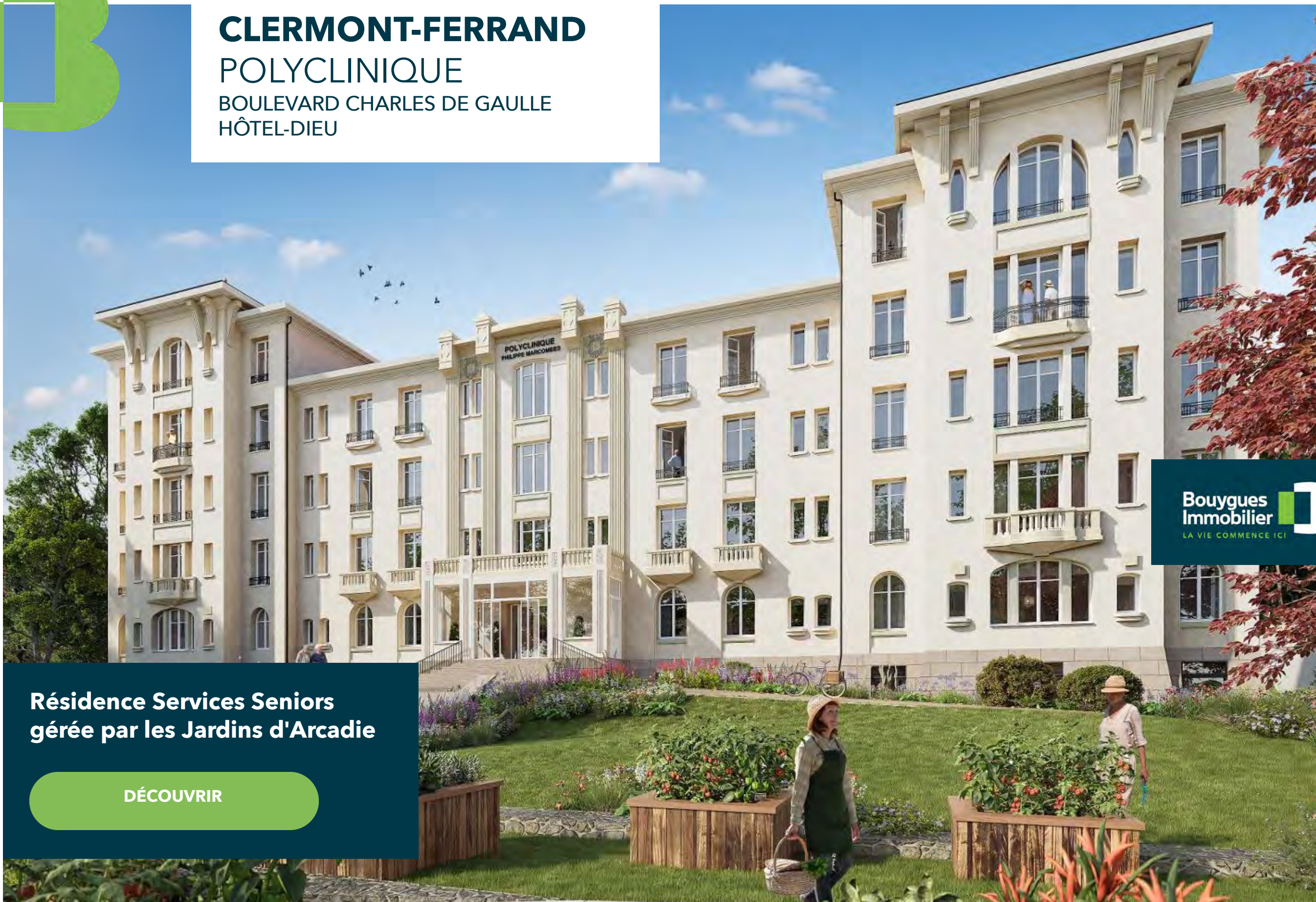


# CLERMONT-FERRAND

## POLYCLINIQUE

BOULEVARD CHARLES DE GAULLE  
HÔTEL-DIEU



**Résidence Services Seniors  
gérée par les Jardins d'Arcadie**

**DÉCOUVRIR**

**Bouygues  
Immobilier**

LA VIE COMMENCE ICI



[Voir les mentions légales](#)



# LA VILLE DE VOTRE RESIDENCE GEREE

## Dynamique et authentique

Clermont-Ferrand est une cité de caractère qui conjugue cachet et vitalité : dédale de rues piétonnes à l'architecture ancienne couplé à toutes les activités urbaines (cinéma, stade nautique, boutiques ...) !

