

LYON

Les Jardins d'Hortense



**Une résidence seniors dans un cadre verdoyant
au cœur de la ville**



Lyon, ville des Lumières

En région Auvergne-Rhône-Alpes, serpentée par le Rhône et la Saône et dominée par les célèbres collines de Fourvière et de la Croix-Rousse, Lyon, la ville des lumières à plus de deux mille ans d'histoire vous invite à découvrir ses plus petites anecdotes comme ses plus grands trésors.

La ville qui fut aussi la capitale des Gaules ne cesse de briller par son dynamisme, son développement économique, culturel, architectural, et sa gastronomie savoureuse à la renommée internationale.

Misez sur la 2^e agglomération de France



Oasis Parc, une bulle de sérénité au cœur de la ville

Implanté non loin du centre-ville de Lyon, Oasis Parc vous offre un cadre de vie prestigieux et novateur, à seulement quelques minutes de la Maison de la Danse, de l'Institut Lumière, et de la halle Tony Garnier.

Au cœur d'un nouveau quartier à dimension humaine, cet ensemble résidentiel intergénérationnel à l'atmosphère paisible nous raconte une histoire végétale pleine de douceur, dans laquelle se rencontrent jardins paysagers et développement d'une biodiversité remarquable.

À l'image de la ville des Lumières, Oasis Parc nous fait la promesse d'un environnement convivial et bordé de tranquillité, aux allures de jardin d'Eden.



1.3 millions
d'habitants
dans l'agglomération
lyonnaise

Source : Métropole de Lyon

59
communes
dans l'agglomération

Source : Métropole de Lyon



26.7 %
des ménages
sont retraités

Source : INSEE - RP2015

Métropole de Lyon, une agglomération très appréciée des séniors

59 communes et 1.3 millions d'habitants... Deux chiffres qui attestent l'envergure de la 2^{ème} agglomération française. Au carrefour des grands axes routiers, avec 3 gares et 2 aéroports, la Métropole de Lyon est tout simplement l'une des mieux desservies d'Europe.

Avec des infrastructures de premier ordre, des loisirs variés et une vie culturelle des plus animées, elle offre un cadre idéal, permettant

de conjuguer les plaisirs de la ville aux joies de la proche campagne. Consciente des enjeux démographiques, l'agglomération lyonnaise mène une politique de logement en adéquation avec le vieillissement de sa population.

Les résidences services seniors OVELIA s'inscrivent ainsi dans cette optique et apportent une solution d'hébergement adaptée aux besoins des séniors retraités.



LES JARDINS D'HORTENSE

Un écrin de verdure et de tranquillité à deux pas du centre-ville

À proximité de la route de Vienne et du centre-ville de Lyon, la résidence Les Jardins d'Hortense occupe un emplacement d'exception, dans un nouveau quartier à taille humaine.

Implantée sur l'un des principaux axes de la ville, elle est naturellement proche de toutes les commodités et parfaitement desservie par le réseau de transports en commun (futur tramway T6 situé à seulement 3 minutes – mise en circulation fin 2019 et arrêt de bus à seulement 100 mètres à pieds).

Agrémentée du majestueux parc de l'ancienne clinique Saint-Vincent-de-Paul et d'une promenade au milieu des arbres centenaires, cette nouvelle résidence services seniors OVELIA propose 107 appartements, du studio au 3 pièces, et des espaces communs au rez-de-chaussée, dédiés à la détente et à la convivialité.

Pour la sécurité des résidents chaque logement est équipé d'un dispositif de téléassistance médicale : boîtier d'appel pour une prise en charge 24h/24 et médaillon d'appel d'urgence relié à un centre d'intervention.



Des appartements confortables et fonctionnels

Conçus et aménagés pour le bien-être des personnes âgées, les appartements proposent des prestations tout confort : décoration raffinée, cuisine et salle de bains équipées, nombreux rangements, balcons.



Piscine couverte chauffée [Tassin]

Des espaces communs dédiés à la détente et au bien-être

- > Agencement étudié pour le confort et la sécurité des résidents.
- > Restaurant ouvert 365 jours/an, salle à manger privatisable.
- > Piscine intérieure chauffée avec bain à remous.
- > Médiathèque avec salon de lecture, point internet...
- > Salle de cardio-training.
- > Espace beauté avec salon de coiffure / esthétique.
- > Services à la personne (ménage, blanchisserie, petit bricolage...).



Appartement témoin [Bordeaux]



Appartement témoin [Royan]

Résidences services seniors : un marché porteur, un placement citoyen

Aujourd'hui, avec l'allongement de la durée de vie, la pyramide des âges laisse apparaître un vieillissement de la population française. Durant ces 30 prochaines années, la plus grande partie de la population active arrivera à la retraite et accentuera ainsi la part qu'occupent les seniors dans notre société. En matière d'infrastructure, les pouvoirs publics ont eu du mal à anticiper cette évolution démographique : de

plus en plus de seniors, souvent veufs(ves), se retrouvent isolés dans leur logement ancien, mal adapté aux gestes du quotidien. Un investisseur peut donc estimer avec conviction que le marché des résidences services seniors offre des débouchés au minimum jusqu'à l'horizon 2050. Il existe peu de marchés que l'on peut appréhender avec autant de certitudes.



