

CLOS SAINT JOSEPH

BIENVENUE EN

Vendée...

Ce département brille par son économie florissante, sa capacité d'entreprendre et son sens du collectif. Portée par un climat très favorable et une variété de paysages idylliques entre nature et océan, la Vendée s'impose discrètement comme « destination touristique préférée des Français » et séduit de plus en plus ceux qui souhaitent s'y établir durablement.

Côté littoral

Étudiants, familles et retraités, tous aiment à profiter du plus important taux d'ensoleillement de la côte Atlantique. Sa longueur de côtes, ses plages et ses deux îles en font une place de 1er choix pour prendre du bon temps.

Côté nature

Entre collines douces et vallées secrètes, le bocage vendéen garde précieusement ses trésors et demeure un lieu unique pour les randonnées avec 2 760 hectares d'Espaces Naturels Sensibles (ENS). Forêts, marais, rivières et lacs constituent un patrimoine naturel majeur préservé abritant des espèces rares et protégées.



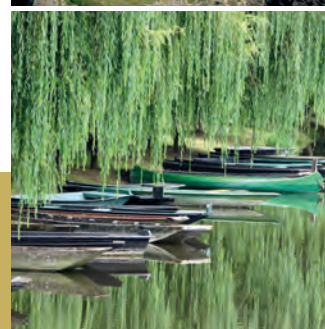
Les Sables d'Olonne



Île de Noirmoutier



Île d'Yeu



Bocage Vendéen

DES atouts

QUI SÉDUISENT UN PEU PLUS DE MONDE CHAQUE ANNÉE



> Une connexion facilitée
grâce à un réseau
routier efficace*



5
MILLIONS
DE TOURISTES

276
KILOMÈTRES
DE CÔTES

109
KILOMÈTRES
DE PLAGES

2 ÎLES

16
PORTS
DE PLAISANCE

300
SITES
CULTURELS
ET PATRIMONIAUX

7
GOLFS

5
CASINOS

2
CENTRES
DE THALASSO

UN département

QUI A LE SENS DU SPECTACLE



Le Vendée Globe



Château de Tiffauges



Spectacle du Puy du Fou



Le festival de Poupet

Le Vendée Globe

Cet « Everest des mers » permet aux meilleurs skippers de traverser tous les quatre ans 3 océans pour faire le tour du globe en solitaire sans escale et sans assistance.

64 châteaux de seigneurs vendéens

Tiffauges, plus grand site médiéval de l'Ouest et Pouzauges, petite Cité de Caractère vous plongent en plein Moyen-Âge tandis que la Chabotterie vous fera revivre la Guerre de Vendée.

Le Puy du Fou a 45 ans

Avec la plus grande scène au monde et 13 millions de spectateurs depuis 45 ans, ce « meilleur parc d'attraction du monde » avec sa « Cinéscénie » font revivre l'histoire vendéenne sur 23 ha grâce à ses 3 800 bénévoles.

Le festival de Poupet

Au cœur de cet écrin de verdure niché dans la vallée, les plus célèbres artistes mondiaux se produisent chaque année devant plus de 115 000 festivaliers.

LA vitalité

D'UN TERRITOIRE QUI CONSOLIDE SES ACTIFS

Économie de plein emploi

- Le tourisme est le secteur sur la plus haute marche du podium représentant près de 37 000 emplois directs.
- Top 5 des départements français comptant le moins de demandeurs d'emplois (5,4 %) avec une palme pour le bassin des Herbiers-Montaigu (3,2 %).

Rayonnement international

- Le géant Bénéteau-Jeanneau s'offre la première place des plus grands sites mondiaux de production et de construction navale et de plaisance (40 hectares).
- Quelques grands noms de belles réussites industrielles de l'agroalimentaire (Brioche Pasquier, Fleury-Michon...), l'équipement automobile et de la maison (Michelin, K-Line, Groupe Nicoll, ...).

Tissu entrepreneurial dynamique

- Plus de 50 000 entreprises implantées dans le département (18 pour 1 000 habitants), et une place de leader régional dans les secteurs du commerce et de l'artisanat.
- 3^e rang national en nombre de surfaces de vente d'hyper et supermarchés.

Terre de marins

- 10 % de la production ostréicole française est vendéenne.
- La filière pêche est un pilier de l'économie avec les ports des Sables-d'Olonne, St-Gilles-de-Croix-de-Vie et Yeu qui sont parmi les plus actifs de la façade atlantique en termes de volume.
- 7 250 tonnes de sel marin sont récoltées lui donnant un statut « d'Or blanc ».

