

# AZUR

## InterPromotion

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

Fax : 09 72 12 75 27

[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)

[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

# RÉSIDENCE DU JARDIN DES 2 RIVES



## STRASBOURG

Sur la rive gauche du rhin, la ville de strasbourg, occupe une position privilégiée au cœur de l'europe. Aux portes de l'Allemagne, elle rayonne par son dynamisme économique et ses richesses culturelles.

### SCELLIER BOUVARD

➔ **18 %** de réduction d'impôt\*

➔ **19,6 %** récupération de la TVA

AVANTAGES CUMULABLES

### UN PLACEMENT RENTABLE ET SÛR

- > Une rentabilité performante : 4,15 %\*\* sur l'immobilier HT (hors parking).
- > Un loyer garanti par bail commercial

## ◆ RÉSIDENCE SENIORS ◆

À QUELQUES MINUTES DU CENTRE-VILLE, LA RÉSIDENCE OVÉLIA « LE JARDIN DES DEUX RIVES » BÉNÉFICIE D'UN EMPLACEMENT DE CHOIX, SUR LES BERGES DU RHIN.

**Implantée au sein d'un superbe parc de 60 ha, cette nouvelle résidence affiche une architecture colorée et résolument contemporaine.**

- 113 appartements du studio au 3 pièces dans un cadre sécurisé et entièrement paysager.
- Un nouveau quartier, pensé pour le bien-être de ses habitants : commerces de proximité, desserte des transports en commun...
- Des appartements fonctionnels conçus et aménagés pour le confort au quotidien des personnes âgées non dépendantes, accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Des prestations de qualité : décoration raffinée, cuisine et salle de bains équipées, chambres meublées, rangements, rafraîchissement, balcons ou terrasses...

### Des espaces de vie dédiés au bien-être

- Restaurant ouvert 365 jours/an avec terrasse, salle à manger privative
- Piscine intérieure chauffée avec bain à remous
- Médiathèque avec salons de lecture, point internet, bibliothèque, cheminée...
- Salle de gymnastique
- Espace beauté avec salon de coiffure/esthétique

**DE MULTIPLES SERVICES :** ACCUEIL, PRÉSENCE 24H/24 ET 7J/7 (ASTREINTE ET VIDÉOSURVEILLANCE), ANIMATION RÉGULIÈRE, TÉLÉASSISTANCE MÉDICALE, ASSISTANCE ADMINISTRATIVE, PRESTATIONS À LA CARTE : MÉNAGE, BLANCHISSERIE, PETIT BRICOLAGE...

### INVESTIR EN RESIDENCE SENIOR

- Une visibilité à long terme sur un marché porteur
- > 1/3 de la population française aura plus de 60 ans dans 10 ans
- > Un manque d'hébergements adaptés aux personnes âgées
- Un placement défiscalisant
- > Récupération de la TVA 19,6 %
- > Réduction d'impôts de 18 % du prix HT (plafonné à 300 000 €)
- > Soit jusqu'à 6 000 € d'économie d'impôts/an sur 9 ans
- Un patrimoine immobilier de qualité...
- > Emplacement stratégique au cœur d'une grande agglomération
- > Construction de qualité
- > Un complément de revenu à terme sans souci de gestion

\*Plafonné à 300 000 €, soit jusqu'à 6 000 € d'économie d'impôts par an sur 9 ans. Sous réserve d'éligibilité aux dispositions de l'instruction du 29 décembre 2009 BOI 5 B-2-10 et de modifications liées à la loi de finance 2011. Signature de l'acte devant notaire avant le 31/12/2011. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

\*\*Net de charges locatives (gros travaux à la charge de l'exploitant) sauf charges « non récupérables » 139€ HT. en moyenne/an. Art 606.

  
**OVÉLIA**  
RÉSIDENCES SENIORS

 **L'AGENCE**  
Patrimoine

 **VINCI**  
IMMOBILIER

# OVELIA

## ◆ RÉSIDENCES SERVICES SENIORS ◆



### ◆ LE CONCEPT

Les résidences services OVELIA sont des lieux de vie privilégiés entièrement adaptés aux attentes et besoins des personnes âgées autonomes. Implantées sur des sites de 1<sup>er</sup> ordre à proximité immédiate des commerces (centre ville et/ou proche de toutes commodités), les résidences services seniors OVELIA offrent un cadre de vie chaleureux dans un environnement sécurisé où bien-être, confort et convivialité sont des priorités.

