



Un immeuble sécurisé, des services personnalisés.

# L'Orée des Thermes

RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
**InterPromotion** Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

| UN LIEU DE VIE, EN CENTRE VILLE |  
| UN CONCEPT NOVATEUR POUR VALORISER ET PÉRENNISER VOTRE PATRIMOINE |

■ ■ ■  
Un investissement  
aux multiples  
avantages :  
Scellier meublé  
"Censi-Bouvard"

■ ■ ■  
Réduction d'impôts de 25%\*  
de votre investissement HT  
répartie sur 9 ans,  
pour une acquisition en 2010

\* Le taux passe à 20% en 2011

Récupération de la T.V.A.\*  
(19,6%)



Un marché exponentiel :

1 français sur 3 aura plus  
de 65 ans à l'horizon 2020\* ;

\*Source INSEE

Un Patrimoine de valeur  
en Centre Ville ;

Des loyers assurés  
par le gestionnaire de la Résidence ;

Des garanties complémentaires.

## LA RÉSIDENCE "L'ORÉE DES THERMES" VOUS PROPOSE 78 APPARTEMENTS DU T1 AU T3



### ■ Appartement T3

Séjour	23,03 m <sup>2</sup>
Cuisine	11,03 m <sup>2</sup>
Chambre 1	15,40 m <sup>2</sup>
Chambre 2	11,75 m <sup>2</sup>
Entrée - Dgt	7,94 m <sup>2</sup>
Salle d'eau-wc	4,76 m <sup>2</sup>
<b>Total habitable</b>	<b>75,87 m<sup>2</sup></b>
Terrasse sur rue	3,50 m <sup>2</sup>
Terrasse sur jardin	8,43 m <sup>2</sup>

### ■ Appartement T2

Séjour - Repas	30,02 m <sup>2</sup>
Chambre	12,08 m <sup>2</sup>
Salle d'eau-wc	5,01 m <sup>2</sup>
<b>Total habitable</b>	<b>47,11 m<sup>2</sup></b>
Terrasse sur rue	6,45 m <sup>2</sup>



Des appartements  
indépendants  
et confortables

Pour le confort de ses résidents,  
chaque appartement est particulièrement  
adapté aux attentes des Séniors :  
espace de vie extérieur (balcon, terrasse  
ou jardin), volets roulants électriques,  
plaques de cuisson vitro-céramique,  
douche accessible, isolation soignée.



## UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

Une priorité : proposer un lieu de vie confortable, convivial et dédié aux services, tout en respectant l'indépendance des résidents.

### ■ ■ ■ Vie pratique au quotidien

Un emplacement parking en sous-sol avec ascenseur ;

Un arrêt de bus au pied de la résidence ;

Un restaurant et une boulangerie-pâtisserie\* avec salon de thé sur place ;

Le marché couvert à quelques pas ;

Le centre ville avec tous ses commerces et rues piétonnes à 5 minutes ;

La Gare SNCF à 1 km.

### ■ ■ ■ Tous les résidents bénéficient de services dédiés

Une sécurité 24h/24 avec la présence d'un gardien ;

Une restauration sur place avec des salles privatives pour la famille et les amis ;

Un accueil personnalisé avec une aide administrative ;

Un accès à la salle Home Cinéma ;

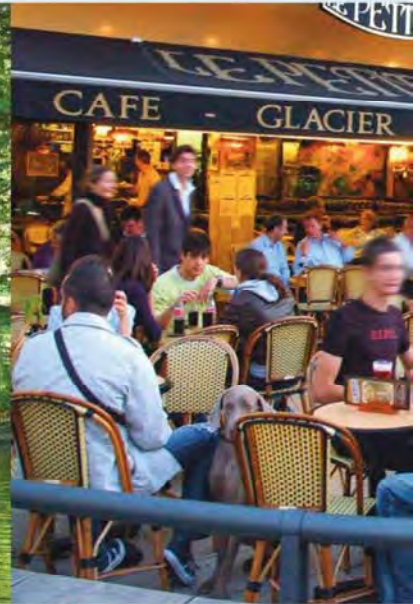
Un accès aux diverses activités ;

Un atelier équipé pour les bricoleurs ;

Des services complémentaires à la carte ;

Des avantages auprès des commerçants et associations de Vichy.





