

RÉSIDENCE NOHÉE – **QUIMPER**

UNE RÉSIDENCE SÉNIOR DE QUALITÉ
POUR UN INVESTISSEMENT D'AVENIR



LES BONNES RAISONS D’INVESTIR À QUIMPER

Entre littoral préservé et dynamisme économique, la Bretagne offre un cadre de vie unique et idéal pour ses habitants. Quimper, capitale culturelle du Finistère, allie histoire, patrimoine et modernité. Une ville à taille humaine de 65 000 habitants* qui présente de belles perspectives pour les investisseurs.

UNE DOUCE HARMONIE DE VIE AU SEIN D’UN QUARTIER OÙ COMMERCES ET SERVICES SONT À PORTÉE DE MAIN



UNE DYNAMIQUE NATIONALE EXPONENTIELLE DE LA DÉMOGRAPHIE DES SÉNIORS

Représentant plus de 13,7 millions* de personnes en France, soit 21 % de la population, les plus de 65 ans ne cessent de progresser ainsi que leurs besoins de logement, de services et d'accueil. À l'horizon 2050, leur nombre va quasiment doubler*. À Quimper, 28 % des habitants sont âgés de 60 ans et plus.



UNE ADRESSE SUR LES HAUTEURS DE QUIMPER, AU CŒUR D’UN QUARTIER-VILLAGE

La résidence se situe dans un quartier paisible et verdoyant, parfaitement équipé : à 5 min* à pied, les futurs résidents trouveront de nombreux commerces, services de proximité et cabinets médicaux. En voiture, la gare est accessible en 5 min* et le cœur historique en 13 min*. Une localisation idéale entre littoral et cœur de ville !

INVESTIR À LONG TERME ET AUGMENTER SES REVENUS AVEC LE DISPOSITIF LMNP⁽¹⁾

REVENUS
LOCATIFS
DÉFISCALISÉS

+

RÉCUPÉRATION
DE LA
TVA⁽²⁾

+

100%
DES CHARGES
DÉDUCTIBLES⁽³⁾

+

LOYERS
GARANTIS⁽⁴⁾

AVEC NOHÉE, INVESTISSEZ DANS UN CADRE DE VIE ALLIANT ÉLÉGANCE, CONFORT ET SÉCURITÉ

nohée

Bien + qu'un chez-soi

UNE MARQUE RECONNUE

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. Nohée propose un concept dans lequel l'offre de services personnalisés et la sécurité sont compatibles avec des niveaux de charges locatives raisonnables.

AUCUN SOUCI DE GESTION

Les résidences Nohée sont gérées directement par **COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES** qui est votre locataire, garantissant ainsi la qualité des services dans la durée. 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 **COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES** et vous, vous garantissant ainsi la perception de votre loyer et une gestion sans souci de votre bien⁽²⁾.

UN PATRIMOINE IMMOBILIER DE QUALITÉ

Au sein de la résidence Nohée Quimper, les logements du studio au 3 pièces sont tous équipés et meublés. Ils constituent un patrimoine immobilier de qualité, à la fois durable et persistant. Ouverte sur un agréable espace paysager, la résidence dispose d'équipements de premier ordre, d'un espace bien-être et de belles parties communes conçues avec soin, afin d'offrir le meilleur confort aux résidents.

L'investissement en résidence Nohée permet d'investir sous le statut Loueur Meublé Non Professionnel⁽¹⁾. Vous pouvez ainsi amortir le prix de revient immobilier et mobilier de votre achat, déduire vos intérêts d'emprunt de votre loyer⁽¹⁾, et percevoir des loyers pour tout ou partie nets d'impôt. La résidence Nohée propose à ses locataires résidents plusieurs services à la carte et bénéficie du statut de résidence services. En signant un bail commercial avec la société de gestion **COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES**, vous récupérez la TVA sur votre investissement immobilier et mobilier⁽²⁾.



Le Label VISEHA (Vie Senior Habitat)

a été décerné à 20 résidences Nohée 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.



Nohée a été élu 1^{er} dans la catégorie « Résidence Senior »

par le palmarès Capital des meilleures enseignes de services à la personne 2023 pour la qualité des services proposés.



*Exemple d'aménagement d'un restaurant Nohée. Visuel non contractuel.

QUIMPER, CAPITALE DE LA CORNOUAILLE

Quimper est aussi appelée Kemper, sa traduction bretonne signifie « confluence ».
Un nom qui convient parfaitement à cette ville d’Art et d’Histoire conjuguant nature, tradition et modernité.