La Roche-sur-Yon

UNE CITÉ IMPÉRIALE AUX MULTIPLES VISAGES

Ville nouvelle construite par Napoléon en 1804, La Roche-sur-Yon n'a cessé de se réinventer soit en proposant un voyage dans le temps avec une visite de bâtiments riches d'Histoire, soit invitant à travers la découverte d'un curieux zoo mécanique. La modernité réside dans la qualité de ses équipements récents, la richesse de son offre commerciale et ses nombreux marchés de terroir. La diversité de sa vie associative et culturelle et la pluralité de son enseignement n'ont rien à envier aux grandes métropoles.



IMPULSYON

Le réseau de mobilités yonnais

Pour faciliter vos déplacements urbains, il suffit de monter dans le bus depuis le pôle de correspondances Napoléon et vous pourrez ainsi rejoindre les 9 communes de l'agglomération grâce aux 18 lignes de transports en commun.



Gare TGV*

- > Nantes à 40 minutes
- > La Rochelle à 1h00
- > Angers à 1h30
- > Paris à 4h20



2 aéroports

- à moins de 100 km
- > Nantes
- > La Rochelle



CLOS SAINT-JOSEPH

40, rue Racine
La Roche-sur-Yon



LE Pentagone

ET SA PLACE NAPOLEÓN...

Au cœur de cette figure géométrique historique, se niche un havre de verdure et de divertissements. Les Yonnais se sont vite approprié la Place Napoléon, véritable « salon à ciel ouvert » de 3 hectares comme aime à le décrire son créateur – l'architecte-urbaniste Alexandre Chemetoff, pour venir flâner.

Les bassins et ses jeux d'eau ludiques

Sacrée 10^e « Capitale française de la biodiversité », la ville a été saluée pour son engagement écologique notamment dans l'Éducation à la nature et la requalification du milieu urbain.

Les poétiques animaux de la place

Un curieux bestiaire aquacole, tout droit sorti de l'imaginaire de François Delarozière de la compagnie « La Machine », a élu domicile au milieu de cet oasis citadin.

L'art de se divertir

Haut lieu de culture avec ses monuments historiques (son théâtre à l'italienne...) et ses équipements (cinémas, médiathèques, salles de spectacle...), la ville regorge d'activités tout public renforcées par un tissu associatif dense.

La statue de Napoléon

Parmi les six statues équestres de l'Empereur encore visibles en France, Napoléon s'érige ici depuis 1853, comme un phare au point le plus haut de la ville dominant les quatre axes principaux.

Un futur qui s'écrit avec l'Éducation

La Roche a fait le pari de l'avenir en investissant dans des infrastructures de la petite enfance au degré supérieur : 13 crèches, 23 écoles primaires, 11 collèges, 16 lycées et même un campus universitaire départemental !

Les Halles, un nouveau lieu à vivre

Le marché des Halles, labellisé « Qualité Marché » se tient quotidiennement au cœur de ce nouvel espace de convivialité urbaine de 18 000 m² avec sa place publique, qui accueille des manifestations culturelles et associatives.



LA requalification

D'UN ÎLOT EN QUARTIER DE VILLE

Une exception urbaine

- Une couronne de bâtiments offrant différents usages pour habiter, travailler, être accompagné et échanger.
- Un ensemble immobilier respectueux de son héritage d'architectures et d'époques subtilement réhabilité avec le confort moderne du neuf.
- La préservation d'arbres existants et du vivant, et la création d'espaces paysagers pour donner une généreuse place à la nature et offrir une ville apaisée.
- Une qualité d'habitat avec des appartements aux vues dégagées sur le cœur d'îlot paysager.
- Un travail sur les différences de niveaux des bâtiments et une circulation conçue pour favoriser la promenade côté cour et côté jardin.
- Des stationnements soigneusement dissimulés en sous-sol mixant praticité et confort visuel.
- L'aisance de choisir l'accès pour rejoindre son appartement (rues Boileau, Gouvion ou Victor Hugo).

BÂTIMENTS VIR (Vente d'Immeuble à Rénover)



LES APPARTEMENTS DES BÂTIMENTS RÉHABILITÉS VIR SONT ÉLIGIBLES AU DISPOSITIF DENORMANDIE :

Bâtiment 2 : studio au 4 pièces.

Bâtiment 3 : studio et 2 pièces.

Bâtiment 4 : studio au 2 pièces.

Bâtiment 5 : studio au 3 pièces.

Bâtiment 6 : studio et 2 pièces.