Elles proposent des appartements dans des collectifs avec ascenseurs, balcons ou terrasses et jardins paysagers. De multiples services destinés à faciliter la vie au quotidien sont proposés aux résidents comme l'accueil, la restauration, un pôle animation, ainsi que de nombreuses autres prestations à la carte.

### ◆ LES RÉSIDENCES

Les résidences proposent des logements meublés du studio au 3 pièces. Leur architecture évolue en fonction des lieux d'implantation et s'attache à rendre parfaite l'intégration de chacune des structures dans son environnement.

#### Équipement

Tous les appartements sont conçus et agencés afin d'apporter confort, sécurité et fonctionnalité, et sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ils disposent de cuisine et salle de bains équipées, de nombreux rangements (placards muraux). Les chambres, également meublées, proposent un mobilier de qualité offrant confort et sécurité. Les résidents ont la possibilité de personnaliser leur logement selon leurs envies, notamment dans la pièce à vivre (séjour/salle à manger).

#### Bien-être

Toutes les résidences comprennent également des espaces de loisirs et de détente, véritables lieux d'échange. Sont à la disposition des résidents :

- un salon de télévision et de lecture ■ une salle d'animation ■ un point internet
- une salle de gymnastique ■ une piscine couverte chauffée avec bains à remous
- un salon de coiffure/esthétique

### LES SERVICES OVELIA

#### SÉCURITÉ

##### • Téléassistance

Tous les logements sont équipés d'un système de téléassistance permettant d'émettre un appel d'urgence.

Le transmetteur relié à un plateau d'écoute permet une prise en charge 24h/24 toute l'année, par un personnel formé et expert. Chaque résident dispose d'un médaillon d'appel d'urgence relié à un centre d'intervention.

##### • Une présence 365 jours/an

En plus du système d'appel permettant de joindre l'accueil en journée ou le personnel d'astreinte 24h/24, une vidéo surveillance sécurise la résidence.



#### SERVICE À DOMICILE

Une multitude de services à la carte :

- Ménage, repassage
- Petits travaux de bricolage
- Accompagnement au bras ou véhiculé...



#### RESTAURATION

Le restaurant de la résidence, véritable invitation aux plaisirs gourmands, offre chaque jour des menus équilibrés de qualité, élaborés à partir de produits frais dans les cuisines de la résidence. Différentes formules sont proposées au restaurant ouvert toute l'année.



RÉSIDENCE DU  
**J**ARDIN  
DES **2** RIVES



STRASBOURG



DES LIEUX DE VIE PRIVILÉGIÉS, UN ENVIRONNEMENT SÉCURISÉ...

# OVELIA

◆ RÉSIDENCES SÉNIORS ◆



## LES SERVICES OVELIA

### RESTAURATION

Le restaurant de la résidence, véritable invitation aux plaisirs gourmands, offre chaque jour des menus équilibrés de qualité, élaborés à partir de produits frais dans les cuisines de la résidence. Différentes formules sont proposées au restaurant ouvert toute l'année.



### SERVICES À DOMICILE

Une multitude de services à la carte :

- Ménage, repassage
- Petits travaux de bricolage
- Transport et accompagnement,...

### SÉCURITÉ

#### • Téléassistance

Tous les logements sont équipés d'un système de téléassistance permettant d'émettre un appel d'urgence.

Le transmetteur relié à un plateau d'écoute permet une prise en charge 24h/24 toute l'année, par un personnel formé et expert. Chaque résident dispose d'un médaillon d'appel d'urgence relié à un centre d'intervention.

#### • Une présence 365 jours/an

En plus du système d'appel permettant de joindre l'accueil en journée ou le personnel de la résidence d'astreinte 24h/24, une vidéo surveillance sécurise la résidence.



## ◆ LE CONCEPT

Les résidences services OVELIA sont des lieux de vie privilégiés entièrement adaptés aux attentes et besoins des personnes âgées autonomes. Implantées sur des sites de 1<sup>er</sup> ordre à proximité immédiate des commerces (centre ville et/ou proche de toutes commodités), les résidences services seniors OVELIA offrent un cadre de vie chaleureux dans un environnement sécurisé où bien-être, confort et convivialité sont des priorités.

Elles proposent des appartements dans des petits collectifs avec ascenseurs, balcons ou terrasses et jardins paysagers.

De multiples services destinés à faciliter la vie au quotidien sont proposés aux résidents comme l'accueil, la restauration, un pôle animation, ainsi que de nombreuses autres prestations à la carte.

## ◆ LES RÉSIDENCES

Les résidences proposent des logements meublés du T1 au T3. Leur architecture évolue en fonction des lieux d'implantation et s'attache à rendre parfaite l'intégration de chacune des structures dans son environnement.