Ville à taille humaine, Quimper est particulièrement prisée des seniors pour son cadre de vie paisible, enrichi par des infrastructures adaptées et une ambiance conviviale. Située à 20 min* de l’océan Atlantique, elle séduira les amoureux du Finistère, de la mer et des grands espaces au cœur d’une nature préservée.

Dominée par la majestueuse cathédrale Saint-Corentin, la ville séduit par son art de vivre : un centre historique pittoresque, des ruelles pavées, des maisons à colombages, témoins d’un passé prestigieux. La cité médiévale regorge aussi de nombreux commerces et de boutiques pour le plaisir de ses habitants et de ses visiteurs.



L’île Tudy à 22 min* de la résidence

Quimper est une ville chargée d’Histoire, très appréciée pour sa qualité de vie. L’Odet, l’une des plus belles rivières de France, ainsi que les jardins, les parcs et les bois, enrichissent le quotidien des Quimpérois d’une nature généreuse et ressourçante.

Les retraités profiteront d’une vie locale riche, rythmée par des activités culturelles et sportives, et par des rendez-vous incontournables tels que le « festival de Cornouaille », premier festival de la région à mettre à l’honneur la culture bretonne.

Quimper se distingue par un dynamisme économique unique : l’artisanat de la faïence, l’école de broderie Jaouen, ou encore la célèbre marque Armor Lux témoignent de l’excellence locale. La technopôle Quimper-Cornouaille, dédiée à l’innovation et l’attractivité touristique renforcent son développement. Enfin, sa localisation stratégique, à moins d’une heure de Brest et Lorient, est un atout indéniable pour les seniors souhaitant rester connectés aux grandes métropoles.

Ville d’Histoire, de culture et de nature, Quimper est une destination phare pour les retraités en quête d’une qualité de vie exceptionnelle.



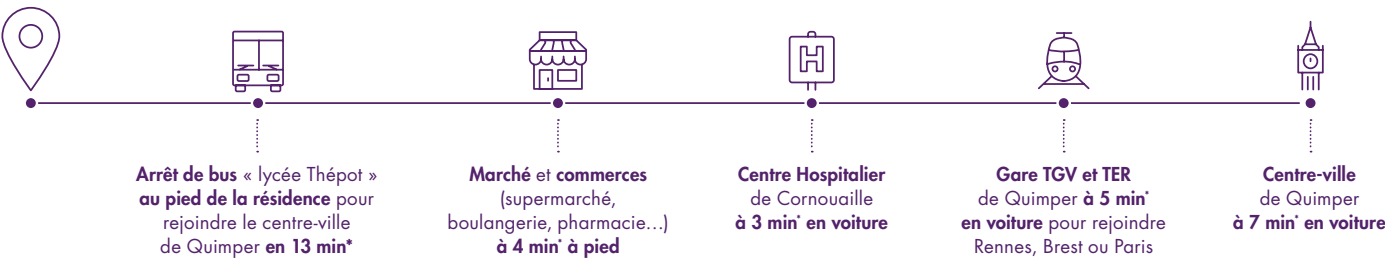
Le centre-ville de Quimper et sa rivière l’Odet à 13 min* de la résidence

LE QUARTIER DU BRADEN, UNE DOUCE HARMONIE DE VIE

À mi-chemin entre ville et campagne, le quartier du Braden est installé sur les hauteurs de Quimper.

En se développant, il a su préserver cette ambiance de village qui fait aujourd’hui son attrait. Situé au sein du Vallon Saint-Laurent et ses 6 hectares mêlant espaces boisés, plan d’eau, aires de jeux, Le Braden accueille également des vignes qui s’épanouissent à flanc de coteau et offrent chaque année leur millésime.

Les habitants apprécient une vie de quartier chaleureuse et animée. Autour de la résidence, les commodités sont réunies pour un quotidien agréable. Les commerces variés, un supermarché ainsi que le marché hebdomadaire promettent une vie facile et conviviale. L’adresse plaît également pour sa proximité des services publics, tels que l’annexe de la mairie et la Poste. Elle bénéficie enfin d’une bonne desserte la reliant au centre-ville et à la gare.



