

## TASSIN-LA-DEMI-LUNE / LYON



UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS AUX PORTES DE LYON

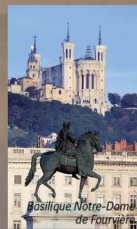
## Lyon, ville des Lumières



Colline de Fourvière

## Misez sur la 2<sup>ème</sup> agglomération de France

Selon Paul Bocuse, « Les deux secrets d'un succès sont la qualité et la créativité ». Cette recette du plus grand cuisinier du monde, et emblématique figure lyonnaise, est aussi celle qui a fait de Lyon une métropole incontournable en termes d'histoire, de culture, de gastronomie et d'art de vivre. Mélangez deux fleuves, ajoutez deux collines et saupoudrez le tout de deux mille ans d'histoire... Entre Rhône et Saône, de Fourvière à la Croix-Rousse, la cité des gones vous invite à découvrir ses plus petites anecdotes comme ses plus grands trésors.



Basilique Notre-Dame de Fourvière



Cité internationale

## Tassin-la-Demi-Lune, la tranquillité à deux pas de la ville

Aux portes de Lyon, Tassin-la-Demi-Lune offre tous les avantages d'un petit village à seulement quelques minutes du centre-ville. Reconnue pour la tranquillité de ses quartiers résidentiels, cette commune de 20 000 habitants\* fait indéniablement partie des secteurs les plus prisés de l'ouest lyonnais. Grâce à sa position stratégique, Tassin prospère depuis le XVII<sup>ème</sup> siècle aux côtés de Lyon sa grande sœur. À la croisée des routes royales menant vers Paris et Bordeaux est aménagée une place ronde dont une moitié est entourée de maisons : c'est l'origine de la « Demi-Lune » qui fusionnera plus tard avec la commune de Tassin. Avec son horloge monumentale, ses maisons bourgeoises et sa vie de quartier,

Tassin-la-Demi-Lune reflète fièrement les rayons de sa voisine la ville des Lumières.



## Métropole de Lyon, une agglomération très appréciée des seniors

59 communes et 1,3 million d'habitants... Deux chiffres qui attestent l'envergure de la 2<sup>ème</sup> 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 seniors retraités.



\*Source : INSEE - RP2011

1,3 million d'habitants dans l'agglomération lyonnaise

59 communes dans l'agglomération

27,2% des ménages sont retraités

51,8% des personnes de + de 80 ans vivent seules

\*Source : INSEE - RP2011



## Les Balcons de l'Horloge,

un îlot de verdure en centre-ville

À quelques mètres de la prestigieuse horloge, véritable symbole de la ville, la résidence **Les Balcons de l'Horloge** occupe un emplacement d'exception au centre-ville de Tassin-la-Demi-Lune.

Implantée sur l'un des principaux axes (au 68, avenue de la République), elle est naturellement proche de toutes les commodités et parfaitement desservie par le réseau de transports en commun (arrêt de bus en face de la résidence).

Agrémentée d'un jardin arboré et d'une promenade au milieu de cèdres centenaires, cette nouvelle résidence services seniors OVELIA propose 89 appartements,

du studio au 3 pièces, et des espaces communs au rez-de-chaussée, cédés à la détente et à la convivialité. 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 ou jardins privatifs\*...

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.



\*Projets en attente de réalisation. Sous réserve des autorisations administratives. Résidence exploitée par OVELIA en application d'un contrat conclu [obligatoirement ou facultativement] entre le propriétaire et OVELIA en vertu duquel OVELIA aura la charge du choix des locataires et le versement d'un loyer et de charges au propriétaire. \*\* Dans la limite des stocks disponibles, seuls certains appartements, dont la liste est disponible sur demande à notre espace de vente, disposent de ces aménagements.

### 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.

**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

## Un cadre de vie idéal pour les seniors retraités



### Des lieux de vie dédiés à la détente et au bien-être

- Restaurant ouvert: 365 jours/an, salle à manger privatisable.
- Piscine intérieure chauffée avec bain à remous.
- Médiathèque avec salon de lecture, point internet...
- Espace beauté avec salon de coiffure et d'esthétique.
- Services à la personne.

Cette simulation de la façade constitue une libre interprétation du projet élaboré par VINCI Immobilier. L'illustration contenue dans cette brochure est une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. Suggestion d'aménagement, locaux livrés nus, aménagement à la charge de l'exploitant. Les caractéristiques présentées dans ce document ne sont donc pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier et OVELIA, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel.

## 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



<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Conformément aux dispositions de l'article 261 D du CGI. Location assujettie à la TVA ouvrant droit à récupération de la TVA versée lors de l'acquisition.

<sup>(3)</sup> Conformément aux dispositions de l'article 399 services du CGI : réduction d'impôt de 11 % du prix de revient de l'acquisition HT - hors mobilier - acquise pour toute signature notaire antérieure à compter de 2012 et jusqu'au 31 décembre 2015 - pour un investissement plafonné à 350 000 € HT - sous réserve de louer le logement pendant 9 ans.

<sup>(4)</sup> 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 19 C du CGI.

## POUR VOUS ACCOMPAGNER Des acteurs majeurs 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 445 collaborateurs hautement qualifiés répartis dans 15 implantations contribuent à maintenir un haut niveau de qualité, pour que l'immobilier d'aujourd'hui soit le patrimoine de demain.

VINCI Immobilier PROMOTION  
SAS au capital de 4 398 000,00 Euros  
Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 339 788 309  
8, rue Heyraut - BP 126 - 92106 BOULOGNE BILLANCOURT Cedex



Fort de ses 15 ans d'existence en Promotion immobilière, résidentiel et tertiaire, 6<sup>ème</sup> Sens Immobilier est en perpétuel développement et est devenu au fil des années un acteur incontournable du logement et du bureau dans le paysage économique national. Donner un sens au projet de chaque client, telle est la mission de la cinquantaine de collaborateurs de 6ème Sens Immobilier.

6<sup>ème</sup> SENS PROMOTION  
SAS au capital de 100 000 €  
Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 535 170 914  
30, quai Claude Bernard - 69007 LYON



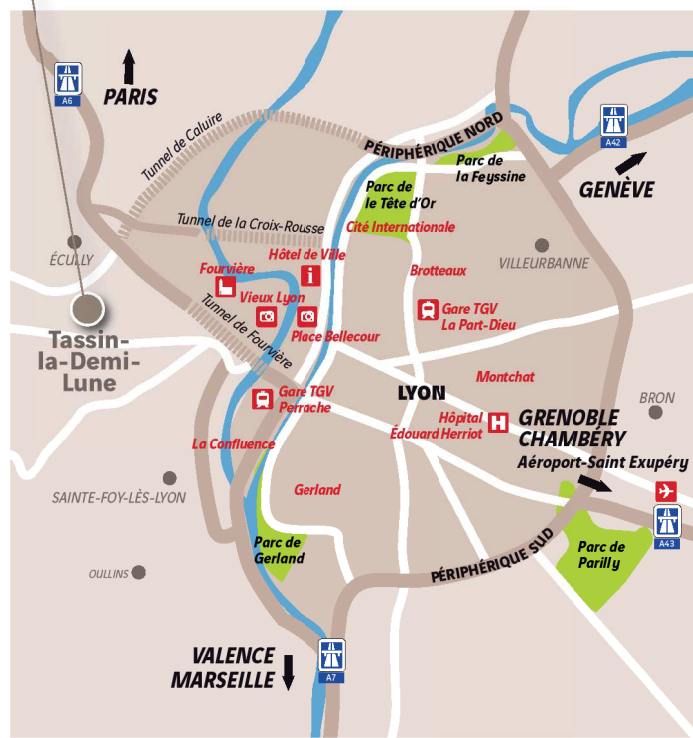
Créée en 2010, la société OVELIA est spécialisée dans la gestion et l'exploitation de résidences services pour seniors autonomes et semi-autonomes. Elle propose une solution d'hébergement avec services, véritable alternative entre le logement traditionnel et la maison de retraite médicalisée.

Afin d'accroître sa présence sur ce secteur d'activité et assurer un déploiement rapide en France, OVELIA a souhaité s'adosser à un promoteur national reconnu pour son expertise et pour la qualité de ses programmes. Ainsi, début 2014, VINCI Immobilier, déjà présent depuis plusieurs décennies dans le domaine de la promotion des résidences gérées, est devenu l'actionnaire majoritaire d'OVELIA.

Fort de ce nouvel actionariat, la société OVELIA entend prendre une place prépondérante sur ce marché, avec un objectif ambitieux de 40 résidences à l'horizon 2020. Les résidences OVELIA se caractérisent par leurs exigences en matière de qualité de services et d'emplacement en milieu urbain.

OVELIA SAS  
SAS immatriculée au RCS de Lyon  
sous le numéro 523 733 822  
Code NAF : 6820A  
27/29, rue Bossuet - 69006 LYON

LES BALCONS DE  
l'Horloge  
TASSIN-LA-DEMI-LUNE



**En voiture**

- Lyon métro Gorge de Loup à 3 km (6 mins)\*
- Lyon gare TGV Perrache à 5 km (10 mins)\*
- Lyon place Bellecour à 6 km (14 mins)\*

**En transports en commun**

- Lyon métro Gorge de Loup : Bus 98 (10 mins)\*
- Lyon gare TGV Perrache : Bus 55 (25 mins)\*
- Lyon place Bellecour : Bus 86 ou 98 + métro D (18 mins)\*

**À pied**

- Écully-La Demi Lune Gare TER à 300 m
- Arrêt de bus 55, 72, 86 98 à 50 m

\*Temps de parcours moyen, sous réserve des conditions de circulation.  
Sources : TCL, google maps.

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. Crédits photos : VINCI Immobilier / D. Aubert - OVELIA / A. Périer

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)