LIRE LA SUITE





# LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND



Jardin Lecoq



Place de Jaude, son architecture historique et ses nombreux commerces



Cathédrale Notre-Dame-de-l'Assomption et son quartier historique



## Mobilités douces

57 stations C.vélo  
680 vélos en libre service



## Accès autoroutiers

A75, A89 et A71 à 10 min(1)



## Transports en commun

3 gares SNCF / TER  
1 tramway : Ligne A  
29 lignes de bus



## Aéroport

à 37 min(1) en TER  
à 16 min(1) en voiture



# LES ALENTOURS DE LA RÉSIDENCE



## Une résidence idéalement située

Au coeur de l'hypercentre de Clermont-Ferrand, les habitants de la résidence auront accès à toutes les activités qu'offre la ville rapidement et sans effort.

Quel que soit leur rythme, leur style de vie, les occasions de sortir et de se divertir seront multiples et facilitées par

la proximité du tramway et des autres transports.

**6** min(1) à pied

Place de Jaude  
et ses commerces

**1** min(1) à pied

Restaurant  
face à la résidence

**3** min(1) à pied

Future Bibliothèque  
Métropolitaine



### Équipements sportifs

Stade Nautique P. de  
Coubertin à 6 min à pied(1)  
Stade Marcel Michelin à 18  
min(1) en Tramway



### Ville verte

- Jardin Lecoq à 4 min(1) à  
pied  
- Parc Naturel Régional des  
volcans d'Auvergne à 15  
min(1) en voiture