### Équipement

Tous les appartements sont conçus et agencés afin d'apporter confort, sécurité et fonctionnalité, et sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ils disposent de cuisine et salle de bains équipées, de nombreux rangements (placards muraux). Les chambres, également meublées, proposent un mobilier de qualité offrant confort et sécurité. Les résidents ont la possibilité de personnaliser leur logement selon leurs envies, notamment dans la pièce à vivre (séjour/salle à manger).

### Bien-être

Toutes les résidences comprennent également des espaces de loisirs et de détente, véritables lieux d'échange.

Sont à la disposition des résidents :

- un salon de télévision et de lecture
- une salle d'animation
- un point internet
- une salle de gymnastique
- une piscine couverte chauffée avec bains à remous
- un salon de coiffure/esthétique...

« AU NORD-EST DE L'HEXAGONE, L'ALSACE ILLUSTRE LA RICHESSE ET LA DIVERSITÉ DU PATRIMOINE FRANCO-ALLEMAND. À LA FOIS SINGULIÈRE ET PRÉSERVÉE, ELLE COMPTE PARMIS LES RÉGIONS DES PLUS ACCUEILLANTES DE FRANCE. »

UNE VILLE AUX PORTES DE L'ALLEMAGNE

# STRASBOURG

◆ À LA CROISÉE DES CHEMINS ◆



## CAPITALE DE L'EUROPE ◆ STRASBOURG ◆

SUR LA RIVE GAUCHE DU RHIN, LA VILLE DE STRASBOURG, OCCUPE UNE POSITION PRIVILÉGIÉE AU CŒUR DE L'EUROPE. AUX PORTES DE L'ALLEMAGNE, ELLE RAYONNE PAR SON DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET SES RICHESSES CULTURELLES. À LA FOIS SINGULIÈRE ET PRÉSERVÉE, STRASBOURG VOUS INVITE À DÉCOUVRIR SON HISTOIRE ET SON FOLKLORE.

### Terre de caractère et d'authenticité

Avec sa prodigieuse cathédrale, merveille de l'art gothique, son quartier de la Petite France, véritable Venise du Nord, avec ses canaux, ses ruelles pittoresques et ses maisons à colombages, Strasbourg est l'une des plus belles villes d'Europe. Frontalière avec l'Allemagne, elle a hérité d'un patrimoine culturel et architectural remarquable. Parsemé d'histoire et d'anecdotes, son centre-ville est entièrement classé Patrimoine Mondial de l'Humanité.

### Une ville où il fait bon vivre

De folklore en traditions, on découvre une ville rayonnante, qui respire la douceur de vivre ; une cité aux mille et une facettes où culture et gastronomie ont la part belle. À Noël, toute la région se transforme en véritable conte de fée pour vous dévoiler les charmes de ses coutumes. Célèbre pour son art culinaire et ses vins de renom, Strasbourg séduit tous les palets, surtout les plus exigeants !

### Une métropole européenne

De par sa situation géographique, la ville a toujours été un haut-lieu de passage, favorisant les échanges culturels et commerciaux. Reconnue pour ses infrastructures, son centre-ville facile d'accès, son réseau de transports en commun et ses pistes cyclables, Strasbourg facilite les déplacements et veille au respect de l'environnement. Avec ses nombreuses boutiques, ses entreprises et ses institutions, on découvre une métropole qui vit à l'heure européenne.

# AZUR

## InterPromotion

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

Fax : 09 72 12 75 27

[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)

[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

# RÉSIDENCE DU JARDIN DES 2 RIVES



« Implantée le long de l'allée des chuchotements, voie verte qui traverse le parc, la résidence OVELIA occupe une place particulière, marquant l'apport audacieux de la couleur dans cet îlot contemporain. Au sud, les façades se déploient en larges terrasses ouvertes sur le parc offrant un panorama sur le jardin des deux rives et les berges du rhin. »

Denu et Paradon architectes

## ◆ RÉSIDENCE SERVICES SENIORS ◆

À QUELQUES MINUTES DU CENTRE-VILLE,  
LA RÉSIDENCE DU JARDIN DES DEUX RIVES BÉNÉFICIE  
D'UN EMPLACEMENT D'EXCEPTION SUR LES BERGES DU RHIN.

### LA RÉSIDENCE OVELIA DU JARDIN DES DEUX RIVES

Implantée au sein d'un superbe parc de 60 hectares, cette nouvelle résidence services seniors affiche une architecture colorée et résolument contemporaine.

Dans un cadre sécurisé et entièrement paysager, la résidence OVELIA du Jardin des Deux Rives propose 113 appartements du studio au 3 pièces.

- **Un emplacement idéal** : proche de toutes commodités, parfaitement desservi par les transports en commun (future extension de la ligne de tramway avec arrêt à proximité).
- **Des appartements fonctionnels** : entièrement conçus et aménagés pour le confort au quotidien des personnes âgées non dépendantes.
- **Des prestations de qualité** : décoration raffinée, cuisine et salle de bains équipées, chambres meublées, rangements, rafraîchissement, balcons ou terrasses...

### DES ESPACES DE VIE DÉDIÉS AU BIEN-ÊTRE

- Restaurant ouvert 365 jours/an avec terrasse
- Espaces paysagers
- Salle à manger privative
- Piscine intérieure chauffée avec bain à remous
- Médiathèque avec salons de lecture, point internet, télévision, coin cheminée...
- Espace beauté avec salon de coiffure/esthétique, salle de gymnastique

### DE MULTIPLES SERVICES

- Un accueil et une surveillance 24h/24 7j/7 (astreinte et vidéosurveillance)
- Des animations régulières
- La téléassistance médicale
- L'assistance administrative
- De nombreuses prestations à la carte : ménage, blanchisserie, petit bricolage...

# RÉSIDENCE DU JARDIN DES 2 RIVES



## ◆ LE JARDIN DES 2 RIVES ◆

UN ÉCRIN DE NATURE AU CŒUR DE LA VILLE

LE JARDIN DES DEUX RIVES EST UN PARC PUBLIC TRANSFRONTALIER SITUÉ ENTRE STRASBOURG EN FRANCE ET KEHL EN ALLEMAGNE. VÉRITABLE SYMBOLE DE L'AMITIÉ FRANCO-ALLEMANDE, IL EST SITUÉ DE PART ET D'AUTRE DU RHIN AVEC UNE PASSERELLE QUI RELIE LES DEUX RIVES.

### De la graine à l'arbre

L'idée du Jardin des Deux Rives a vu le jour en 1995. Le but était d'aménager un parc transfrontalier au centre duquel s'élèverait une passerelle moderne pour piétons et cyclistes. La création du jardin des Deux Rives a alors été confiée à Rüdiger Brosk, architecte paysagiste d'Essen (Allemagne). Évoquant à la fois l'unité et la diversité de l'Europe, le paysagiste a choisi de donner au parc une structure circulaire et de le doter d'escaliers d'eau et de cascades dans un ensemble moderne et harmonieux.

### Un trait d'union Franco-allemand

La passerelle des Deux Rives ou passerelle Mimram doit son nom à l'architecte parisien Marc Mimram, créateur de nombreux ponts et passerelles en France. Reconnue pour sa qualité architecturale et exclusivement destinée aux piétons et aux cyclistes, cette passerelle illustre la force des échanges franco-allemands. Véritable trait d'union entre la France et l'Allemagne, elle apparaît comme une œuvre d'art suspendue au-dessus du Rhin.

### LE JARDIN QUI CULTIVE

À deux pas du centre-ville de Strasbourg et de la ville de Kehl, le Jardin des Deux Rives est un point de rencontre unique et un lieu de promenade qui respire la sérénité. Le long des berges, les manifestations culturelles s'enchaînent durant toute l'année : jardins éphémères, expositions florales, musique, danse... Tous types d'événements s'y succèdent pour le plus grand plaisir des visiteurs français, allemands ou étrangers.

# RÉSIDENCE DU JARDIN DES 2 RIVES

exemple de réalisations Vinci Immobilier



exemple de réalisations Société Weller



## ◆ LES PROMOTEURS ◆



### VINCI IMMOBILIER

VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI, est un acteur majeur de la promotion immobilière en France. Implanté dans 13 grandes villes, il intervient sur deux grands secteurs du marché : l'immobilier résidentiel (logements et résidences services) et l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels et commerces), répondant ainsi à la demande conjuguée des investisseurs, des institutionnels et des particuliers. VINCI Immobilier leur apporte également son expertise en matière de gestion d'immeubles grâce à son pôle "services" composé de VINCI Immobilier Gestion dédié aux particuliers et de VINCI Immobilier Property Management pour les investisseurs institutionnels. Grâce à son offre multi-produit et son expertise dans la réalisation de grands projets, VINCI Immobilier est en mesure d'offrir des réponses globales et adaptées et d'accompagner les collectivités locales dans leurs réalisations d'opérations d'aménagement complexes assurant ainsi le développement de zones urbaines en véritables quartiers de vie.



### FRANK IMMOBILIER

L'expérience d'un aménageur reconnu, actif depuis plus de 25 ans qui a su prendre en compte dans sa démarche le développement durable et la qualité de l'environnement.  
L'expérience de la conception et de la construction, par son indépendance, sa seule devise étant la réussite du projet mené en concertation avec les collectivités locales concernées. »



### SOCIÉTÉ WELLER

Monsieur Louis Weller, gérant de la société Weller centrale Immobilière est actif dans la promotion immobilière principalement en Alsace et ce depuis 1969. La société a participé à la construction de la résidence « Rives Étoile » ainsi qu'à des milliers d'appartements. La société Weller centrale Immobilière jouit d'une très bonne réputation dans la région.



Parce qu'à chaque étape de la vie, nos besoins évoluent, parce que les seniors d'aujourd'hui ont des attentes différentes, OVELIA s'engage au travers de ses réalisations, mais aussi et surtout au travers de ses services, à concevoir des cadres de vie privilégiés offrant sécurité et convivialité.

Ainsi, l'ensemble des équipes OVELIA met au coeur de ses préoccupations le résident, son bien-être, son respect, sa sécurité...





# LE JARDIN DES 2 RIVES



STRASBOURG



**AZUR**

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 08 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)

**LAGRANGE**  
Patrimoine



# STRASBOURG

## CAPITALE DE L'EUROPE

Sur la rive gauche du Rhin, la ville de Strasbourg occupe une position privilégiée au cœur de l'Europe. Aux portes de l'Allemagne, elle rayonne par son dynamisme économique et ses richesses culturelles. À la fois singulière et préservée, Strasbourg vous invite à découvrir son histoire et son folklore.

**Terre de caractère et d'authenticité :** Avec sa prodigieuse cathédrale, merveille de l'art gothique, son quartier de la Petite France, véritable Venise du Nord, avec ses canaux, ses ruelles pittoresques et ses maisons à colombages, Strasbourg est l'une des plus belles villes d'Europe. Frontalière avec l'Allemagne, elle a hérité d'un patrimoine culturel et architectural remarquable. Parsemé d'Histoire et d'anecdotes, son centre-ville est entièrement classé Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

**Une ville où il fait bon vivre :** De folklore en traditions, on découvre une ville rayonnante, qui respire la douceur de vivre ; une cité aux mille et une facettes où culture et gastronomie ont la part belle. À Noël, toute la région se transforme en véritable conte de fée pour vous dévoiler les charmes de ses coutumes. Célèbre pour son art culinaire et ses vins de renom, Strasbourg séduit tous les palais, surtout les plus exigeants !

**Une métropole européenne :** Par sa situation géographique, la ville a toujours été un haut-lieu de passage, favorisant les échanges culturels et commerciaux. Reconnue pour ses infrastructures, son centre-ville facile d'accès, son réseau de transports en commun et ses pistes cyclables, Strasbourg facilite les déplacements et veille au respect de l'environnement. Avec ses nombreuses boutiques, ses entreprises et ses institutions, on découvre une métropole qui vit à l'heure européenne.





## Le Jardin des 2 rives

Un écrin de nature au cœur de la ville

**Le Jardin des Deux Rives est un parc public transfrontalier situé entre Strasbourg en France et Kehl en Allemagne. Véritable symbole de l'amitié franco-allemande, il est situé de part et d'autre du Rhin avec une passerelle qui relie les deux rives.**