## VICHY : UNE VILLE THERMALE CULTURELLE, VIVANTE ET PAISIBLE

**Vichy doit sa renommée à ses thermes et ses espaces verts au bord de l'eau** : des lieux de détente propices au ressourcement du corps et de l'esprit.

■ ■ ■ **Vichy**, c'est aussi un Patrimoine Immobilier soigné où l'empreinte de Napoléon III est souvent présente. L'**Opéra** est un pur joyau de style Art Nouveau, unique en France. Il propose des représentations variées : Théâtre, Danse, Art Lyrique, Concerts, Ballets... Les Associations dynamisent une **vie culturelle** diversifiée.

De nombreux **événements** sont organisés tout au long de l'année : Orchestres dans les parcs, Thés dansants, Feux d'artifices sur les berges de l'Allier, Conférences et diverses Animations culturelles ou commerciales.

Les **infrastructures ludiques et sportives** sont nombreuses à Vichy : Tennis, Aviron, Golf, Hippodrome, Aéroclub, Casino...

Le **Golf** de Vichy, l'un des premiers en France, est une véritable référence paysagère. En bordure de l'Allier, il se situe au cœur des parcs avec un magnifique "**arboretum**" riche de quelques 300 variétés.

Vichy est un centre d'attraction régional par ses activités commerçantes et artisanales. Ses rues piétonnes et le marché couvert sont les poumons d'une ville de contact.



**Vichy :**  
une Ville à Vivre...



*L'ORÉE DES THERMES,  
un emplacement unique  
à la croisée des chemins  
entre les thermes,  
le marché couvert,  
et le nouvel éco-quartier.*



"L'ORÉE DES THERMES" :  
UNE RÉSIDENCE DE  
SERVICES AU LABEL  
"Villavie",  
POUR LE  
CONFORT DE VIE  
DE SES RÉSIDENTS

■ **L'accès aux services !**

Une réponse personnalisée  
à vos besoins et envies.

■ **La sécurité**

Une présence jour et nuit  
veille sur votre tranquillité.  
Soyez sereins !

■ **Une boulangerie-pâtisserie\*  
avec salon de thé  
au pied de la résidence !**

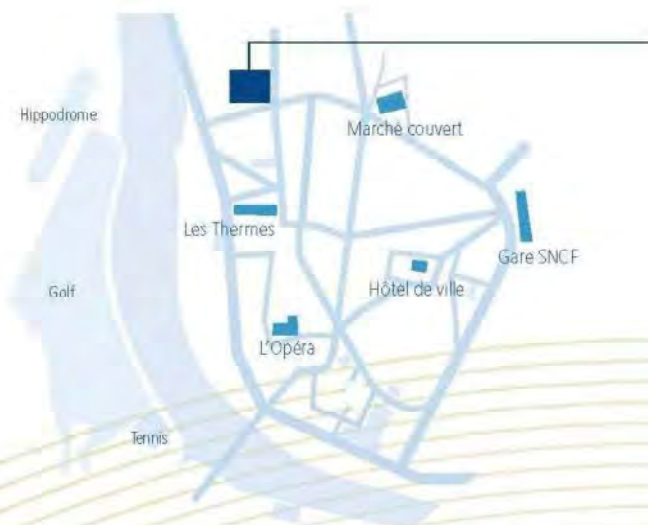
■ **Un restaurant  
ouvert au public : menu  
"comme chez soi" et carte**

Un chef cuisinier vous préparera  
des mets raffinés et variés.  
Croissants, pain et gâteaux sur place.

■ **Des animations et  
sorties adaptées à vos envies  
et passions !**

Un désir, un choix, une idée :  
vous pouvez participer  
à l'animation du projet.





**L'Orée des Thermes**

49, avenue Thermale  
03 200 VICHY

[www.villavie-seniors.fr](http://www.villavie-seniors.fr)



### Un emplacement d'exception au cœur de Vichy

Située à 300 mètres des berges de l'Allier sur l'avenue Thermale, la **RÉSIDENCE L'ORÉE DES THERMES** bénéficie d'un emplacement unique à la croisée des chemins entre les thermes, le marché couvert, et le nouvel éco-quartier.