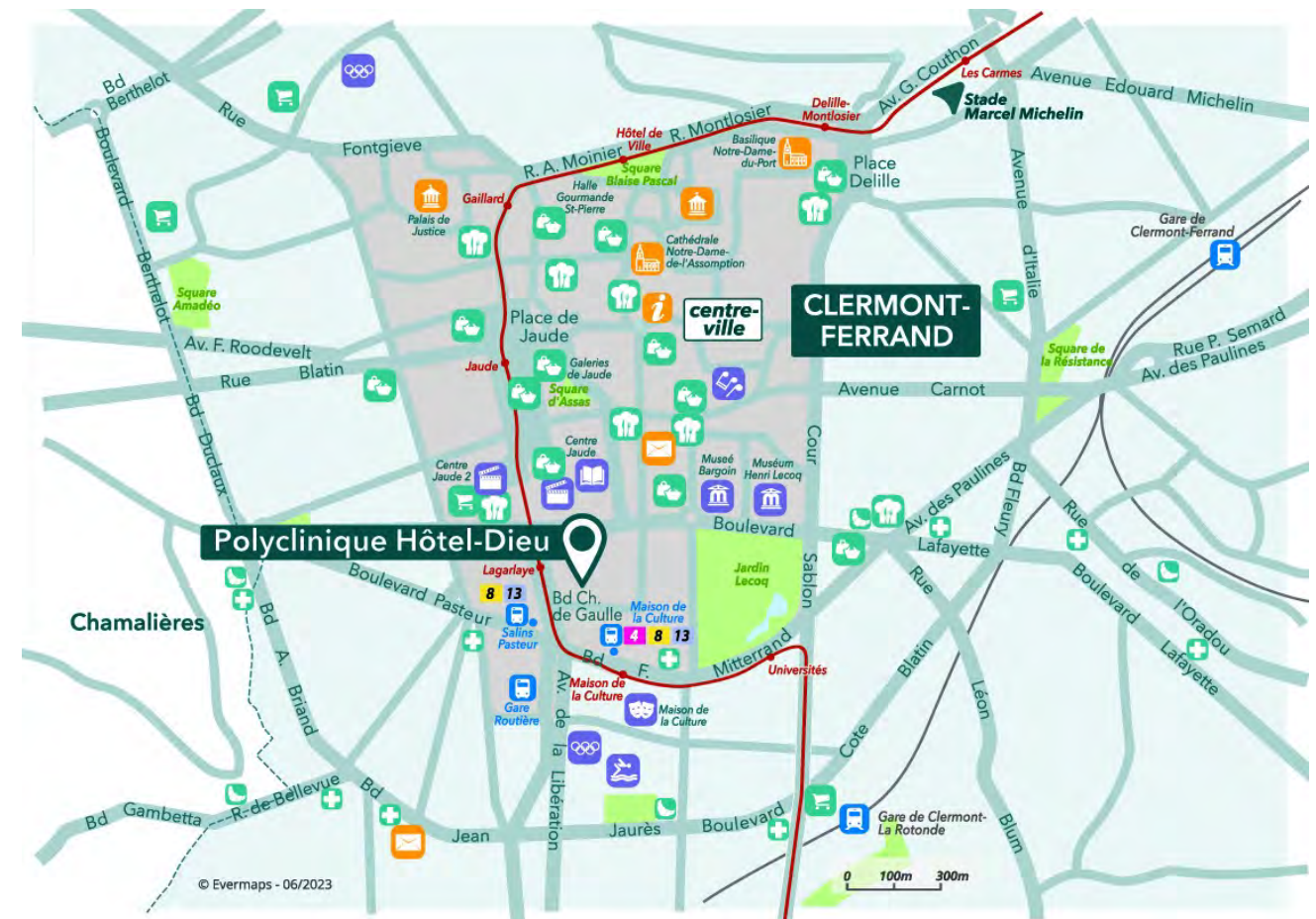
### Transports en commun

- Tramway ligne A - Arrêt  
Lagarlaye face à la  
résidence  
- Bus 5, 8 et 13, arrêt Salins  
Pasteur à 2 min(1) à pied



### Vie culturelle

Maison de la Culture à 3  
min(1) à pied  
Opéra-Théâtre à 8 min(1) à  
pied  
Quartier de la cathédrale à





# UN SITE UNIQUE L'HÔTEL-DIEU



## Un quartier historique, verdoyant et vivant !

Emblématique du cœur de Clermont-Ferrand, le site de l'Hôtel-Dieu associe patrimoine architectural préservé, constructions neuves et renaturation pour atteindre à terme 14 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Espace boisé classé, plantations, commerces, restaurants et ouverture aux



