

## **Agen – Résidence Jean Jaurès LMNP Seniors**



### **Description du programme :**

#### **LA VILLE**

Située à mi-chemin entre Bordeaux et Toulouse, Agen est positionnée sur un axe stratégique grâce à l'autoroute A62 accessible depuis le sud de la ville. Riche de ses 2000 ans d'histoire, la ville dévoile son patrimoine architectural au fil des ruelles médiévales : la Cathédrale Saint Caprais, la place des Laitiers, le théâtre Ducourneau, le musée des Beaux-Arts et le Pont-Canal et sa Voie Verte. Le centre-ville est animé par ses nombreux commerces et services. Ville à taille humaine, Agen est appréciée par les seniors : 24,3% des habitants ont plus de 60 ans.

SELECT PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182  
Immatriculé à l'Orias sous n° 07005216

Conseiller en Investissement Financier, enregistré CIF sous n°D013212, membre de la CNCIF, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75009 Paris  
Courtier d'Assurance ou de Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris

Mandataire d'Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement  
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 127.113.363 MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex  
Garantie Financière à hauteur de 115.000 € n° 022.001.12.551 sur l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce QBE Europe Boulevard du Régent 37, BE 1000, Bruxelles

## LE QUARTIER & SES COMMODITÉS

La future résidence est située sur l'une des principales artères de la ville d'Agen (D813), dans le prolongement du Boulevard de la République, axe très commerçant de la ville. Elle est à deux pas de la place du 14 Juillet qui accueille 2 fois par semaine un marché fermier et des commerces de proximité. Une épicerie, un primeur et un coiffeur se trouvent au pied de la résidence.

## ACCÈS & TRANSPORTS

Une situation géographique idéale avec deux lignes de bus au pied de la résidence, dont un service de bus à domicile pour les plus de 70 ans. La gare d'Agen est à 1.2km et l'aéroport d'Agen - La Garenne à 5km. L'accès à l'autoroute est à 7km afin de rejoindre Toulouse en 1h20, Cahors à 1h30 et Bordeaux en 1h35.

## LA RÉSIDENCE

La résidence propose des appartements du studio au 3 pièces avec balcon ou terrasse : logements bien pensés avec des aménagements ergonomiques et aux normes PMR. Les surfaces communes sont conviviales : l'espace central, et notamment le salon-c lub, s'adaptent selon les activités qui s'y déroulent (gym douce, repas de fête, thé dansant, séance cinéma...). Une équipe est présente sur place en journée 7j/7, et les résidents peuvent accéder à des services additionnels à la carte.

## LES + ENVIRONNEMENTAUX

Le projet immobilier consiste en la création d'une résidence située sur l'emplacement d'une ancienne bâtisse à usage commercial dont le terrain est aujourd'hui bétonné. Celui-ci sera donc démoli au profit de logements au sein de 2 bâtiments qui répondront au tissu architectural local. On souligne ainsi 2 impacts environnementaux. Tout d'abord l'absence d'artificialisation des sols et d'étalement urbain. Ensuite, la végétalisation des espaces qui proposera en cœur d'îlot, une respiration verte. Près de 25% du terrain sera engazonné. Les jardins privatifs bénéficieront d'arbres qui seront adaptés à la palette végétale locale. Les plantations seront ainsi appropriées au territoire et au climat de la région.

**Adresse du programme :** 138 Avenue Jean Jaurès, 47000 Agen

**Régime fiscal :** Location Meublée Seniors

**Nombre de logements mis en vente :** 50

**Prix moyen :** 4.000 € / m<sup>2</sup> TTC

**Rentabilité :** 3,7 %

**Exploitant :** Les Jardins d'Arcadie

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T3 2024

**Date de livraison prévisionnelle :** T1 2025



**Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)

- ☎ 01.42.85.80.00