Le projet d'éco-quartier mené par la ville de Vichy fera de notre adresse : le 49 avenue Thermale, l'épicentre du Vichy de demain.

### Accès : Par la route

18 km de l'A71 ;  
0h40 de Clermont-Ferrand,  
1h20 du Mont-Dore et de son domaine skiable, 2h30 de Lyon et 4h00 de Paris.

### Par le Train

De nombreuses liaisons quotidiennes :  
0h30 de Clermont-Ferrand et Moulins ;  
1h00 de Nevers ;  
3h00 de Paris.

### Par l'avion

Aéroport de Clermont-Ferrand, vols réguliers pour Amsterdam et hub régional sur la France dont Paris et la Corse.



**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

RENSEIGNEMENTS & VENTE

  
**Villavie**

**SCCV**  
**CARRÉ THERMAL**  
29 AVENUE VICTORIA  
03200 VICHY  
SOCIÉTÉ DE PROMOTION

# L'Orée des Thermes

RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS



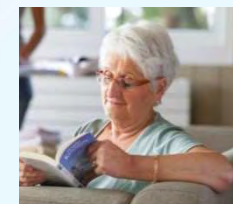
**« Après plusieurs années de réflexion, d'analyse, nous avons créé la marque VILLAVIE, véritable concept innovant en Résidences Services Séniors : l'Homme est le pilier de notre projet, notre souhait est de tout mettre en œuvre pour qu'il soit acteur de son propre projet de vie en lien avec un environnement local associatif et culturel. »**

Véritable projet d'entreprise, nos cultures respectives différentes et complémentaires nous ont amené à une réflexion globale

Les villes, les quartiers où s'insèrent nos Résidences Services sont solidement liés à leur **vocation d'humanité** :  
de vrais endroits où les personnes peuvent pleinement s'épanouir et accéder aux services.

### ■ ■ ■ Résidences de centre ville, actrices au sein de la ville ■ ■ ■

Nous considérons que les aspects de mobilité et d'accessibilité, d'emplacement et de situation au cœur de la vie de la cité contribuent de manière considérable à la qualité de nos projets.



**Nos résidences favorisent la dynamique urbaine ainsi que la qualité de vie des habitants en population sénior.**

C'est ainsi que notre première résidence

à Vichy souhaite s'affirmer et constituer une première pierre à nos engagements :



- ■ ■ Pour un **immobilier identitaire** : pas de compromis mais au contraire, l'affirmation d'une vocation de la résidence au service du résident tout en l'intégrant au mieux sur un plan architectural avec son environnement immédiat.
- ■ ■ Pour assurer et développer une **responsabilité sociale** et de **développement durable** au sein de nos projets.



- ■ ■ Pour une **économie citoyenne** : au cœur de la citée, un devoir de résultat pour ses habitants et son environnement.
- ■ ■ Pour un **investissement responsable** : il s'agit d'une nouvelle forme d'ouverture, d'un dialogue créatif à même d'influer sur le développement de notre projet, sur sa commercialisation et donc ses clients, et sur les services associés.

« Notre motivation est donc aussi de créer l'initiative à une « valeur juste », équilibre entre l'engagement d'un investisseur, d'un occupant et de services associés non infantilissant mais gratifiant, valorisant ...

Un pas vers la « durabilité » en ouverture à l'environnement humain. »

# OREE DES THERMES VICHY (03) - Auvergne

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



# Intérêt de la résidence

## Les + de l'emplacement :

**A Vichy :** une ville en parfaite adéquation avec les besoins des seniors en terme de cadre de vie :

## Les modes de résidence des personnes âgées en France :

(Sources : INSEE-Trajectoire résidentielle des personnes âgées)

**Une préférence pour les petites villes et pour leur centre chez les plus âgés :** "Les petites unités urbaine de moins de 20 000 habitants séduisent les seniors, quelque soit leur âge. Les communes rurales attirent des personnes de moins de 70 ans, mais la tendance s'inverse ensuite. Après 80 ans, 6 % seulement des migrants quittent la ville ou les bourgs pour une commune rurale, tandis que 11 % font le mouvement inverse. Aux âges élevés, la ville est préférée, en particulier son centre, car elle offre un meilleur accès aux équipements et aux services."