Cathédrale Saint-Corentin, centre-ville de Quimper



Marché hebdomadaire du Braden

UNE ADRESSE VERDOYANTE ET APAISANTE

Comme une évocation des rues du quartier du Braden inspiré des noms d'îles, la résidence forme un élégant archipel architectural autour d'un îlot de verdure.

Cette nouvelle adresse participe au renouveau urbain de son environnement et s'y inscrit harmonieusement. Elle s'intègre à l'esprit village du quartier du Braden, tout en apportant une signature architecturale contemporaine affirmée.

Cette subtile alliance se remarque notamment dans l'agencement des toitures, alternant les toits-terrasses et les toitures traditionnelles à double pans. Ce jeu de toitures offre également une silhouette dynamique au bâtiment.

En façade, l'enduit blanc séduit par sa teinte claire et lumineuse. Il contraste avec les volumes en attiques, parés d'une toiture métallique de couleur brune.

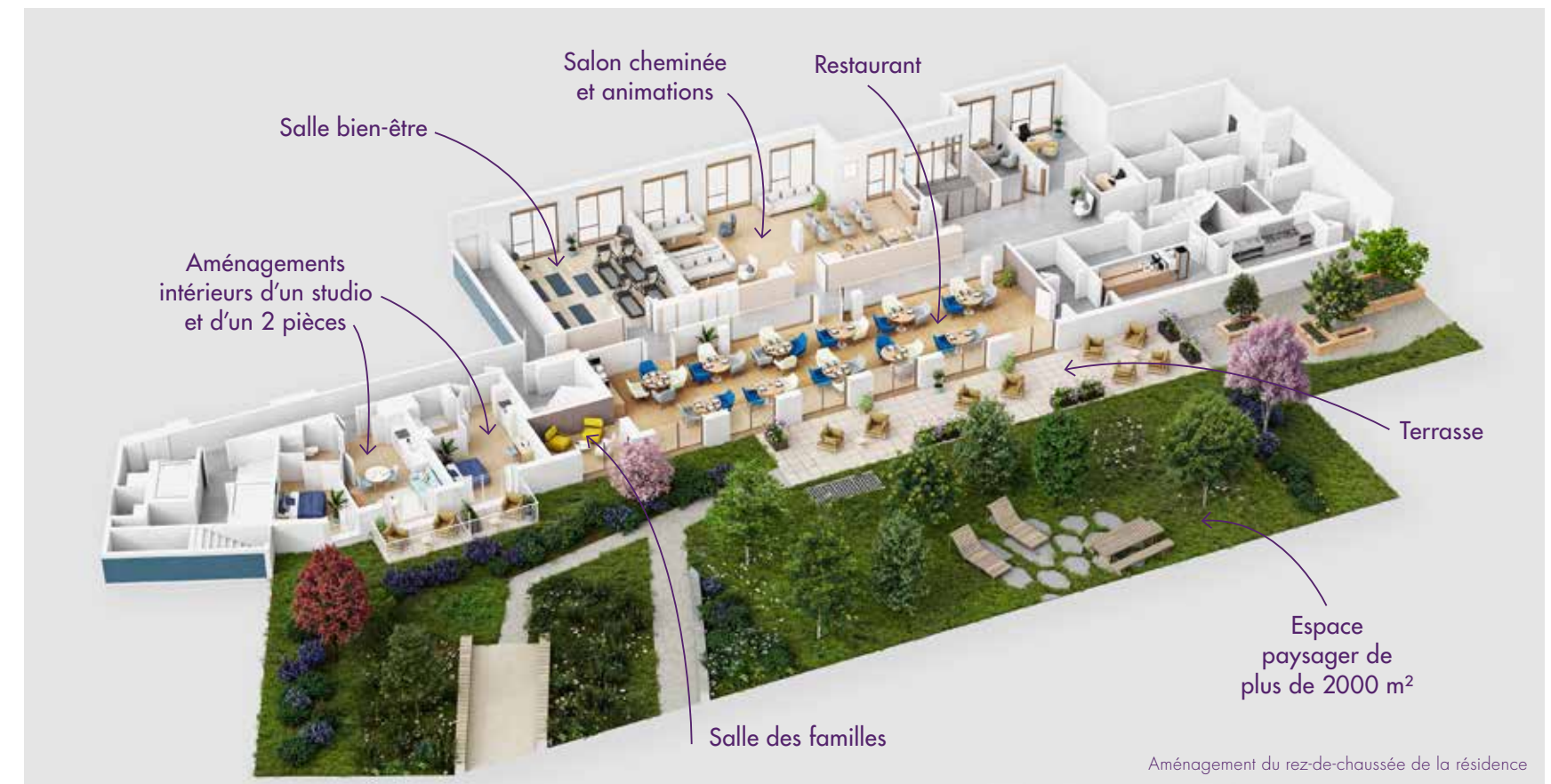
Niché au cœur de la résidence, un jardin de plus de 2 000 m² a été aménagé avec soin. Véritable écrin de verdure et de fraîcheur, il séduit par ses espaces et sa végétation luxuriante.