BÂTIMENTS VEFA (Vente en l'État Futur Achèvement)



LES APPARTEMENTS DU BÂTIMENT NEUF VEFA SONT ÉLIGIBLES AU DISPOSITIF LLI (LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE) :

Bâtiment 7 : studio au 3 pièces.



Tous les appartements sont bien entendu accessibles à la propriété et donc éligibles au Prêt à Taux Zéro (PTZ).





ICI UNE **nouvelle vie**
SE DESSINE EN LIEU ET PLACE D'UN ANCIEN LYCÉE

A



VISITEZ
LE CLOS SAINT-JOSEPH
ET VOTRE FUTUR
APPARTEMENT
EN 3D



Illustration non contractuelle



Illustration non contractuelle

Préserver

**L'ÂME DU LIEU DATANT DE 1885
ET SON ENTRÉE CLASSÉE**

Afin de proposer un projet à la fois ancré dans ce quartier et en même temps l'inscrire dans une démarche d'architecture vertueuse plus moderne, toutes les façades seront ravalées et traitées en blanc, ponctuées ça et là de touches gris claires dans les cadres de fenêtres ou les serrureries, par exemple.

L'expression esthétique s'illustre en premier lieu à travers la conservation de la façade d'angle, faisant le lien entre les deux rues, élément sculptural à part entière et ensuite dans le jeu dynamique de différence de hauteurs des bâtiments ainsi que dans la mise de série de toitures réinterprétées dans un langage contemporain.

LE

Beau vivre...

UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE PRESTIGE
AUX MULTIPLES AMBIANCES ARCHITECTURALES



Le charme authentique

d'une couronne
de bâtiments réhabilités
enveloppe ce délicat
cocon paysager

D'agréables espaces de vie

DU STUDIO
AU 4 PIÈCES



C



■

UNE Merveille végétale,
VÉRITABLE BULLE CITADINE...





D

Une élégance botanique

sublimée par une conception de bâtiments offrant le privilège de la nature, en plein cœur de ville.

Un cheminement piéton

au milieu d'une trame paysagère mêlant jardins partagés, tilleuls préservés et espaces verts aux essences végétales variées.

L'imagination d'une voie royale

avec un escalier créant une liaison entre le jardin et la cour sous le regard de trois statues iconiques du lycée d'antan.

La promesse de vues dégagées sur une nature

recomposée grâce à des stationnements dissimulés sous le cœur d'îlot paysager.

Illustration non contractuelle

UN art de vivre

À CONJUGUER AU PRÉSENT

E



Illustration non contractuelle

Élégance et raffinement...

Bien-être et harmonie pour ce nouvel écrin sublimé par le juste équilibre entre une qualité de réhabilitation dans le respect d'un patrimoine ancien et les exigences de conception d'appartements modernes et fonctionnels propres aux usages de la vie d'aujourd'hui, répondant aux besoins de chacun.

ÊTRE À LA HAUTEUR DE

VOS exigences...

Prestations Intérieures

Bâtiments 2 3 4 5



Revêtement de sol stratifié dans les pièces de vie et les chambres.



Carrelage dans les pièces humides.



Menuiseries extérieures en aluminium ou PVC et occultation par rideaux*.



Chauffage électrique par convecteurs ou radiateurs*.



Eau chaude par ballon thermodynamique.



WC suspendus pour les 4 pièces, porte de douche, meuble-vasque.



kitchenette pour les studios.

Prestations Intérieures

Bâtiments 6 7

(dédiés LMNP)



Revêtement de sol en lames PVC.



Menuiseries extérieures en PVC et occultation par rideaux*.



Chauffage électrique par convecteurs ou radiateurs*.



Eau chaude par ballon thermodynamique collectif avec pompe à chaleur extérieure.



Meuble-vasque, rideau de douche et cuisine équipée.



Parties communes : espace détente-salon, cuisine et laverie équipée.

Parties communes



Balcons et coursives équipés d'éclairages automatiques et portillons*.



Parking sécurisé par portail électrique.



Hall d'entrée équipé d'un visiophone et d'un lecteur Vigik.



Une place de stationnement du 2 au 3 pièces, deux places à partir du 4 pièces + 1 cave.



Nombreux locaux à vélo sécurisés et caves supplémentaires à la demande*.

*Selon plans et bâtiments



FAITES DE VOTRE APPARTEMENT

Un lieu unique

Puisque votre univers est personnel et vos goûts forcément particuliers, nous vous donnons la possibilité de personnaliser votre appartement à travers notre catalogue d'options, en choisissant parmi de nombreuses possibilités d'aménagement.