**Les modalités de logements chez les seniors :** Plus les personnes âgées vieillissent, plus leur choix se porte sur des logements de petites tailles, à partir de 70 ans, le statut de locataire est préféré à celui de propriétaire.

## Une vie culturelle diversifiée :

- L'Opéra de Vichy
- De nombreux événements sont organisés tout au long de l'année : orchestres dans les parcs, thé dansant, conférences

De nombreuses infrastructures ludiques et sportives : tennis, aviron, hippodrome, aéro-club, casino, golf sur l'un des premiers parcours de France.

## Une ville qui bénéficie d'une excellente desserte :

Par la route : 18 km de l'A71 / 40 minutes de Clermont Ferrand / 1h20 du Mont Dore / 2h30 de Lyon / 4H00 de Paris

Par le train : 30 minutes de Clermont Ferrand et Moulins / 1h00 de Nevers / 3H00 de Paris

**L'implantation de la résidence :** Dans le centre ville de vichy, entre le nouvel éco quartier de Vichy et le marché couvert / Arrêt de bus au pied de la résidence / A 300 m des berges de l' Allier sur l'avenue thermale / Gare SNCF à 1 km

## Les + de la résidence :

**Une résidence spécialement conçue et adaptée pour les seniors :** Chaque appartement est particulièrement adapté aux attentes des séniors :

espace de vie extérieur: balcon, terrasse ou jardin / volets roulants électriques / Plaques de cuisson vitro-céramique / douches accessibles / isolation phonique

- Des logement qui bénéficient de grandes surfaces : de 47.11 m<sup>2</sup> pour les T2 à 75.87 m<sup>2</sup> pour les T3.
- Parkings en sous sol avec ascenseur

## Les espaces communs dédiés aux services des résidents :

- Une résidence sécurisée 24h sur 24 avec la présence d'un gardien
- Salle de restaurant sur place avec espaces privatifs
- salle home cinéma
- atelier équipé pour le bricolage

# Intérêt de la résidence

## Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 35 % à 100 % pour les contribuables payant de 2 231 € à 8 431 € d'impôt par an.

Acquisition d'un T2 au prix de 157 037 € HT, loyer mensuel prévisionnel de 513 €.

**Revenus annuels de l'acquéreur : 55 000 €**

Acquisition par une personne seule, 1 enfant à charge, 1.5 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 8 431 €
- Imposition après investissement : 5 410 € pendant neuf ans
- Une diminution de l'imposition de 35 % pendant neuf ans  
+ une récupération de TVA de 30 779 €

Acquisition par un couple marié, 2 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 5 133 €
- Imposition après investissement : 2 111 € pendant neuf ans
- Une diminution de l'imposition de 58 % pendant neuf ans  
+ une récupération de TVA de 30 779 €

Acquisition par un couple marié, 1 enfant à charge :

- Imposition avant investissement : 4 281 €
- Imposition après investissement : 1 260 € pendant neuf ans
- Une diminution de l'imposition de 70 % pendant neuf ans  
+ une récupération de TVA de 30 779 €

Acquisition par un couple marié, 2 enfants à charge :

- Imposition avant investissement : 3 598 €
- Imposition après investissement : 576 €
- Une diminution de l'imposition de 83 %  
+ une récupération de TVA de 30 779 €

**Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :**

- Pour 0 % d'apport : 547 €
- Pour 10 % d'apport : 431 €
- Pour 20 % d'apport : 326 €
- Pour 30 % d'apport : 220 €

Financement sur 20 ans par un prêt amortissable au taux de 3.90 %

Taux d'endettement inférieur à 30 %

## Les + patrimoniaux :

**Un investissement patrimonial en parfaite adéquation avec la demande locale :**

- Une augmentation des prix de l'immobilier supérieure à la moyenne nationale sur le secteur de Vichy
- Un promoteur qui a une parfaite connaissance du marché immobilier local et des besoins.

Un investissement rente sécurisé en parfaite adéquation avec les besoins du marché

## Intérêt de la résidence

Une offre en hébergement spécialisée à destination des seniors très insuffisante sur le secteur de Vichy comme sur la région Auvergne.

Une proportion importante de seniors : + de 40 %. Une évolution prévisible qui ne fera qu'accentuer la demande sur la région Auvergne, la population des + de 60 ans devrait s'accroître de + de 44 % et pour le département de l'Allier de + de 30 %.