Ces cheminements piétons invitent à parcourir les lieux sereinement, prendre le temps de rejoindre le hall d'entrée de la résidence, s'attarder sur un banc, ou encore faire des rencontres entre voisins au détour des placettes.

Une haie bocagère longeant l'allée de l'Île de Pâques a été préservée pour son caractère paysager remarquable.



DES ESPACES ÉLÉGANTS ET CHALEUREUX POUR PARTAGER DES MOMENTS UNIQUES



Salon élégant et cosy, bibliothèque avec coin cheminée, restaurant avec terrasse extérieure, salle de bien-être, ou encore espaces verts ombragés : chaque lieu a été pensé pour offrir des moments privilégiés aux résidents, accompagnés de leurs proches ou de leurs voisins.

À l'intérieur comme à l'extérieur, des matériaux raffinés, des teintes pastel et un mobilier contemporain créent une ambiance propice à la détente.

Envie de nature ou de soleil ? Les terrasses et le jardin prolongent le plaisir dans un cadre chaleureux et apaisant.



VIVRE LA CONVIVIALITÉ, LE BIEN-ÊTRE ET LA SÉRÉNITÉ AU QUOTIDIEN

Plus qu’une résidence, les habitants feront l’expérience d’une véritable « maison de famille », dans laquelle chacun pourra partager des moments conviviaux dans le restaurant et profiter d’animations et d’activités bien-être, ludiques, culturelles, manuelles ou festives.

Nohée, c’est aussi une offre professionnelle de services à la carte et sur-mesure, idéale pour garantir le confort de vie au quotidien des résidents, tout en maîtrisant leur budget.

DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE CHOIX

- Un logement complètement meublé et équipé
- Une équipe présente 7j/7, joignable 24h/24
- Assistance aux démarches administratives
- Téléassistance
- Animations quotidiennes
- Parking
- Accès sécurisé : personnel à l’entrée, digicode, vidéophone, badge Vigik®
- Service d’entretien ménager et blanchisserie pressing (intervention sur demande)
- Accès aux espaces clubs :
 - Potager
 - Restaurant de qualité
 - Espace bien-être
 - Salon TV / Salon cheminée
- Animations quotidiennes :
 - Tea-time
 - Apéritifs, soirées festives
 - Activités et animations ouvertes aux amis et aux proches
 - Moments intergénérationnels avec les organismes accueillant de jeunes publics (crèche, école, conservatoire...)

UNE RESTAURATION DE QUALITÉ*

Si chaque appartement dispose d’une cuisine équipée, les résidents apprécieront l’ambiance chaleureuse du restaurant et les menus préparés. Une restauration qualitative soigneusement sélectionnée et adaptée aux besoins de chacun sera proposée avec également des repas à thème en fonction des saisons et des animations.

Nohée se réserve le droit d’apporter toutes évolutions et modifications qui s’avèreraient nécessaires pour mieux prendre en compte les besoins et les attentes des résidents.

*Service optionnel



Exemple d’ambiance d’une résidence Nohée



Exemple d'ambiance d'une résidence Nohée

DES APPARTEMENTS BIEN PENSÉS POUR UNE QUALITÉ DE VIE OPTIMALE

Confortables et modernes, les appartements sont équipés et conçus de façon à préserver l'autonomie, le bien-être et l'intimité de chaque résident.

Pour répondre à tous les styles de vie, la résidence propose une gamme d'appartements aux prestations de grande qualité, du studio au 3 pièces jusqu'à 63,9 m². Élégants et fonctionnels, les logements disposent d'une cuisine équipée, de nombreux rangements et sont dotés de technologies modernes telles que la domotique.

L'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 généreuse terrasse en attique jusqu'à 13 m². Ces pièces supplémentaires sont autant d'invitations à vivre plus souvent dehors.