### **De la graine à l'arbre :**

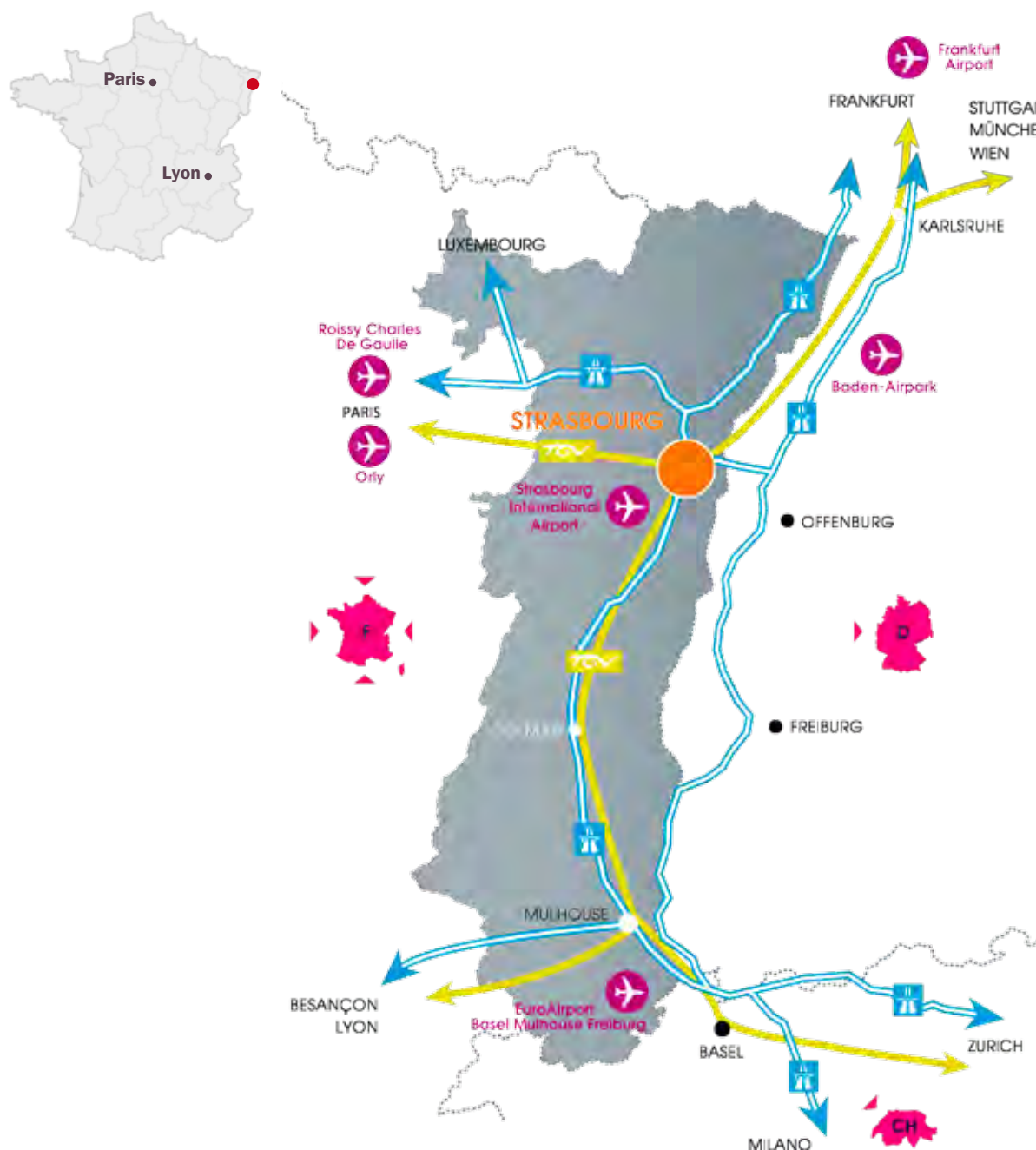
L'idée du Jardin des Deux Rives a vu le jour en 1995. Le but était d'aménager un parc transfrontalier au centre duquel s'élèverait une passerelle moderne pour piétons et cyclistes. La création du jardin des Deux Rives a alors été confiée à Rüdiger Brosk, architecte paysagiste d'Essen (Allemagne). Évoquant à la fois l'unité et la diversité de l'Europe, le paysagiste a choisi de donner au parc une structure circulaire et de le doter d'escaliers d'eau et de cascades dans un ensemble moderne et harmonieux.

### **Un trait d'union franco-allemand :**

La passerelle des Deux Rives ou passerelle Mimram doit son nom à l'architecte parisien Marc Mimram, créateur de nombreux ponts et passerelles en France. Reconnue pour sa qualité architecturale et exclusivement destinée aux piétons et aux cyclistes, cette passerelle illustre la force des échanges franco-allemands. Véritable trait d'union entre la France et l'Allemagne, elle apparaît comme une œuvre d'art suspendue au-dessus du Rhin.

### **Le jardin qui cultive :**

À deux pas du centre-ville de Strasbourg et de la ville de Kehl, le Jardin des Deux Rives est un point de rencontre unique et un lieu de promenade qui respire la sérénité. Le long des berges, les manifestations culturelles s'enchaînent durant toute l'année : jardins éphémères, expositions florales, musique, danse... Tous types d'événements s'y succèdent pour le plus grand plaisir des visiteurs français, allemands ou étrangers.