Une résidence qui de par son implantation correspond parfaitement aux typologies de résidences et de logements recherchés par les seniors.

### **Complément de revenus défiscalisés :**

Sous le dispositif Censi Bouvard :

- Sur 10 ans : 58 794 €
- Sur 15 ans : 93 195 €
- Sur 20 ans : 129 351 €
- Sur 25 ans : 144 324 €

Sous le dispositif loueur meublé non professionnel, système de déduction des amortissements :

- Sur 10 ans : 58 794 €
- Sur 15 ans : 93 195 €
- Sur 20 ans : 129 351 €
- Sur 25 ans : 167 351 €
- Sur 30 ans : 207 289 €
- Sur 35 ans : 249 265 €
- Sur 40 ans : 293 382 €

# Le marché locatif

## Les besoins en logement des seniors France :

Les résidences pour seniors devront doubler leur parc d'ici à fin 2020

Les résidences pour personnes âgées devront quasiment doubler leur capacité d'accueil d'ici à 2020 en France pour répondre à la demande, estime le Syndicat national des résidences avec services pour les aînés (SNRA), qui chiffre la demande potentielle à 100.000 logements à cet horizon, contre 55.000 fin 2010.

## Les modes de résidence des personnes âgées en France :

(Sources : INSEE-Trajectoire résidentielle des personnes âgées)

**Une préférence pour les petites villes et pour leur centre chez les plus âgés :** "Les petites unités urbaine de moins de 20 000 habitants séduisent les seniors, quelque soit leur âge. Les communes rurales attirent des personnes de moins de 70 ans, mais la tendance s'inverse ensuite. Après 80 ans, 6% seulement des migrants quittent la ville ou les bourgs pour une commune rurale, tandis que 11% font le mouvement inverse. Aux âges élevés, la ville est préférée, en particulier son centre, car elle offre un meilleur accès aux équipements et aux services."

**Les modalités de logement chez les seniors :** Plus les personnes âgées vieillissent, plus leur choix se porte sur des logements de petites tailles, à partir de 70 ans, le statut de locataire est préféré à celui de propriétaire.

## Les seniors sur le secteur de Vichy :

Pourcentage de la population âgée de plus de 60 ans (sources : INSEE)

	Ville de Vichy	Communauté d'agglomération de Vichy	Département de l'Allier	Région Auvergne	Comparatif France entière
<b>Hommes</b>	<b>28.9 %</b>	<b>26.9 %</b>	<b>26.2 %</b>	<b>23.4 %</b>	<b>19.3 %</b>
<b>Femmes</b>	<b>41.4 %</b>	<b>34.7 %</b>	<b>38.8 %</b>	<b>29.3 %</b>	<b>24.2 %</b>

Projection de l'évolution des populations de + de 60 ans au niveau national (Sources : INSEE) :

Année	2005	2035	2050
En % de la population	<b>20.8 %</b>	<b>30.6 %</b>	<b>31.9 %</b>

Projection de l'évolution des populations des seniors au niveau régional, région Auvergne entre 2005 et 2030 (Sources : INSEE) :

Tranches d'âge	60 ans et plus	Dont 80 ans et plus
Taux d'évolution	<b>+ 44.2 %</b>	<b>+ 74.3 %</b>

# Le marché locatif

**Projection de l'évolution des populations des seniors au niveau départemental, département de l'Allier à l'Horizon 2030 :**

<b>Tranches d'âge</b>	<b>60 ans et plus</b>	<b>Dont 80 ans et plus</b>
<b>Taux d'évolution</b>	<b>+ 32 %</b>	<b>+ 78 %</b>

**L'offre en hébergement des seniors sur le secteur :**

	<b>Région Auvergne</b>	<b>Département de l'Allier</b>
<b>Nombre de places en hébergement pour les personnes âgées</b>	<b>21 700 places</b>	<b>3 750 places</b>

**L'exploitant gestionnaire :**

**Villavie Vichy :** Villavie est le label d'un nouveau réseau de résidences de services seniors axé sur l'épanouissement du résident.

Les résidences agréées Villavie s'engagent sur une charte de qualité conforme à l'agrément qualité service délivré par la préfecture. Elles sont sécurisées et offrent une présence jour et nuit.