RÉENCHANTER LE

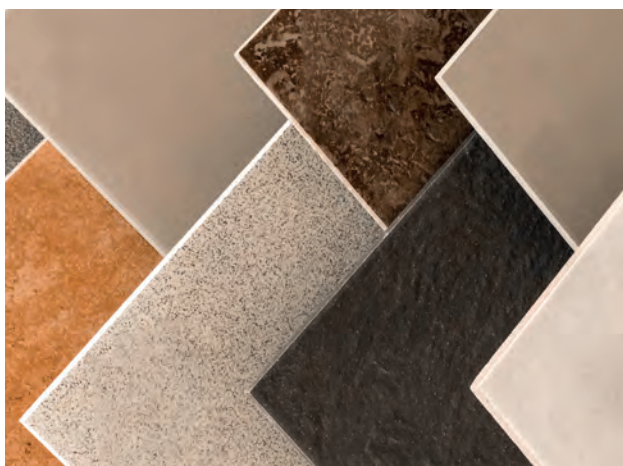
Bâti existant,

UN SAVOIR-FAIRE MAÎTRISÉ POUR LE GROUPE ÉDOUARD DENIS

Offrir aux résidents du Clos Saint-Joseph l'opportunité d'investir un lieu chargé d'histoire en participant à redonner toute sa splendeur aux bâtiments anciens, voilà la raison de l'engagement de notre groupe pour la restauration et la préservation de notre patrimoine. En étroite collaboration avec les Architectes des Bâtiments de France et entourés des meilleurs artisans, nous réhabilitons ce site d'exception tout en y apportant un haut niveau de confort, exigé par les prestations de standing proposées.

Très attaché à l'histoire et à la préservation du patrimoine architectural français, le Groupe Edouard Denis a développé une compétence forte dans la restauration et la réhabilitation des biens immobiliers classés Monuments historiques.

Experts sur ces produits rares et recherchés, nous guidons nos clients à chaque étape de leur investissement pour leur faire profiter de toutes les opportunités qu'offre ce type d'acquisition.



Un écrin tel que la résidence du Clos Saint-Joseph mérite d'héberger les plus belles prestations dans chacun des logements. C'est pourquoi nous avons été particulièrement attentifs à la sélection de matériaux pérennes et au choix d'équipements les plus fonctionnels possibles pour être en mesure de proposer une praticité de tous les instants et de vivre le plaisir d'un confort sans faille.

NOS engagements FORTS

POUR ÉCRIRE L'HISTOIRE

1

Se sentir en responsabilité de limiter l'étalement urbain et glorifier le « déjà-là » avec l'intégration de projets majeurs de régénération urbaine.

2

Développer la frugalité en valorisant l'existant et ainsi construire un trait d'union entre deux époques pour bâtir l'avenir et accompagner durablement les territoires.

3

Offrir des emplacements de premier choix en cœur de ville tout en favorisant le vivre ensemble et contribuer ainsi à rendre les quartiers vivants, attractifs et intergénérationnels.

4

Concevoir des opérations singulières non seulement au niveau de leurs lignes architecturales mais également en termes de performances environnementale et énergétique, de mobilité et de renaturation urbaine.

5

Produire des logements modernes et de qualité qui répondent au parcours de vie des habitants en proposant une offre résidentielle mixte au service de leurs besoins, de leur confort et des nouvelles tendances d'habitat.

Notre fierté,

UN HÉRITAGE RÉVÉLÉ PAR DES PROJETS PROCHES DES BESOINS DE LA VILLE, DE SES HABITANTS ET DE SON ÉCOSYSTÈME



LA ROCHE-SUR-YON | 85 |
IMPÉRIO



COMPIÈGNE | 60 |
LA COUR D'EYLAU



BAYONNE | 64 |
LE CLOS SAINT-ANDRÉ

© Phil Labeguerie

Investir AU CLOS SAINT-JOSEPH

C'EST ÊTRE ACTEUR D'UNE PARTIE DU PATRIMOINE HISTORIQUE YONNAIS



LMNP NON GÉRÉE

INVESTIR EN LOCATION MEUBLÉE
NON PROFESSIONNELLE

La LMNP permet d'accéder à la propriété à travers la location de biens immobiliers meublés.

Ce dispositif tend à répondre efficacement aux demandes de logements spécifiques et aux besoins des territoires tout en vous permettant d'amortir votre bien sur plusieurs années et de déduire les charges liées à la gestion et les intérêts de votre emprunt en profitant d'un marché de la revente en pleine croissance depuis des années. Seule condition : le bien doit être loué en tant que résidence principale ou saisonnière de tourisme pour être habité et dans les deux cas il doit être proposé meublé avec une liste précise de mobiliers et d'équipements.



