

A D E N A

RÉSIDENCE SENIORS
VALENCE



PROMOTEUR

GROUPE
SOFIANE

04 75 25 01 01
contact@groupe-sofiane.com
68, rue Jean Jaures 26000 Valence

COMMERCIALISATION

 La Plate-forme
de l'Immobilier

04 94 81 96 16
contact@plateforme-immobilier.fr
www.plateforme-immobilier.fr

*“La rencontre entre esprit maison
et prestations de standing”*

A D E N A

RÉSIDENCE SENIORS
VALENCE





**UNE CAPITALE
À TAILLE HUMAINE
AUX PORTES DU SUD**
de la France

Avec près de 62 000 habitants, Valence, capitale de la Drôme, est située au cœur du couloir rhodanien, axe stratégique de communications vers les grandes agglomérations de France. Fort d'un environnement économique dynamique et performant, Valence offre un cadre de vie aussi propice au travail qu'à la détente.

Entre Vercors et Provence, soumise à un climat méditerranéen, Valence est souvent désignée comme étant « la porte du Midi de la France ».

La ville est historiquement rattachée au Dauphiné et fait aujourd'hui partie du réseau des Villes et Pays d'art et d'histoire. Valence possède de nombreux monuments historiques, dont la plupart se trouvent dans le vieux centre.

La ville s'effeuille également au fil de ses jardins et de ses canaux qui la traversent depuis l'époque romaine sur plus de 17 km. Des chemins longent les berges sauvages où évolue une faune diversifiée.



**UN CADRE DE VIE
PRÉSERVÉ**
en plein centre-ville

 **ESPACES VERTS**
5MN DU PARC LOREM
12MN DU JARDIN IPSUM

 **COMMERCES**
NOMBREUX COMMERCES
DE PROXIMITÉ
5 MN DU CENTRE
COMMERCIAL

 **TRANSPORTS
EN COMMUN**
10MN DE LA GARE
5MN DU POLE BUS

**LES
ATOUS**
DU COEUR DE VALENCE





UNE RÉSIDENTENCE SINGULIÈRE SUR-MESURE

DES PRESTATIONS

de standing

- ACCUEIL PERSONNALISÉ 6J/7
- STANDARD TÉLÉPHONIQUE
- DISTRIBUTION OU CONSERVATION DU COURRIER
- VIDÉO SURVEILLANCE
- ESPACE DÉTENTE
- ORGANISATION D'ÉVÈNEMENTS FAMILIAUX

UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE

36

appartements T2

&

13

appartements T3

UN AGENCEMENT IMAGINÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

de chacun

- CUISINE ÉQUIPÉE
- SALON TÉLÉVISION
- SALLE DE BAINS AVEC DOUCHE EXTRA PLATE
- SALLE À MANGER
- CHAMBRE AVEC PLACARD AMÉNAGÉ
- TERRASSE AVEC PARE SOLEIL MOBILE



CLIMATISATION



ASCENSEUR



APPARTEMENTS
CONNECTÉS

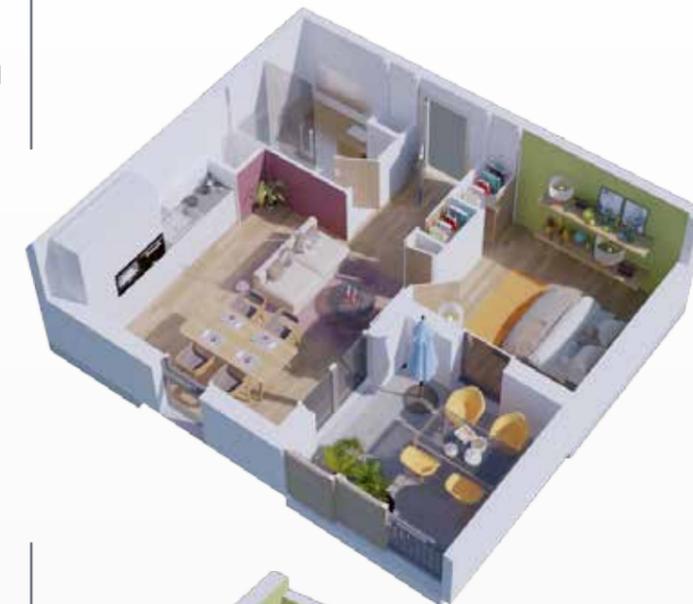


VOLETS
ROULANTS
ÉLECTRIQUES

RÉSIDENTENCE SENIORS



T2
45M²



T3
60M²



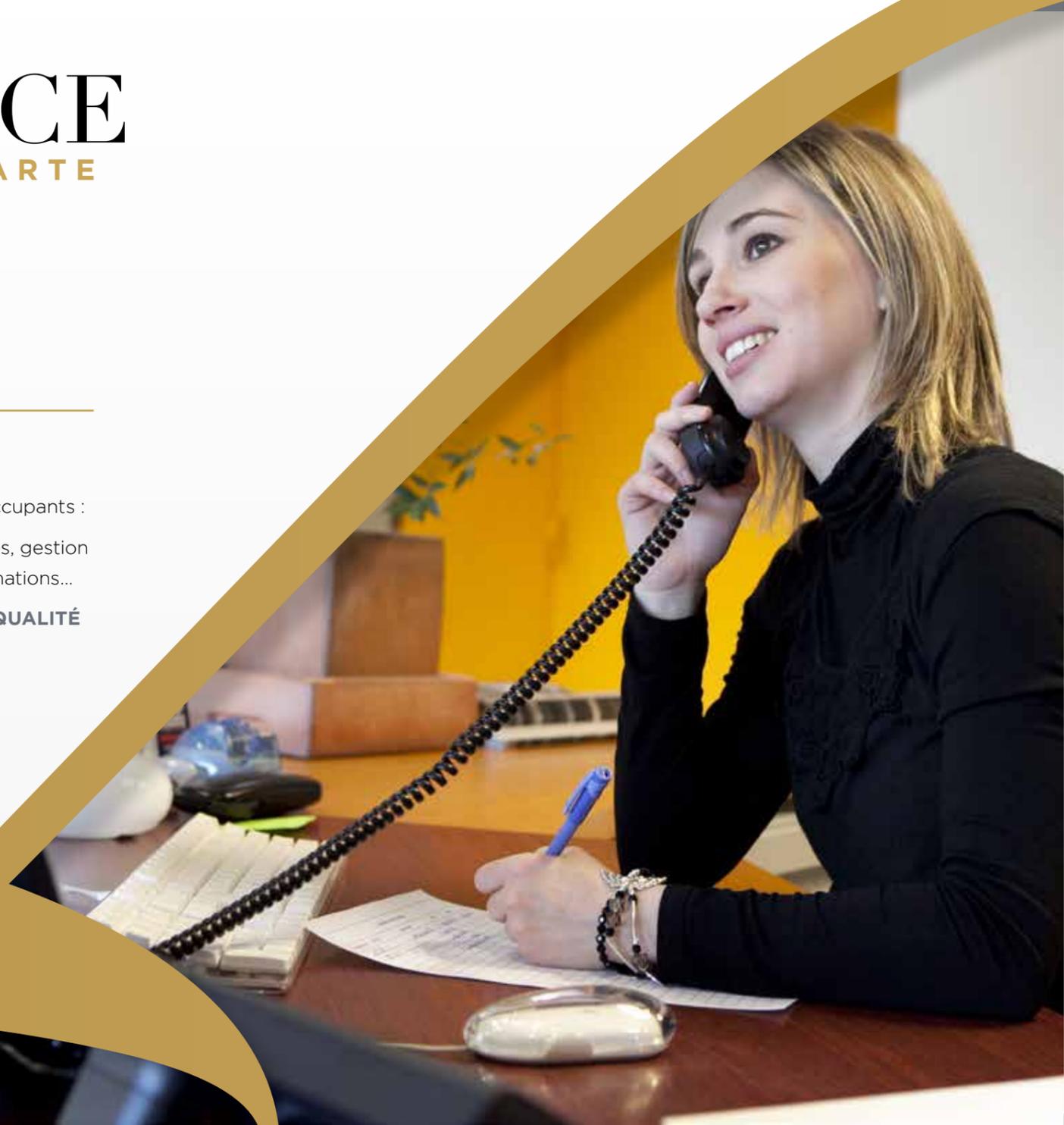
L'EXIGENCE

DU SERVICE A LA CARTE

LA PRISE EN CHARGE DES RÉSIDENTS

et de leur entourage

Pour gérer la vie de la Résidence Adena,
UN MAÎTRE DE MAISON sera au service de ses occupants :
Réception et traitement des demandes particulières, gestion
de la vie courante et des locaux, proposition d'animations...
**UNE MARQUE D'ATTENTION GARANTE DE LA QUALITÉ
DES PRESTATIONS FOURNIES.**



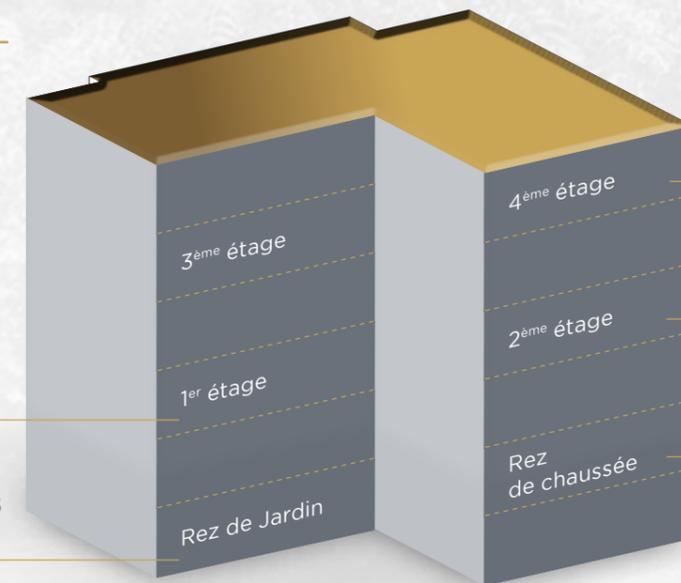
LES ÉQUIPEMENTS

à votre disposition

 **Studio d'accueil**
pour les familles des résidents

 **Médecin**
 **Coiffeur esthétique**
 **Salle de projection**

 **Buanderie**
 **Local vélos**



Salon Club
avec sa terrasse 

Salle de sport 

Accueil
Maitre de maison 

LES SERVICES

à la demande

LIVRAISON DE REPAS À DOMICILE

AIDE À DOMICILE : MÉNAGE, PRESSING

LIVRAISON DES ACHATS EN COMMERCE
DE PROXIMITÉ : ÉPICERIE, PHARMACIE...

ASSISTANCE PETITS TRAVAUX RAPIDE ET EFFICACE

UN PLACEMENT D'AVENIR

EN 2050, LES SENIORS REPRÉSENTERONT 1/3
DE LA POPULATION FRANÇAISE.

Ils représentent un potentiel locatif en croissance constante, gage d'un investissement sécurisé. Toujours plus nombreux, les seniors seront aussi plus exigeants quant à leur qualité de vie.

Les Résidences Services Seniors sont des solutions innovantes, attractives et adaptées, répondant clairement aux nouvelles attentes des seniors. C'est un placement des plus performants sur un secteur porteur.



LES RÉSIDENCES DE SERVICES POUR SÉNIORS : *la nouvelle solution*

La Résidence Adena est une réponse concrète lorsque les contraintes inhérentes au vieillissement sont de plus en plus fortes : risques domestiques, premières incapacités, habitat inadapté, solitude ou encore isolement.

UNE ALTERNATIVE ENTRE RÉSIDENCE MÉDICALISÉE ET DOMICILE, *où l'avenir devient sérénité*

- UNE LOCALISATION AU CŒUR DE TOUS LES COMMERCES DE PROXIMITÉ D'UN QUARTIER,
- L'ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN,
- UN LIEU DE VIE ADAPTÉ QUI PRÉSERVE L'AUTONOMIE,
- DES APPARTEMENTS FONCTIONNELS POUR PERSONNES ÂGÉES,
- DES ESPACES DE VIE COMMUNE PROPICES À LA CONVIVIALITÉ.

L'INVESTISSEMENT EN "LOCATION MEUBLÉE"

UNE FISCALITÉ TRÈS AVANTAGEUSE

PERMET DE REpondre à vos attentes

C'est un investissement destiné à toute personne physique ou morale désirant effectuer un placement rentable et sécurisé, stable fiscalement et économiquement. Il représente un investissement idéal pour générer un complément de revenu, préparer votre retraite ou aider votre famille grâce au "démembrement de propriété" (financement des études des enfants ou petits-enfants, projet de vie...).

RÉCUPÉRATION

de l'intégralité de la TVA (20%)

Grâce aux services mis en place par l'exploitant, au sein de la Résidence Adena, l'administration fiscale rembourse l'intégralité de la TVA au propriétaire de l'appartement, soit 20% de son investissement (immobilier + mobilier + frais d'acquisition).