Le label Villavie est avant tout une réponse personnalisée aux besoins et envies de chaque résident dans un lieu de vie chaleureux ouvert sur la ville. Le résident est logé dans son appartement. Sa liberté est entière. Il bénéficie d'une écoute et d'un contact quotidien. Des services lui sont proposés dans la résidence et dans les associations de la ville.

A son rythme et selon ses envies, le résident peut se découvrir de nouveaux talents, exercer ses activités préférées, nouer des contacts et s'engager dans des projets :

- Partenariat avec des associations ludiques, culturelles ou humanitaires.
- Spectacles et concerts organisés par des écoles, des artistes,...
- Activités ouvertes à la population locale en adhérant au club Villavie.

Les services proposés sont de qualité, les équipements modernes. Le restaurant propose des mets choisis cuisinés sur place « comme à la maison » et respecte les régimes de chacun. Le personnel de la résidence est formé régulièrement pour améliorer sa relation au client.

Une Carte Privilège garantit au résident des conditions préférentielles auprès des commerçants, centres de soins, et clubs de la Ville..

Les tarifs des prestations sont raisonnables et adaptés aux budgets de chacun.

**Prise en charge des travaux de grosses réparations par l'exploitant : article 605 et 606 du code civil.**

# Le marché locatif

## L'avis de DIRECT-PRODUIT :

### Un investissement rente sécurisé en parfaite adéquation avec les besoins du marché :

- Une offre en hébergement spécialisée à destination des seniors très insuffisante sur le secteur de Vichy comme sur la région Auvergne .
- Une proportion importante de senior : + de 40 %. Une évolution prévisible qui ne fera qu'accentuer la demande : sur la région Auvergne, la population des + de 60 ans devrait s'accroître de + de 44 % et pour le département de l'Allier de + de 30 %.
- Une proportion de seniors plus importante qu'au niveau national
- Une résidence qui de par son implantation correspond parfaitement aux typologies de résidences et de logements recherchés par le senior.

# Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	206 372 €
Fourchette intermédiaire	196 063 €
Fourchette basse	187 816 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> :

Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de vichy dans le neuf
3 079 €	2 356 €	2 310 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Vichy	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le département de l'Allier	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la région Auvergne
T2	3 079 €	2 356 €	Nc	Nc	2 900 €

Nc : pas assez de logements neufs en construction et à la vente sur le secteur de vichy pour déterminer une fourchette de prix fiable.

Évolution des prix :

Évolution des prix dans le neuf sur le court terme :

(Sources : DREAL Auvergne)

	Évolution sur un an	Évolution trimestrielle
Région Auvergne	+ 21.1 %	+ 18.16 %

Évolution de l'indice de prix INSEE : (Sources : INSEE-Notaires de France)

(moyenne annuelle de 2006 à 2011)

Sur les cinq dernières années secteur de vichy	+ 10.4 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Vichy	+ 2.08 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région Auvergne	+ 1.64 %

Évolution de l'indice de INSEE sur un an (de 2010 à 2011)

Région Auvergne	+ 4.1 %
Département de l'Allier	+ 0.4 %

# Le marché immobilier

L'indice de prix mesure l'évolution d'un parc de référence. La méthodologie repose sur des modèles économétriques expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques.

L'indice mesure chaque trimestre l'évolution de la valeur de ce parc en prenant comme base 100 le quatrième trimestre 2000.

## Étude du marché immobilier :

Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de population :

Communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier	+ 0.1 %
Département de l'Allier	- 0.1 %
Région Auvergne	+ 0.3 %
Comparatif France entière	+ 0.7 %

## Composition du parc de logement sur le secteur :

Résidences principales selon la période d'achèvement :

En % du parc de logement existant : (Sources : INSEE)

	Avant 1990	Après 1990
Ville de Vichy	95.3 %	4.7 %
Communauté d'agglomération de vichy Val d'Allier	89.3 %	10.7 %
Département de l'Allier	90.4 %	9.6 %
Région Auvergne	85.7 %	14.3 %

## L'emplacement de la résidence :

**A Vichy :** une ville en parfaite adéquation avec les besoins des seniors en terme de cadre de vie :

**Les modes de résidence des personnes âgées en France :**

(Sources : INSEE-Trajectoire résidentielle des personnes âgées)

**Une préférence pour les petites villes et pour leur centre chez les plus âgés :** "Les petites unités urbaine de moins de 20 000 habitants séduisent les seniors, quelque soit leur âge. Les communes rurales attirent des personnes de moins de 70 ans, mais la tendance s'inverse ensuite. Après 80 ans, 6% seulement des migrants quittent la ville ou les bourgs pour une commune rurale, tandis que 11% font le mouvement inverse. Aux âges élevés, la ville est préférée, en particulier son centre, car elle offre un meilleur accès aux équipements et aux services."