UN PACK MOBILIER CLÉ EN MAIN

Notre sélection de kits mobiliers vous permet d'équiper, avec un budget maîtrisé, votre logement en toute sérénité.

Tous les équipements nécessaires seront fournis pour que votre locataire s'y sente immédiatement bien dès son arrivée.

- Un logement équipé et prêt à vivre : cuisine avec électroménager, équipement salle de bain ou salle d'eau, possibilité d'aménager un placard.
- Un choix entre 2 packs meublés, « classique » ou « premium », proposés par nos partenaires, livré, monté et installé.
- Un mandat de gestion adapté avec des assurances et des garanties de protection.
- L'accompagnement par un cabinet d'experts-comptables pour faciliter toutes les démarches et profiter pleinement des avantages fiscaux du statut LMNP.



DISPOSITIF DENORMANDIE

DÉFISCALISER UN BIEN ANCIEN
À RESTAURER

Ce régime fiscal vise à régénérer le patrimoine français.

Le dispositif Denormandie est avant tout un système de défiscalisation dans l'ancien. En tant qu'investisseur locatif, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt allant de 12 % à 21 % du coût total de l'opération, achat immobilier et travaux compris. Ce taux est évolutif en fonction de la période de location de votre bien :

- 12 % pour une mise en location de 6 ans ;
- 18 % pour une mise en location de 9 ans ;
- 21 % pour une mise en location de 12 ans.

Ce dispositif, sous condition de zonage, est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2026. Il est possible de cumuler deux opérations par an, dans le cadre de plafonds annuels, avec une réduction d'impôt pouvant atteindre 36 000 € sur 6 ans et 63 000 € sur 12 ans.





LE LLI

UNE FISCALITÉ DÉSORMAIS
ACCESSIBLE AUX PARTICULIERS

Ce statut de Logement Locatif Intermédiaire présente plusieurs avantages :

- Acquisition sécurisée par le biais d'une SCI (vous et votre conjoint, par exemple) ; le statut de personne morale facilite à terme, la transmission, la cession et la revente ;
- Taux de TVA d'acquisition du bien en VEFA réduit < à 10 % dans tous les cas ;
- Crédit d'impôt sur la Taxe Foncière pendant 15 ans prolongeable 5 ans de plus.

En échange, vos locataires doivent respecter le plafond de revenus des zones tendues (A, A bis et B1), ce qui garantit en outre aux investisseurs, un niveau de loyer équivalent au Pinel.

Nos conseillers commerciaux vous guideront dans le choix du meilleur scénario fiscal de votre SCI et s'engagent à simplifier votre parcours d'acquisition en LLI. Le Groupe Edouard Denis prendra intégralement en charge les coûts liés à la création et la publication de votre SCI.

ACQUÉRIR SON LOGEMENT POUR HABITER



LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Ce financement peut prendre en charge jusqu'à 40 % de l'achat d'une résidence principale de personnes physiques souhaitant acquérir leur bien sous réserve de certaines règles d'éligibilité :

- Ne pas avoir été propriétaire au cours des 2 années précédant la nouvelle acquisition ;
- Dispositif soumis à des conditions de ressources pour l'acquéreur ;
- Le montant et la durée du PTZ 0 % varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer.

UNE relation client PRIVILÉGIÉE

Filiale du Groupe Nexity, 1^{er} acteur européen des métiers de l'immobilier, le Groupe Edouard Denis compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier neuf en France.

Les collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logements.

Avec une présence sur tout le territoire, chaque agence du Groupe Edouard Denis, s'appuie sur les entreprises locales de construction pour réaliser votre habitat idéal.



Les 9 étapes de votre acquisition

- Signature de votre contrat de réservation.
- Ouverture de votre espace client en ligne.
- Communication de votre projet au notaire.
- Signature de votre acte authentique.
- Accompagnement et personnalisation de votre logement.
- Choix de vos revêtements de sols et de murs.
- Visite de votre logement à cloisons achevées.
- Visite de prélivraisons.
- Livraison et remise de vos clés.



GROUPE **D** Edouard
Denis

WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

*Source : Mappy
SAS EDMP-Pays de Loire - RCS 879 768 760 - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations,
appartements vendus non meublés. © Crédits Illustrations : Hive & Co - Architecte : Alterlab - © Crédits Photos : AdobeStock - Getty. Création : B0conseils.com - Novembre 2025.