CHIFFRES CLÉS RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

16
millions
de seniors
en France

30%
de la population
française aura
+ de 60 ans
à horizon 2020

90%
des + de 80 ans
restent autonomes

70%
des + de 90 ans
restent autonomes

Source : Insee

INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE SENIORS AVEC VINCI IMMOBILIER

Un investissement de valeur !

- Une situation géographique de 1^{er} choix ;
- Un bien dans un site d'exception ;
- Un gestionnaire « OVELIA » offrant dans le cadre d'un bail commercial signé avec chaque investisseur :
 - Un confort de gestion sans souci ;
 - Une rentabilité sur le long terme ;
 - Un loyer net de charges courantes et d'entretien.

Des avantages fiscaux ⁽¹⁾ exceptionnels !

- Récupération de la TVA 20 % ⁽²⁾
- Option du bénéfice LMNP Censi Bouvard
11% de réduction d'impôt possible ⁽³⁾
- Option du bénéfice LMNP classique
Période pouvant générer jusqu'à 35 ans de revenus nets d'impôts ⁽⁴⁾.

Une expertise reconnue !

- Un acteur majeur du marché ;
- Un savoir-faire reconnu ;
- Une construction de qualité ;
- Des partenaires de renom.

(1) Les conditions détaillées d'application des avantages fiscaux sont disponibles en espace de vente. Le bénéfice des avantages fiscaux est soumis à vérification de la part de l'administration. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

(2) Conformément aux dispositions de l'article 261 D, 4° - b et - c du CGI, location assujettie à la TVA ouvrant droit à récupération de la TVA versée lors de l'acquisition.

(3) Conformément aux dispositions de l'article 199 sexvicies du CGI : réduction d'impôt de 11 % du prix de revient de l'acquisition HT - hors mobilier - acquise pour toute signature notaire réalisée avant le 31 décembre 2021 - pour un investissement plafonné à 300 000 € HT - sous réserve de louer le logement pendant 9 ans.

(4) Loyers réguliers et nets d'impôts sur des périodes pouvant aller jusqu'à 40 ans d'amortissement LMNP - article 39 C du CGI.

POUR VOUS ACCOMPAGNER



VINCI Immobilier

Construire une confiance durable est plus que jamais la base de toute relation

Remettre la confiance au cœur de la relation client est aujourd'hui notre principale priorité. Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, VINCI Immobilier compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France.

Où que vous soyez, quel que soit votre projet, nos 800 collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logements. La maîtrise de l'ensemble de nos métiers et notre capacité d'innovation permanente nous permettent de répondre à vos attentes, en vous apportant des solutions sur-mesure qui anticipent les futures mutations des modes de vie.

VINCI Immobilier PROMOTION - 59, rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT SAS au capital de 4 398 000 € - Immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 339 788 309



OVELIA

Un exploitant de renom, filiale de Vinci Immobilier

OVELIA, une filiale de VINCI Immobilier spécialisée dans la gestion et l'exploitation de résidences services pour seniors autonomes et semi-autonomes, OVELIA a pensé et développé un cadre de vie idéal pour les personnes âgées et propose bien plus qu'un simple logement adapté.

En privilégiant la qualité des implantations, à proximité des commerces et transports en commun, en développant une gamme complète de services et en multipliant les équipements de bien-être et de confort, OVELIA offre une alternative de choix entre le domicile d'origine et la maison de retraite, un lieu de vie sécurisé et convivial en phase avec les attentes des seniors d'aujourd'hui.

OVELIA SAS - 139, rue Vendôme - 69006 LYON
SAS immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 523 733 822 - Code NAF : 6820A



Accès



En voiture

- > Depuis Paris : via autoroute A6 (483 km).
- > Depuis Marseille : via autoroute A7 (310 km).



En avion

Aéroport Lyon-Saint Exupéry (28 km).



En train

Gare Lyon Part Dieu (5 km) - Gare de Perrache (5 km) - Gare de Lyon Jean Macé (2,5 km) - Gare de Lyon-Saint Exupéry (28 km).



En tram

Arrêt « Vienne Barbusse » future Ligne T6 (400 m).



En bus

Arrêt « Montagny » Ligne C12 (100 m).

Les illustrations contenues dans cette brochure sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. En conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Illustrations d'ambiance, non contractuelles. Ne pas jeter sur la voie publique. Conception Carine André - Mai 2019. Crédits photos: VINCI Immobilier / D. Aubert - OVELIA / A. Périer - Fotolia - X. Sources : google maps.



vinci-immobilier.com