Nohée Quimper est une résidence certifiée NF Habitat conçue dans le respect de la réglementation environnementale RE 2020, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale grâce à des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre réduites depuis la construction jusqu'à la fin de vie de l'immeuble, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales. Optimiser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges réduites
- D'une garantie patrimoniale à terme



Exemple d'ambiance d'une résidence Nohée



Exemple d'ambiance d'une résidence Nohée



NOHÉE QUIMPER

1, rue de Belle-Île-en-Mer
29000 Quimper

En voiture

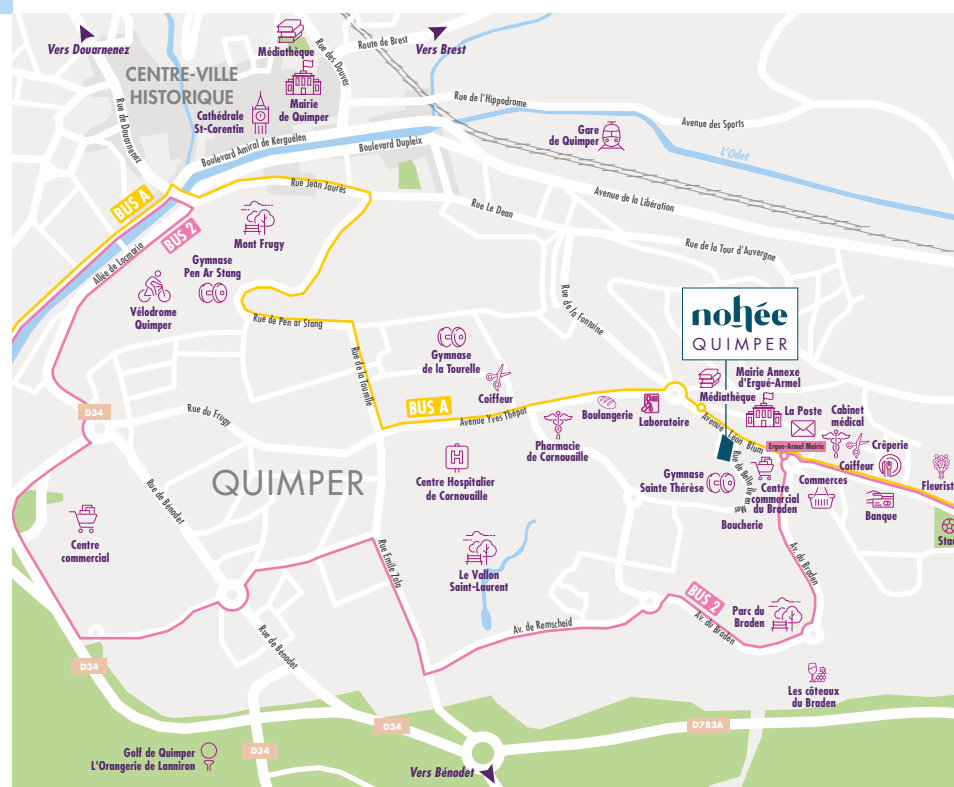
- À 13 min* du centre-ville de Quimper
- À 20 min* de Bénézet via la D34
- À 25 min* de Concarneau via la D783
- À 45 min* de Lorient via la N165
- À 50 min* de Brest via la N165

En bus

- **Lignes A** arrêt « Lycée Thépot » au pied de la résidence vers le centre-ville de Quimper, arrêt « Rue de Parc » en 13 min*
- **Lignes 2 et Connexity** (ligne circulaire), arrêt « Ergué-Armel Mairie » au pied de la résidence, vers le **centre hospitalier de Cornouaille** en 3 min*, le **centre commercial de Kerdrezec** en 8 min* ou le **centre-ville de Quimper** en 13 min*

En train

- **Gare TGV et TER de Quimper** à 5 min* en voiture de la résidence, vers Lorient en 45 min*, Brest en 1 h 15 min* et Paris en 3 h 40 min*



*Sources : Groupe Altarea - rapport stratégique intégré 2021, SNCF, Google Maps, INSEE, altarea.com.

(1) 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.

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.

L'ensemble des charges liées à l'exploitation du bien (hors celles récupérables auprès du locataire) sont déductibles de vos revenus locatifs.

(2) Les résidences services Nohée 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.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063.

Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Photos à caractère d'ambiance. Illustrations : MAG ARCHI - Crédits photos : Adobe stock / Istock / Pexels / S. Grazia -

Conception : IBIZA – Janvier 2025 – NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE