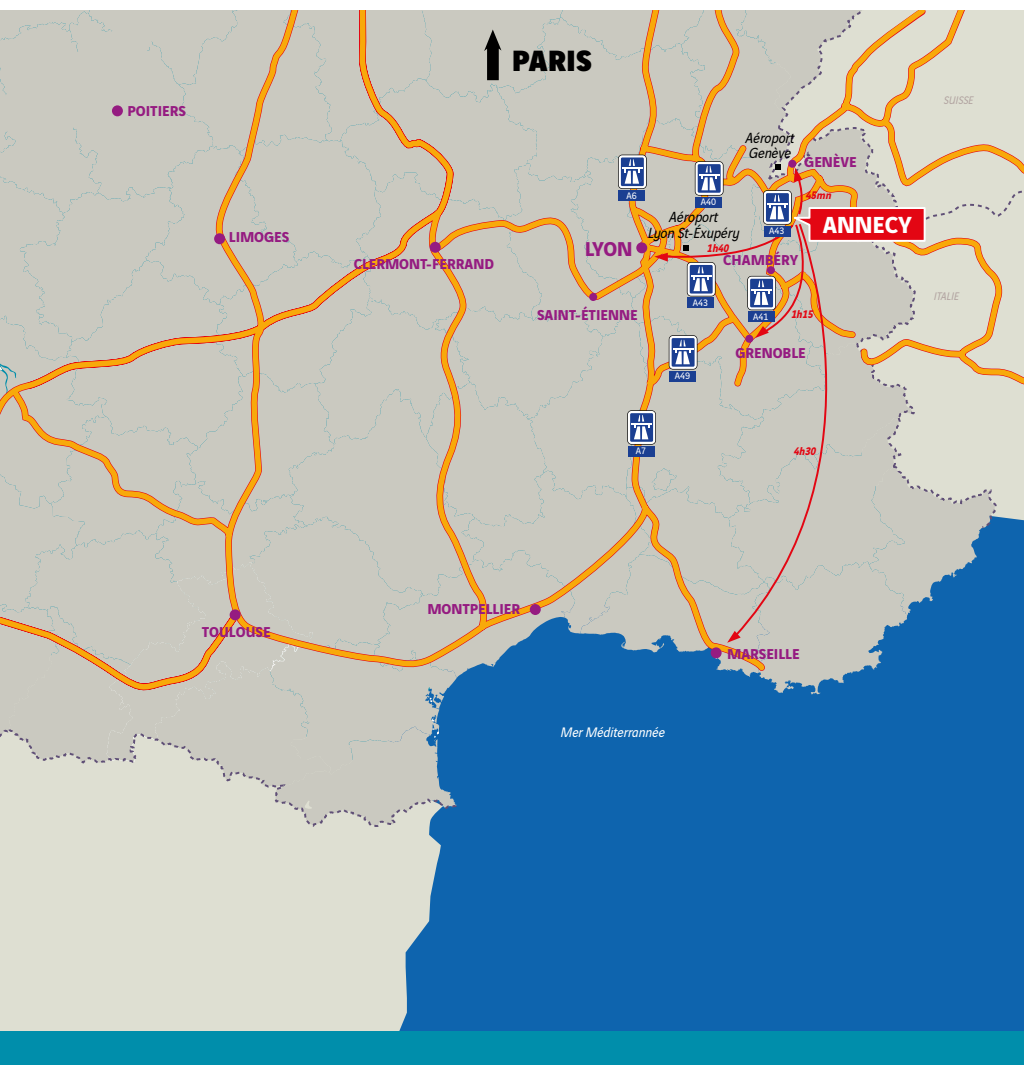




Les Accès à **Annecy / Seynod**

En voiture

Depuis Paris : autoroute A6 sortie 11
 Depuis Lyon et Genève : autoroute A41 sortie 16
 Depuis Marseille : autoroutes A51 et A41 sortie 16

En avion

Aéroport d'ANNECY à 7km du centre-ville : liaisons régulières vers Paris Orly
 Aéroport international de Genève (à 45km) : 105 liaisons régulières, 78 destinations européennes dont 6 destinations nationales (Paris, Marseille, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Nice)

En train

Gare d'ANNECY - Liaisons TGV et TER
 Temps de parcours* : Paris (3h45), Lyon (1h50), Genève (1h10), Marseille (3h45)

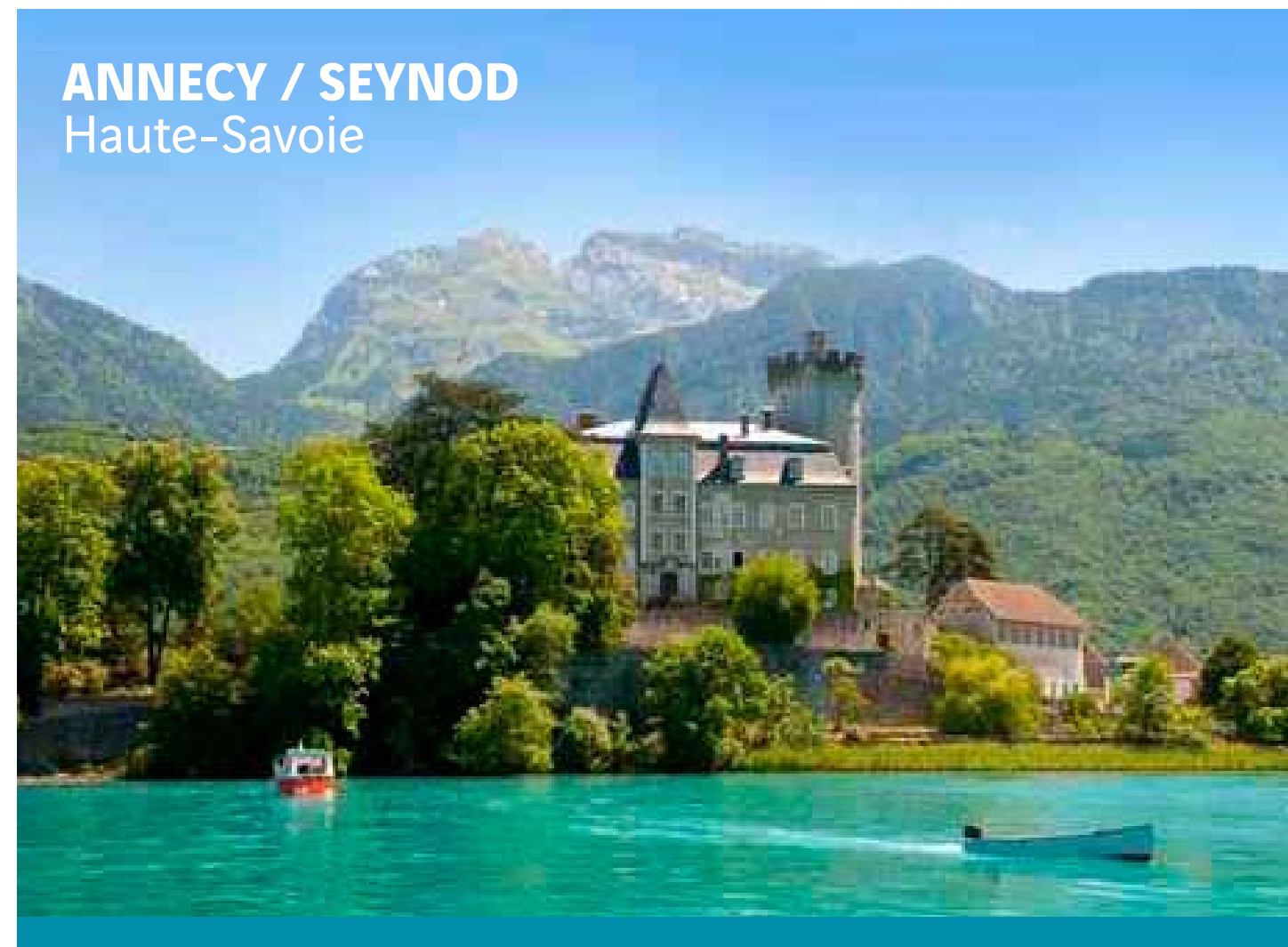
**temps de parcours moyen, sous réserve des conditions de circulation*

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 (à compléter), notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'aménagement sont figurés à titre d'exemple : les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Illustrations d'ambiance, non contractuelles.

Crédits photos : Fotolia - Ovelia/Aline Périer Temps de parcours à titre indicatif, non-contractuels



ANNECY / SEYNOD Haute-Savoie



Aux portes d'Annecy, la Venise des Alpes

La Haute-Savoie, entre lac et montagne

Au rythme des saisons, la Haute-Savoie vous invite à découvrir les multiples facettes de son territoire. À la fois authentique et convivial, ce pays raconte une histoire bercée par les plus hauts sommets alpins. Mondialement célèbre pour la qualité de ses domaines skiables, la richesse de sa gastronomie mais aussi pour les bienfaits de ses cures thermales, la Haute-Savoie vous garantit détente et bonne humeur tout au long de l'année !

Entre Genève et Chambéry, la ville d'Annecy vous accueille dans un écrin de verdure où les paysages sont baignés de lumière et d'harmonie. Très largement connue pour la beauté de son lac, mais aussi pour sa pureté (on y trouve l'eau la plus pure d'Europe !), Annecy vous plonge dans un décor où les reflets de l'eau subliment les majestueux sommets qui l'entourent. Entre lac et montagnes, les contemplatifs et les amoureux de la nature seront ravis !

La région annécienne, l'élégance au naturel

Au gré des ruelles pittoresques qui jalonnent la vieille ville, on découvre un patrimoine d'exception hérité d'un passé riche et prestigieux. Fidèle à ses influences suisses, italiennes et savoyardes, celle qu'on surnomme la « Venise des Alpes » ne manque pas d'atouts pour éveiller la curiosité du visiteur. Classée « Ville d'Art et d'Histoire », Annecy arbore fièrement ses couleurs et ses traditions alpines...

Avec ses marchés colorés, ses espaces verts, ses fontaines et ses canaux fleuris : on découvre un cadre de vie qui n'a pas d'égal. Annecy, est incontestablement une ville où il fait bon vivre. Ici, se côtoient les meilleurs produits du terroir, sublimés par les chefs cuisiniers avec brio. Avec 5 tables étoilées au Guide Michelin, la grande cuisine gastronomique est au rendez-vous !



Un cadre de vie d'exception

144 000

habitants dans
l'agglomération

Source : Ville d'Annecy

4^{ème}

agglomération
Rhône-Alpes

Source : CCI Rhône-Alpes

30 %

d'évolution
de la population
sur les 7
prochaines
années

Source : Insee

31%

de la population
annécienne
a + de 60 ans

Source : Insee

Une agglomération très appréciée des seniors



Connue sur le plan international pour son lac et ses villages, l'agglomération d'Annecy s'étend sur 13 communes avec en 1^{ère} couronne la commune très dynamique de Seynod.

Seynod, comme sa voisine Annecy est une ville attractive qui s'étire au pied de la montagne de Semnoz offrant un cadre naturel de toute beauté. Un cadre de vie d'exception pour les seniors retraités qui y trouveront toutes les commodités et disposeront de nombreux équipements sportifs et culturels. Elle a réussi le pari d'attirer de nombreuses entreprises et voit sa population croître de façon significative chaque année.

L'agglomération annécienne, consciente de l'évolution des besoins de la population continue sa politique de développement avec des programmations très importantes en matière de logements, accordant une attention particulière aux personnes âgées. Elle se fait l'écho de la campagne nationale visant à prendre en compte le vieillissement de la population en favorisant la création d'hébergements adaptés.

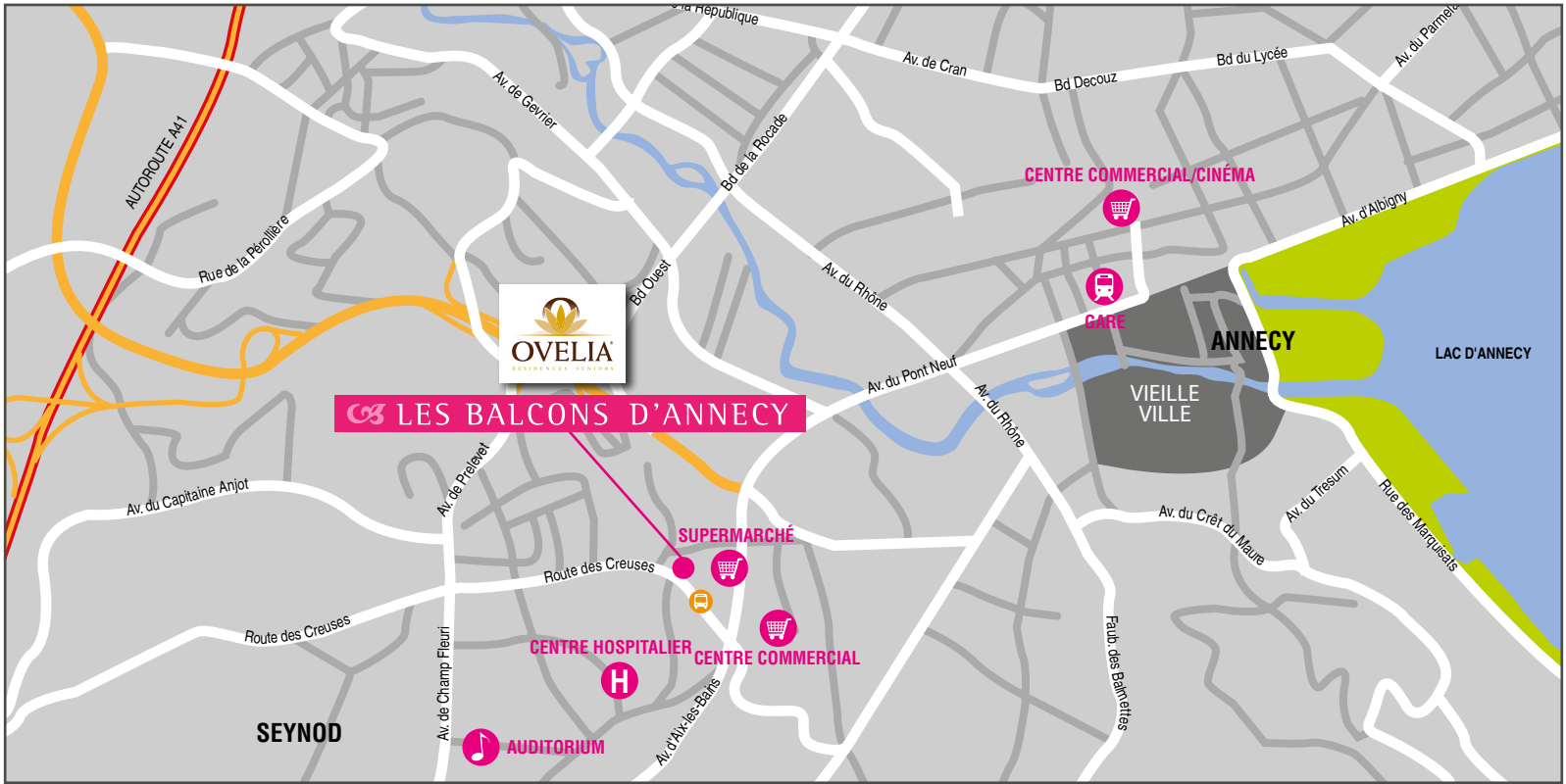
Les résidences services senior Ovelia répondent aux attentes des retraités autonomes en offrant une solution intermédiaire de choix !



Seynod : un emplacement d'exception sur les hauteurs d'Annecy

Située à moins de dix minutes du centre-ville en voiture ou bus, la résidence **Les Balcons d'Annecy** bénéficie d'un emplacement de premier ordre sur les hauteurs d'Annecy, à Seynod. Affichant une architecture empreinte d'élégance et de modernité, cette nouvelle résidence services senior OVELIA offre un cadre de vie entièrement adapté aux attentes et aux besoins des personnes âgées autonomes. Proche de toutes commodités, la résidence est idéalement desservie grâce aux 4 lignes de bus qui passent à proximité. Coté hébergement, Les Balcons d'Annecy proposent des appartements,

du studio au 3 pièces, entièrement conçus et aménagés pour le confort quotidien des personnes âgées (décoration raffinée, cuisine et salle de bains équipées, chambres meublées, nombreux rangements, balcons...). Chaque logement est équipé d'un dispositif de téléassistance médicale permettant de joindre l'accueil en journée ou le personnel d'astreinte 24h/24. Côté équipement, la résidence propose de nombreux espaces dédiés à la détente et au bien-être : de véritables lieux d'échange où confort et convivialité sont des priorités.



À deux pas des commerces, à quelques minutes du centre*

- Supermarché en face de la résidence
- Arrêt de bus devant la résidence (lignes 7, J, K, N)
- Centre commercial (épicerie, presse, pharmacie) à 200 m, 1min en bus (ligne J)
- Annecy centre : 2 km, 10 mn en bus (ligne K)
- Seynod centre : 1 km, 5mn en bus (ligne J)
- Gare SNCF d'Annecy : 2 km, 5 mn en bus (ligne J)

**temps de parcours moyen, sous réserve des conditions de circulation*

LES BALCONS D'ANNECY

Un cadre de vie idéal pour les seniors retraités



Cette simulation de la façade constitue une libre interprétation du projet élaboré par VINCI Immobilier. En conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas contractuelles et sont donc 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.

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.



Résidence services senior Ovelia à Toulouse

Les 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 et 70% pour les + de 90 ans.	90% des seniors habitent dans des logements mal adaptés
---	--	--	--

Source : Insee

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

- Restaurant ouvert 365 jours/an
avec terrasse, salle à manger privatisable
- Piscine intérieure chauffée
avec bain à remous
- Médiathèque avec salon de lecture,
point internet, bibliothèque, coin
cheminée...
- Salle de gymnastique
- Espace beauté avec salon
de coiffure/d’esthétique
- Services à la personne



Investir dans une résidence services senior avec VINCI Immobilier,

Un investissement de valeur !

- Une situation géographique de 1^{er} choix ;
- Un bien dans un site d'exception ;
- Un Gestionnaire « OVELIA » garantissant :
 - Un confort de gestion sans souci ;
 - Une rentabilité sur le long terme ;
 - Un loyer net de charges courantes et d'entretien.

Des avantages fiscaux exceptionnels !

- Remboursement de la TVA ⁽¹⁾
- Option du bénéfice LMNP Censi Bouvard 2013
11% de réduction d'impôt possible ⁽²⁾
- Option du bénéfice LMNP classique
Période pouvant aller jusqu'à 35 ans de revenus nets d'impôts ⁽³⁾

Une expertise reconnue !

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

(1) TVA sur le montant HT de l'acquisition – article 199 sexvicies du CGI et article 261D 4°C du CGI.
(2) 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 2013 – investissement dans les résidences services (loi de finances pour l'année 2013) – pour un investissement plafonné à 300 000 € HT, l'économie d'impôt est de 33 000 € lissée sur 9 ans.
(3) Loyers nets d'impôt sur des périodes pouvant aller jusqu'à 35 ans (amortissement LMNP – article 39 C du CGI).



POUR VOUS ACCOMPAGNER Des acteurs majeurs de l'immobilier



Nom :
VINCI IMMOBILIER PROMOTION
SAS au capital de 4 398 000.00 Euros
Immatriculée au RCS de Nanterre
sous le numéro 339 788 309

Adresse :
8, rue Heyrault – BP 126
92106 BOULOGNE BILLANCOURT Cedex



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

Adresse :
27/29, rue Bossuet
69006 LYON

La référence d'un grand groupe 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 services) et de l'immobilier d'entreprises. Ses 400 collaborateurs hautement qualifiés répartis dans 13 implantations contribuent à maintenir un haut niveau de qualité, pour que l'immobilier d'aujourd'hui soit le patrimoine de demain.

Nos principales références en Résidences gérées :

LES TERRASSES DE LA PLAGE – CAYEUX SUR MER (80) – 76 lots – ouverture 2008
LE GRAND LODGE – CHÂTEL (74) – 113 lots – ouverture 2012
APPART'CITY – LA ROCHE SUR YON (85) – 107 lots – ouverture 2011
LE HAMEAU DES AIRELLES II – MONTGENÈVRE (05) – 69 lots – ouverture 2011
APPART'CITY – NICE (06) – 129 lots – ouverture 2011
LES LUMIÈRES – LYON SAINTE ANNE (69) – 130 lots – ouverture 2012
DOMAINE DE FONTFREDE – MARSEILLE (13) – 79 lots – ouverture 2012
LE MAS DES FLAMANTS – AIGUES MORTES (30) – 64 lots – ouverture 2012
APPART'CITY – CANNES MANDELIEU (06) – 112 lots – ouverture 2012

Un gestionnaire de qualité

OVELIA est une structure spécialisée dans le développement et l'exploitation de résidences services pour seniors retraités. Son objectif est de répondre au besoin croissant de structures adaptées à l'accueil des seniors d'aujourd'hui et de leur offrir les prestations de services de qualité dans un environnement sécurisé. Implantées sur des sites de premier ordre, en milieu urbain et à proximité des commerces de première nécessité et des transports en commun, les résidences OVELIA sont des lieux de vie privilégiés où tout est pensé pour le confort et le bien-être des résidents.