# UN SITE UNIQUE L'HÔTEL-DIEU





# LE SITE DE L'HÔTEL-DIEU



**Patrimoine préservé**  
Bâtiments historiques  
rénovés, arches voûtées et



**Quartier revégétalisé**  
14 000 m<sup>2</sup> de nature dont  
des arbres centenaires  
Jardin de lecture de la



**Quartier vivant**  
Commerces, restaurants,  
supérette, bibliothèque,  
bureaux...



**Quartier apaisé**  
cheminement piétons, modes  
doux, voie de circulation à  
faible vitesse..



# RÉSIDENCE SERVICES SENIORS POLYCLINIQUE DE L'HÔTEL DIEU



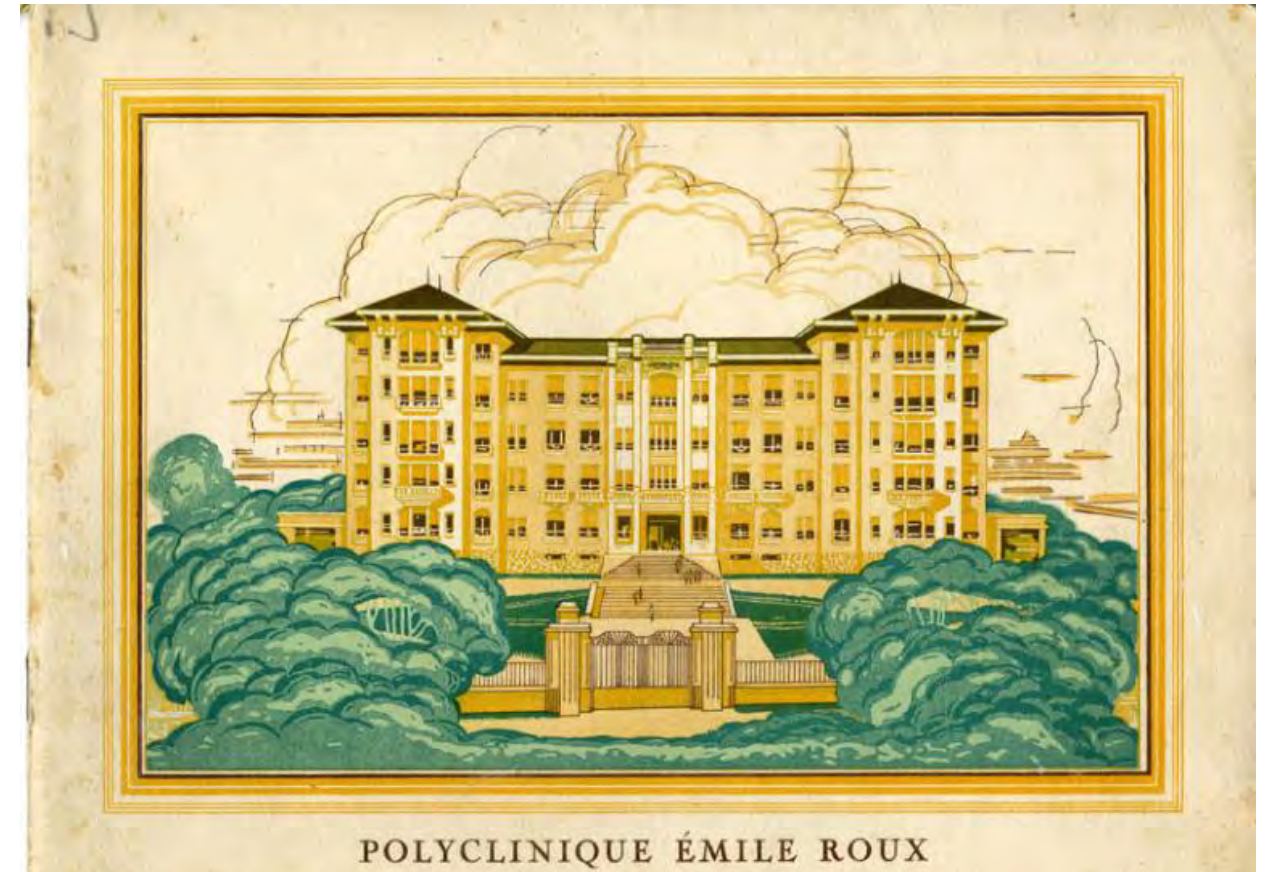
Illustration à caractère d'ambiance, non contractuelle.  
végétation artistiquement exagérée



# HISTORIQUE DE LA POLYCLINIQUE P. MARCOMBES



1940



POLYCLINIQUE ÉMILE ROUX

EXTRAIT DE LA PLAQUETTE DE PUBLICITÉ - 1932  
« La Polyclinique dans son écrin de verdure »



1960



## Bâtiment historique de style art déco

dessiné par l'architecte  
Jean Amadon entre 1928 et  
1930



Bâtiment inscrit à  
l'inventaire  
supplémentaire des  
Monuments Historiques



# RÉSIDENCE SERVICE SENIORS

## PLAN MASSE

### COMPOSITION



- 96 appartements du studio au 3 pièces(2)
- Résidence sécurisée avec vidéo surveillance et intendants
- Parc arboré de 2900 m<sup>2</sup> avec arbres centenaires
- Carrés potagers partagés avec les habitants de la résidence "Les Terrasses de l'Hôtel-Dieu"

