

COLMAR | [68000]



**« Le Clos des Moulins »  
une résidence services seniors  
au cœur de l'Alsace**

1

LOCALISATION &amp; CADRE DE VIE

# L'Alsace, Les seniors l'adorent !

82,6%  
des + de 80 ans  
occupent un  
logement ordinaire

(Source : INSEE - RP2012)

6 résidences  
seniors à Colmar  
dont  
1 avec services

(Source : logement-senior.com)



Si les cigognes y font leurs nids, c'est parce qu'en Alsace, on a le sens de l'accueil et le goût du partage. À la fois chaleureuse et conviviale, la plus petite des régions françaises est aussi de celles qui ont le plus grand cœur.

De par son histoire et sa géographie, elle s'est construite à la croisée des cultures françaises et germaniques. Avec ses maisons à colombages, ses villages aux allures de contes de fées, son célèbre folklore, sans oublier sa route des vins et ses marchés de Noël, l'Alsace figure naturellement parmi les régions les plus prisées pour leur cadre de vie.

*Alsacienne de cœur,  
Colmar est incontestablement  
une ville où il fait bon vivre.*

# Colmar,

## La douceur et l'art de vivre

Délicatement nichée entre Rhin et Vosges, Colmar est sans nul doute la plus alsacienne des villes ! Entre Strasbourg et Mulhouse, la capitale des vins d'Alsace vous plonge dans un décor typique, où les maisons à colombages tutoient la bonne humeur des ruelles et où les cours d'eau s'enroulent autour des places fleuries.

Ville d'art et d'histoire, elle a vu naître le célèbre Auguste Bartholdi, créateur de la Statue de la Liberté. Avec son quartier de la « Petite Venise », ses musées aux mille et un trésors et l'ambiance féérique de son marché de Noël, on l'apprécie pour les nombreuses activités et animations qu'elle propose durant toute l'année.



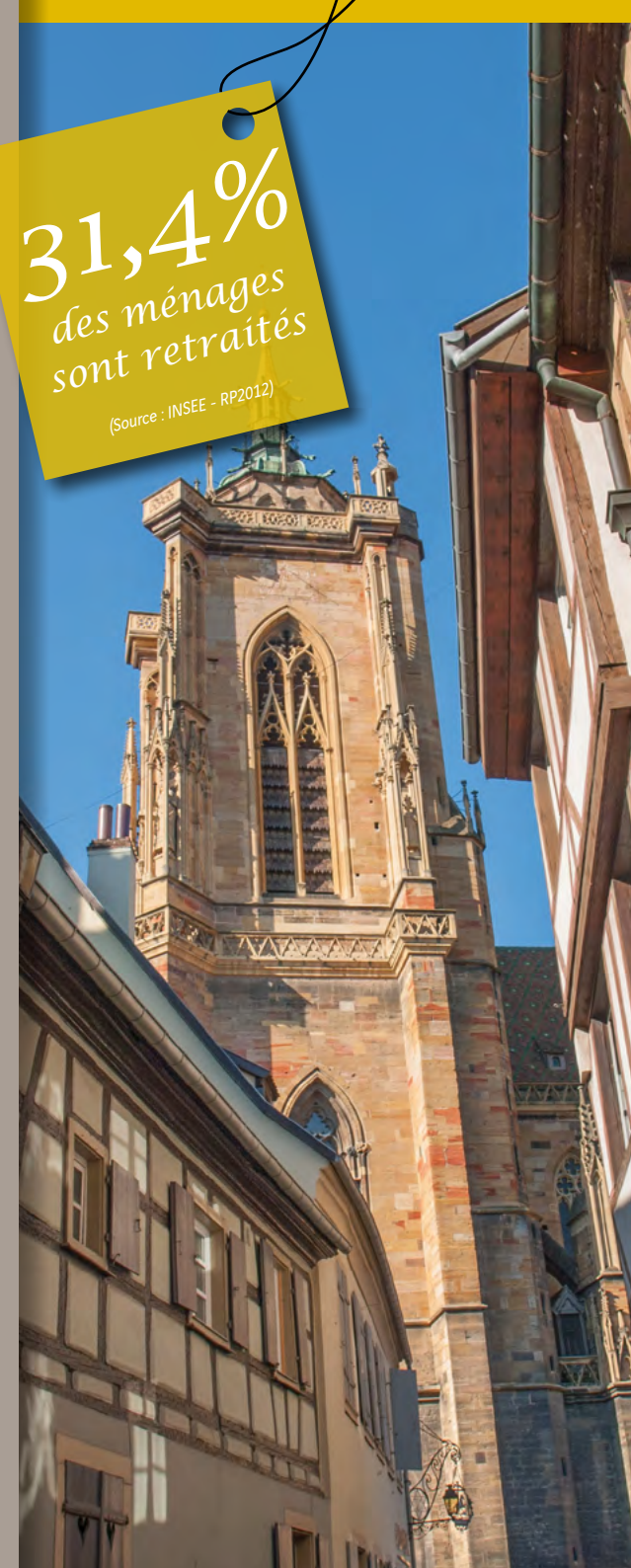
## L'agglomération colmarienne offre **un cadre de vie recherché**

Agglomération à taille humaine, Colmar n'a rien à envier aux grandes métropoles et n'en demeure pas moins généreuse quant aux services qu'elle met à disposition de sa population. Des infrastructures modernes et des services de proximité, une vie associative active et des loisirs variés sont autant d'atouts qui en font une agglomération appréciée des seniors.