VOUS POUVEZ CHOISIR ENTRE 2 OPTIONS FISCALES :

○ **LE RÉGIME D'AMORTISSEMENT :**
DES REVENUS DÉFISCALISÉS
SANS PLAFOND

Il permet de déduire de vos recettes l'intégralité des charges d'exploitation et d'imputer les amortissements des postes immobilier (hors terrain) et mobilier. Ainsi, sur une période comprise entre 15 et 25 ans :

- Vous encaissez des recettes qui échappent à l'impôt sur le revenu
- Vous économisez les prélèvements sociaux (CSG-CRDS de 15.50%)

○ **LE DISPOSITIF CENSI-BOUVARD***
JUSQU'À 33 000€
D'ÉCONOMIE D'IMPÔT

Ce dispositif permet de réduire vos impôts jusqu'à 33000€ répartis sur 9 ans, (11% de votre investissement, dans la limite de 300000€) c'est-à-dire une réduction 3666€/an.

Si la réduction excède l'impôt elle est reportable jusqu'à la 6^{ème} année suivante. Parallèlement vous déclarez vos recettes dans la catégorie des BIC.

L'INVESTISSEMENT

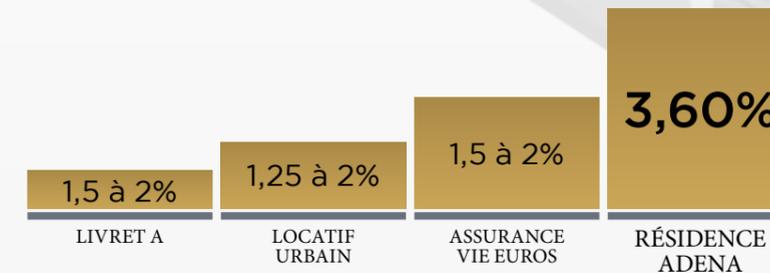
serein

En investissant dans la Résidence Adena, vous signez un bail commercial de 11 ans et 11 mois qui vous garantit un versement trimestriel revalorisé chaque année. À l'issue des 11 ans et 11 mois, le bail se renouvelle par tacite reconduction.

Vous n'avez aucune charge de gestion à l'exception des honoraires du syndic et de l'assurance de la copropriété.

La rentabilité est également au rendez-vous avec un taux de rendement à 3.6%, très compétitif au vu des autres solutions de placements actuels.

Votre bien est sécurisé par la présence du maître de maison, attentif au bon entretien de vos locaux et à la qualité de vie des résidents.



SIMULATION D'INVESTISSEMENT D'UN T2 - 39.50 M2 + TERRASSE 11.50 M2

INVESTISSEMENT	
Prix immobilier	138 240 €
Prix du mobilier	12 840 €
Provision pour frais (notaire + garantie)	5 671 €
Total Investissement	156 751 €

FINANCEMENT	
Récupération de la TVA	25 180 €
Apport personnel	28 000 €
Montant emprunté	103 571 € (1)
Total financé	156 751 €

EFFORT MENSUEL DE TRÉSORERIE	
Remboursement du prêt	505 € (*)
Provision taxe foncière	46 €
Charges (syndic + assurance)	15 €
Total	566 €
Recette mensuelle	367 € (1)
Effort de trésorerie	199 € (1) ou 82 € (2)

(1) si vous optez pour le régime d'amortissement, cette recette mensuelle ne supporte pas l'impôt sur le Revenu et les Prélèvements Sociaux (CSG-CRDS 15.50%) pendant au moins 15 ans.

(2) si vous optez pour l'option Défiscalisation Censi-Bouvard vous bénéficiez d'une réduction d'impôt annuelle de 1 408 € par an pendant 9 ans, soit 117 €/mois : ce montant vous aide à financer cette acquisition.

(*) Prêt amortissable, sur une durée de 20 ans, taux indicatif et sous réserve d'éligibilité aux conditions banque lors du montage du dossier, la mensualité est annoncée hors assurance emprunteur (propre au client et délégation possible), le taux de 1.60 % est fixe, hors assurance (meilleur taux pour un profil avec revenus >7500€/mois), l'apport est constitué de la récupération de la TVA (20 %) et des deniers propres + les frais de garantie (= une caution type crédit Logement) Source : www.monmeilleurbanquier.com/les-milles, courtier en prêts immobilier, enregistré à l'Orias sous le N°15003403- www.orias.fr

*Selon l'article 41 de la loi de finances pour 2012 N° 2011-1977 du 28 décembre 2011, les logements acquis dans le cadre de la loi Censi-Bouvard, bénéficient encore d'un taux de réduction d'impôt de 11% permettant une réduction d'impôts, globale de 33 000 € pour un plafond d'investissement de 300 000€.