Illustration non contractuelle



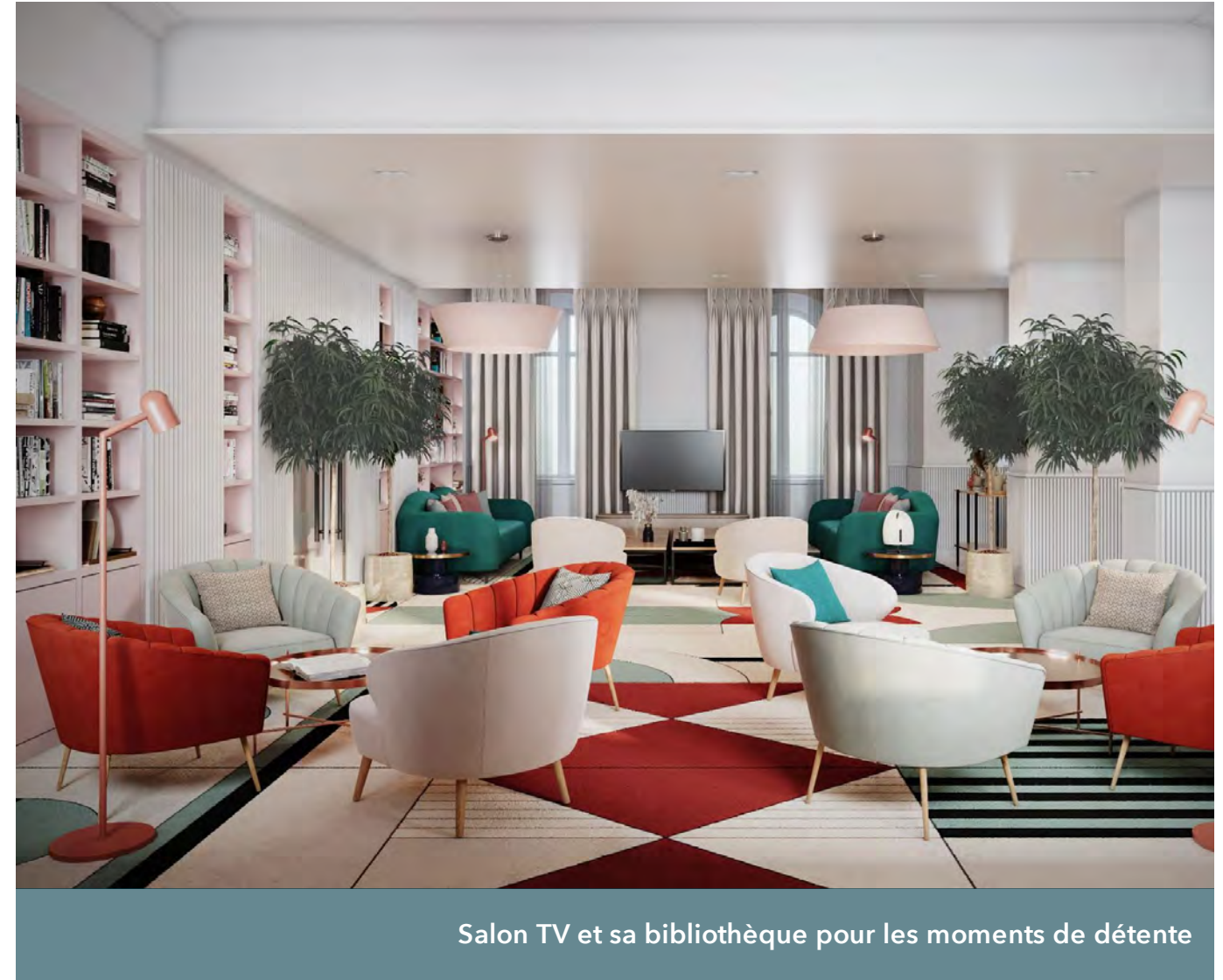
# LES SERVICES LES ESPACES



Espace lobby pour accueillir les résidents



Salle d'animation  
pour les après-midis jeux de société



Salon TV et sa bibliothèque pour les moments de détente



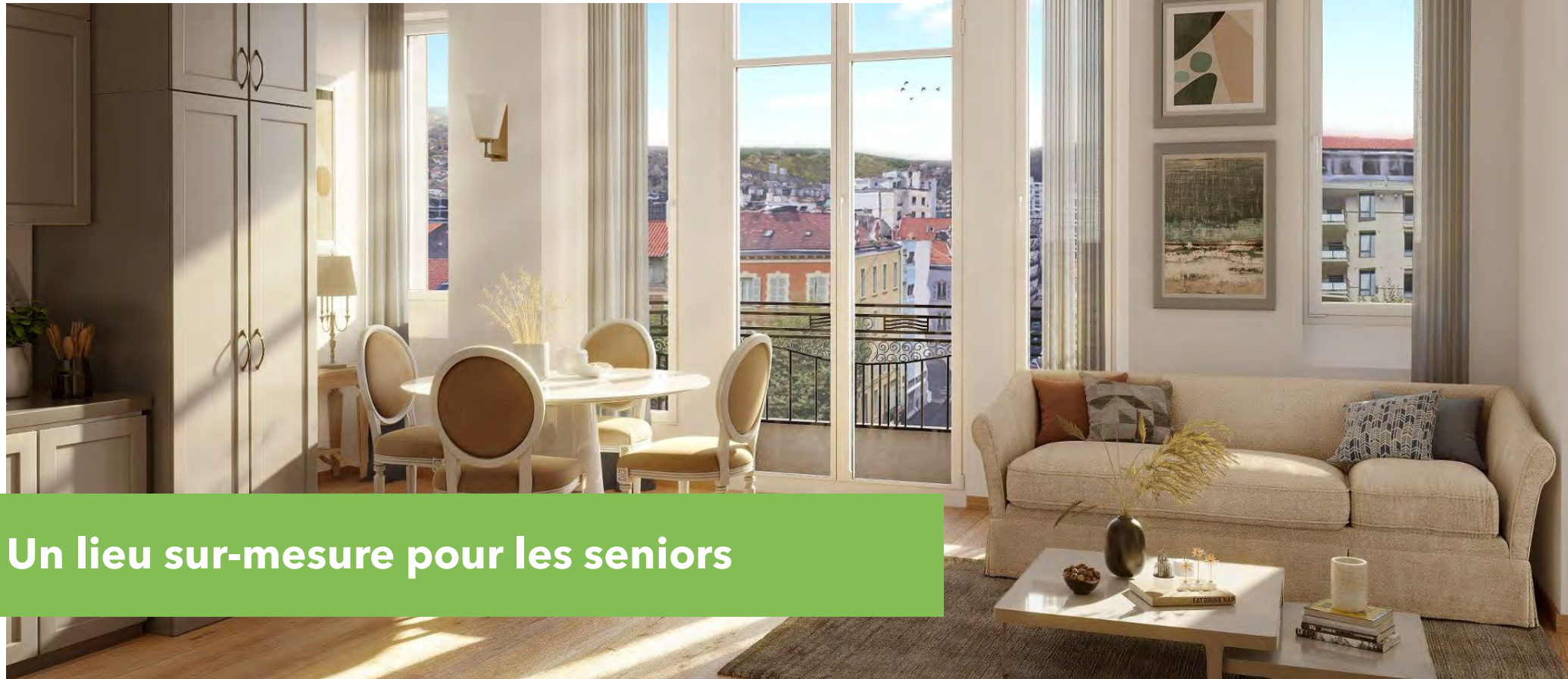
Un restaurant pour le plaisir des papilles des résidents



- ♥ Salon de coiffure
- ♥ Salle de fitness
- ♥ Restaurant
- ♥ Salle multimédia



# LES APPARTEMENTS



## Les finitions

- Sol souple imitation parquet dans les pièces sèches
- Sol LVT dans les salles d'eau
- Salle d'eau en faïence, meuble vasque et miroir rétro éclairé, douche avec bac encastré...
- Cuisine équipée : rangements, plaques de cuisson, réfrigérateur...