Avec près d'un tiers de ménages retraités, l'agglomération colmarienne mène une politique de logement en phase avec sa réalité démographique. Les résidences services seniors OVELIA s'inscrivent ainsi dans cette optique et apportent une solution d'hébergement adaptée aux besoins des seniors retraités.

**31,4%**  
des ménages  
sont retraités

(Source : INSEE - RP2012)



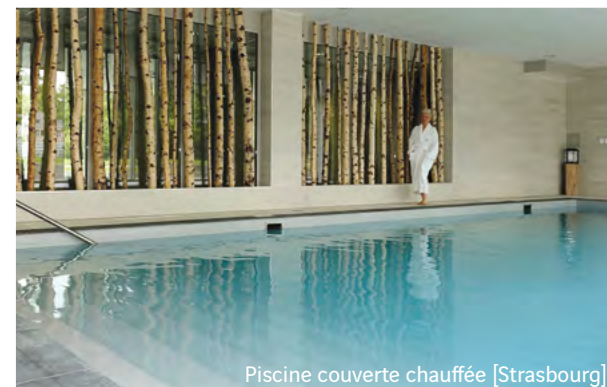


## Des espaces communs dédiés à la **détente** et au **bien-être**

- Agencement fonctionnel, 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...
- Services à la personne (ménage, blanchisserie, petit bricolage...)



Salle de restaurant [Toulouse]



Piscine couverte chauffée [Strasbourg]

# Le Clos des Moulins

## le calme à proximité du centre-ville

Située à quelques minutes du centre historique de Colmar, la résidence **Le Clos des Moulins** occupe un emplacement idéal qui permet d'accéder à toutes les commodités du centre-ville, tout en profitant de la tranquillité d'un quartier résidentiel. De par sa situation, elle est naturellement proche des commerces et parfaitement desservie par le réseau de transports en commun colmarien (arrêt de bus à 300 mètres).

Avec ses 120 appartements, du studio au 3 pièces, et ses espaces dédiés à la convivialité et au bien-être, cette nouvelle résidence services senior OVELIA offre un cadre de vie entièrement adapté aux attentes et aux besoins des seniors autonomes. Entièrement pensés 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 ou jardins privés... 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

- Appartements du studio au 3 pièces
- Pièces de vie lumineuses
- Nombreux rangements
- Décoration personnalisable
- Dispositif de téléassistance médicale

## Résidences services senior : 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 grosse 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 sur lesquels il est possible de se projeter aussi loin avec autant de certitudes.



Services à la personne



Espaces communs : accueil [Strasbourg]

**Chiffres clés**  
de la résidence  
services senior

**16 millions**  
de seniors en France

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

**90%**  
des + de 80 ans restent  
autonomes

**70%**  
des + de 90 ans restent  
autonomes

**90%** des seniors  
habitent dans  
des logements  
mal adaptés

Source : Insee

# Investir dans une résidence services seniors avec VINCI Immobilier

## Un investissement de valeur !

- Une situation géographique de 1<sup>er</sup> 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<sup>(1)</sup> exceptionnels !

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

## Une expertise reconnue !

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

# POUR VOUS ACCOMPAGNER



## Un acteur majeur de l'immobilier

Filiale immobilière du groupe VINCI, l'un des premiers groupes mondiaux de concessions-construction, VINCI Immobilier bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de l'immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et de l'immobilier d'entreprise.

Ses 400 collaborateurs hautement qualifiés répartis dans 12 implantations contribuent à maintenir un haut niveau de qualité, pour que l'immobilier d'aujourd'hui soit le patrimoine de demain.

### VINCI Immobilier PROMOTION

8, rue Heyrault - BP 126 - 92106 BOULOGNE BILLANCOURT Cedex

SAS au capital de 4 398 000.00 € - Immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 339 788 309



## 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 - 51, avenue Maréchal de Saxe - 69003 LYON**

SAS immatriculée au RCS de Lyon - sous le numéro 523 733 822 - Code NAF : 6820A

(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.

(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 à compter de 2012 et jusqu'au 31 décembre 2016 - pour un investissement plafonné à 300 000 € HT - sous réserve de louer le logement pendant 9 ans.

(4) Loyers réguliers (sous réserve de la souscription d'une assurance de garantie locative) et nets d'impôt sur des périodes pouvant aller jusqu'à 35 ans d'amortissement LMNP - article 39 C du CGI.



## Accès à Colmar



### En voiture\*

Depuis Strasbourg : via autoroute A35 (73 km)  
Depuis Paris : via autoroute A4 (479 km)



### En avion\*

EuroAirport de Basel-Mulhouse-Freiburg (59 km)  
Aéroport de Strasbourg Entzheim (69 km).



### En train

Gare TGV de Colmar  
Gare TER de Colmar-Saint-Joseph.

## À proximité de la résidence

- > Arrêt de bus « Théâtre » à 350 m
- > Supermarché et cinéma à moins de 400 m
- > Banque et pharmacie à 600 m
- > 3 musées dans un rayon de 1,4 km

## LE CLOS DES MOULINS



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'ont donc pas dans le champ contractuel, illustrations d'ambiance, non contractuelles. Ne pas jeter sur la voie publique. Conception: Advert Impact - Novembre 2015. Crédits photos: VINCI Immobilier / D. Aubert - OVELIA / A. Périer - X. Sources: google maps.

INFORMATIONS 7 JOURS SUR 7  
**0 811 555 550**  
 (PRIX D'UN APPEL LOCAL SUR UN POSTE FIXE)  
[www.vinci-immobilier.com](http://www.vinci-immobilier.com)