# Le marché immobilier

**Les modalités de logements chez les seniors :** Plus les personnes âgées vieillissent, plus leur choix se porte sur des logements de petites tailles, à partir de 70 ans, le statut de locataire est préféré à celui de propriétaire.

**Une vie culturelle diversifiée :**

- L'Opéra de Vichy
- De nombreux événements sont organisés tout au long de l'année : orchestres dans les parcs, thé dansant, conférences

De nombreuses infrastructures ludiques et sportives : tennis, aviron, hippodrome, aéro-club, casino, golf sur l'un des premiers parcours de France.

**Une ville qui bénéficie d'une excellente desserte :**

Par la route :

- 18 km de l'A 71
- 40 minutes de Clermont-Ferrand
- 1h20 du Mont Dore
- 2h30 de Lyon
- 4H00 de Paris

Par le train :

- 30 minutes de Clermont Ferrand et Moulins
- 1h00 de Nevers
- 3H00 de Paris

**L'implantation de la résidence :** Dans le centre ville de vichy, entre le nouvel éco quartier de Vichy et le marché couvert

- Arrêt de bus au pied de la résidence
- A 300 m des berges de l' Allier sur l'avenue thermale
- Gare SNCF à 1 km / 4 minutes.

**Le Promoteur :**

**BP Expansion un groupe à taille humaine tourné autour des valeurs familiales :**

**La famille Tardy :**

Michel Tardy, 64 ans, fondateur du premier réseau logistique de France et de centres de formations dans différents domaines cumule une expérience de management dans les plus grands groupes (Elf, Bolloré) et dans les PME. Depuis 15 ans il accompagne le développement de PME. Ses motivations principales portent sur la réussite de projets à taille humaine.

Jean Pierre Tardy, 59 ans, chef d'entreprise. Il a crée en région Rhône Alpes et PACA un réseau logistique leader dans approvisionnement des hypermarchés, qu'il revend pour se consacrer plus particulièrement au développement et à la Direction Générale d'une société de promotion immobilière (locaux industriels et commerciaux)

# Le marché immobilier

## **La famille Bernard :**

Jean Luc Bernard, 46 ans, débute son activité dans la distribution, et assure des fonctions de direction générale dans des sociétés de négoce et de transformation vinicole . Il implante des marques à l'international avant de rejoindre l'activité familiale de bâtiment en 2005 pour en assurer la diversification et le déploiement.

Armand Bernard, 45 ans, ingénieur ESTP, débute sa carrière au sein d'un groupe de BTP comme conducteur de travaux Gros oeuvre, puis tout corps d'Etats. Il encadre par la suite une division ouvrage d'art. Il rejoint le groupe familial en 1995 pour en assurer la direction technique puis la direction générale.

## **Les références du groupe en promotion :**

- Les fontaines de Pompadour (Vichy)
- Les Jardins de Lardy (Vichy)

Les références en construction : le groupe Planche

- Le Vert Galant (Vichy)
- Résidence Aquarelia (Tarare 69)
- Résidence le Puy Besseau (Cusset 03)
- Les Jardins du Danube (Yzeure 03)
- Les Fontaines de Pompadour (Vichy)
- Le Jardin des sources (Vichy)

## **L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :**

### **Un investissement patrimonial en parfaite adéquation avec la demande locale :**

- Une augmentation des prix de l'immobilier supérieure à la moyenne nationale sur le secteur de Vichy.
- Un promoteur qui a une parfaite connaissance du marché immobilier local et des besoins.
- Un emplacement correspondant parfaitement à un investissement sécurisé en résidence senior : petite agglomération, centre ville, nombreuses activités.