## Prestations incluses dans les logements



Rafrâchissement



Cuisine équipée



Placards aménagés



Salle d'eau équipée

## Pour le bien-être des résidents

Les logements sont équipés et connectés d'une infrastructure performante visant à renforcer la sécurité et le maintien des liens sociaux

**Sécurité** : appels d'urgence, vidéosurveillance, détecteur de fumée connecté, gardiennage

**Communication** : internet wifi, visiophone avec écran couleur, lignes téléphoniques dédiées





# POURQUOI INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE LES JARDINS D'ARCADIE ?

## 7 BONNES RAISONS

### UN CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE FAVORABLE

Les seniors actifs et les seniors fragilisés constituent le cœur de cible des résidences seniors. Ces seniors, décidant d'organiser leur vie, sont prêts à choisir une résidence services seniors afin d'anticiper un risque d'isolement ou de perte partielle d'autonomie.

#### Évolution des plus de 65 ans entre 2020 et 2030

	2020	2030	Évolution
<b>LES ACTIFS</b> 65-74 ans	6,6 millions	7,6 millions	+15%
<b>LES FRAGILISÉS</b> 75-84 ans	4 millions	5,9 millions	+47,5%
<b>LE 4<sup>E</sup> ÂGE</b> +85 ans	2 millions	2,5 millions	+25%

1- **Un bail ferme de 10 ans**

2- **Des loyers garantis** par Les Jardins d'Arcadie, que votre logement soit occupé ou pas, nets de charges de copropriété courantes, hors impôt foncier, indexés sur l'IRL\*\*

3- **Aucun soucis de gestion**, Les Jardins d'Arcadie s'occupe de tout en gérant et en entretenant votre bien

4- **Une rentabilité attractive** avec de nombreux avantages fiscaux

5- **La constitution d'un patrimoine** avec ou sans apport, dans un marché porteur

6- **La préparation de votre retraite**

Illustration non contractuelle



# L'EXPLOITANT LES JARDINS D'ARCADIE

## La résidence services seniors de la Polyclinique sera exploitée par « Les Jardins d'Arcadie ».

“Les Jardins d'Arcadie” conçoit, réalise et exploite des résidences services seniors nouvelle génération qui ont pour objectif d'améliorer le cadre de vie et le quotidien des personnes âgées non dépendantes.

LIRE LA SUITE





# VOTRE INVESTISSEMENT

STATUT  
**LMNP**

PROFITEZ  
DES AVANTAGES  
DU STATUT LMNP\*

- **Des revenus peu ou pas imposables**
- **20% de TVA récupérés** sur le prix d'acquisition
- **Amortissement neutralisant les revenus locatifs**, garantis sur une durée de 10 ans

EN SAVOIR PLUS



## Le statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)

Pour vous aider à faire le bon choix, voici un tour d'horizon des modalités, des différents statuts et de leurs avantages fiscaux.

INVESTIR EN LMNP



[Voir les mentions légales](#)



# LE PLANNING



**01**



**02**



**03**



**04**



**MAI 2023**

**JUIN 2023**

**NOVEMBRE 2023**

**4T 2025**

**Démarrage des travaux**

**Lancement commercial**

**Signature notaire**

**Livraison(3)**



## BOUYGUES IMMOBILIER



### Une équipe engagée pour vous

Nous sommes à vos côtés. Dès la réservation de votre logement, et jusqu'à dix ans après la remise des clés.



### Un financement facilité(4)

Nos courtiers partenaires vous aident à monter votre dossier.

[En savoir plus sur les avantages Bouygues Immobilier](#)

## NOS AUTRES RÉALISATIONS

### Les autres programmes neufs en dispositif Pinel



CLERMONT-FERRAND / GARDEN'CITY VIVA'CITY

