieu 75002 Paris - SNC au capital de 1 000 000 € - 394 648 455 RCS Paris B - APE 41 10A - Cartes de transaction et gestion immobilières CPI 75012016000013499 délivrée par la CCI de Paris Ile de France - Garantie : CEGC - 16 rue Hoche - 92919 Paris La Défense Cedex. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Réalisation : Mag Arhitektura. Photos à caractère d'ambiance. Crédits photos : Sergio Grazia, Pauline Chovet, Adobestock. Document non contractuel. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE. 01/2023 - Conception : *ARCTIC*

DE BELLES RÉFÉRENCES DANS TOUTE LA FRANCE



RÉSIDENCE Nohee® PATIO D'ISSY - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)



RÉSIDENCE Nohee® L'ÉCLAT DU LAC - ENGHEN-LES-BAINS (95)



RÉSIDENCE Nohee® CARRÉ AUGUSTE BLANCHE - PUTEAUX (92)



RÉSIDENCE Nohee® BERTHELOT BORD DE RHÔNE - LYON 7° (69)



RÉSIDENCE Nohee® PROMENADE LAFAYETTE - LYON 6° (69)



RÉSIDENCE Nohee® CŒUR MOUGINS - MOUGINS (06)