## Les accès

### Par route

- > depuis Paris (490 km) : autoroute A4 direction Metz/Nancy - Sortie 51
- > depuis Lyon (490 km) : autoroutes A42, A40 puis A39 - Sortie A36 direction Strasbourg/Colmar

### Par train

- > Gare TGV de Strasbourg

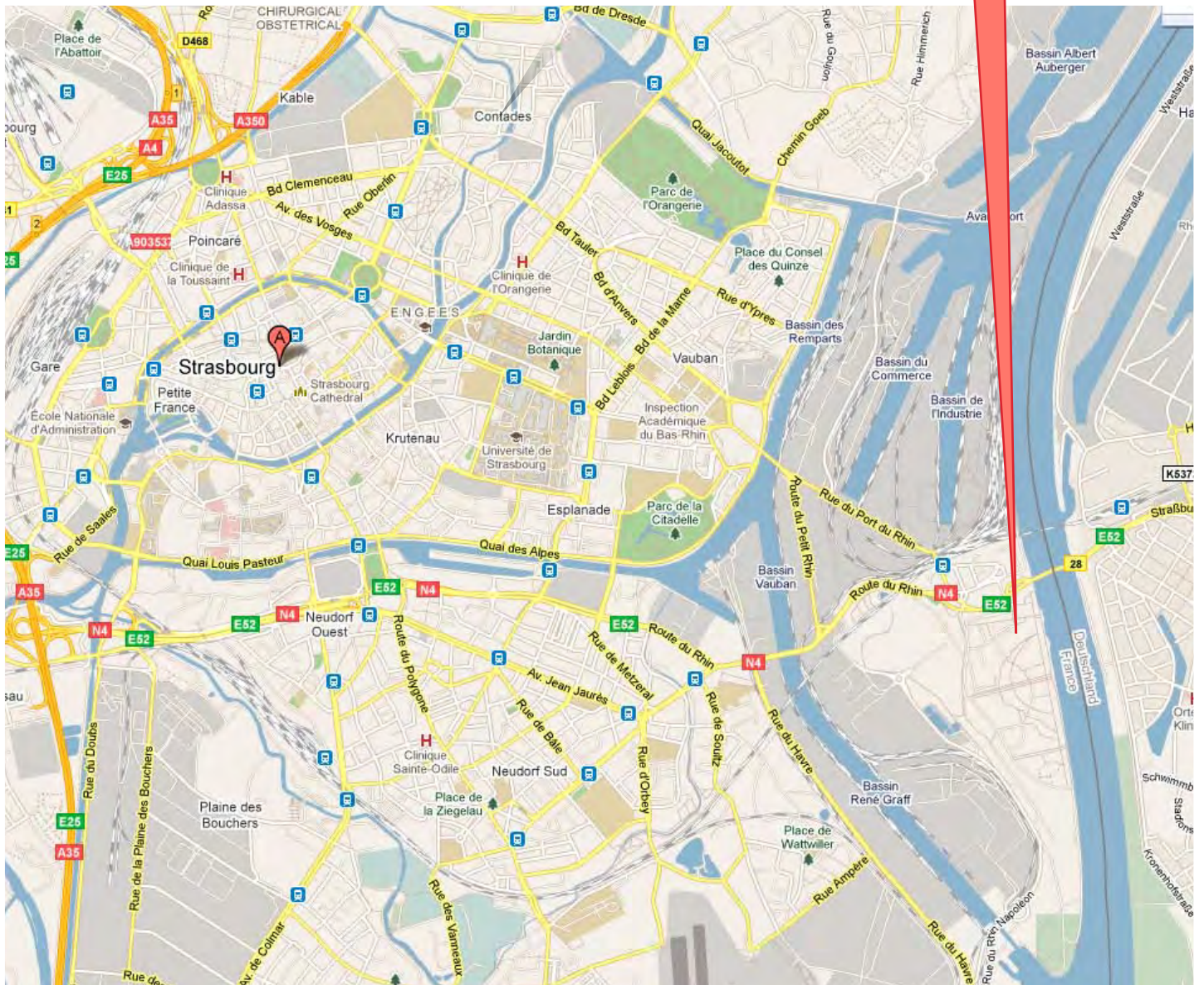
### Par avion

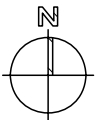
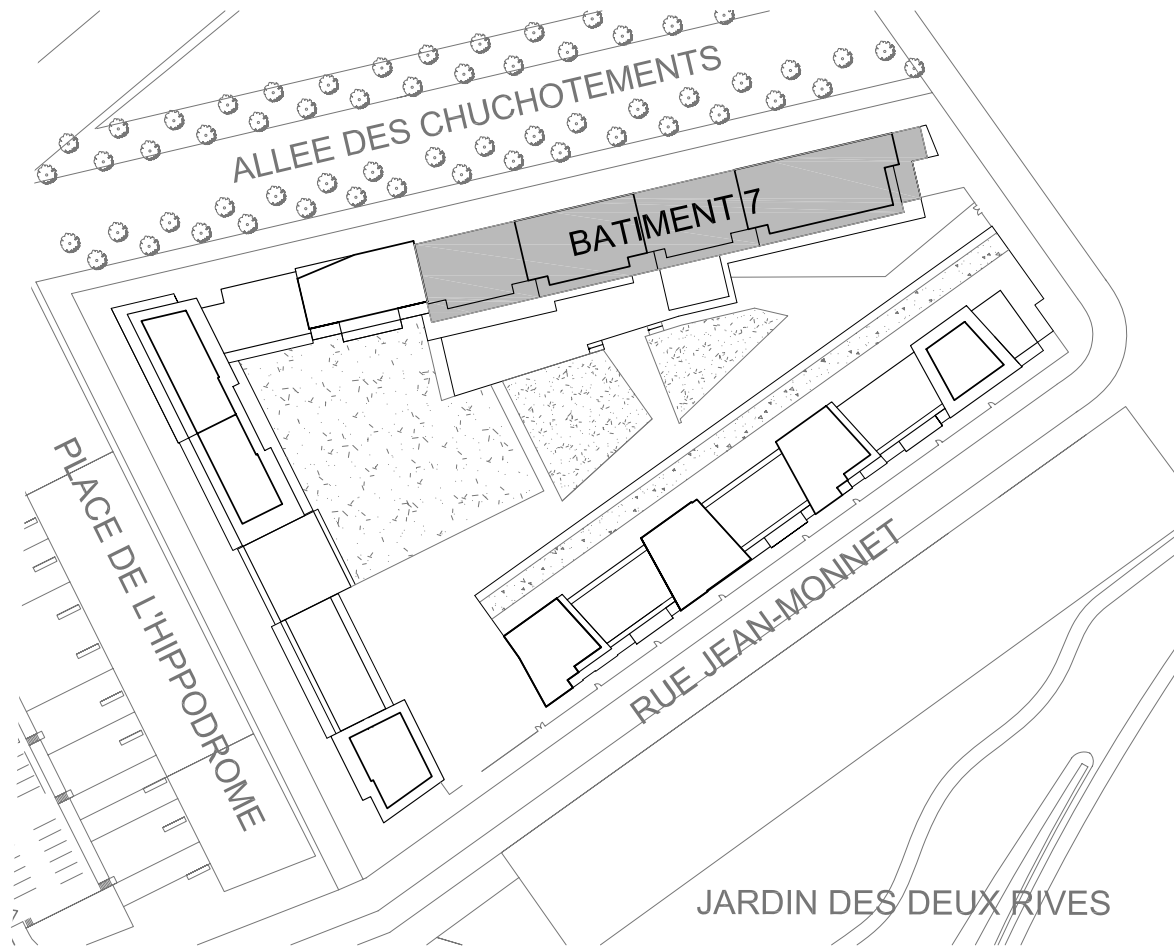
- > Aéroport International de Strasbourg



## Un emplacement exceptionnel

**Le Jardin des 2 Rives**  
Allée des Chuchotements  
67000 Strasbourg









## LE JARDIN DES 2 RIVES

### > Résidence services seniors

À quelques minutes du centre-ville, la résidence « Le Jardin des 2 Rives » bénéficie d'un emplacement de choix sur les berges du Rhin. Implantée au sein d'un superbe parc de 60 hectares, cette nouvelle résidence services seniors affiche une architecture colorée et résolument contemporaine.

- **113 appartements du studio au 3 pièces** dans un cadre sécurisé et entièrement paysager.
- **Un emplacement idéal** : un cadre de verdure sur les berges du Rhin, à proximité des commerces, parfaitement desservi par les transports en commun.
- **Des appartements fonctionnels** : entièrement conçus et aménagés pour le confort au quotidien des personnes âgées non dépendantes, accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- **Des prestations de qualité** : décoration raffinée, cuisine et salle de bains équipées, chambres meublées, rangements, rafraîchissement, balcons ou terrasses...

#### Des espaces de vie dédiés au bien-être :

- Restaurant ouvert 365 jours/an avec terrasse
- Salle à manger privative
- Piscine intérieure chauffée avec bain à remous
- Espace détente avec salons, télévision, bibliothèque, cheminée...
- Salle de gymnastique
- Espace beauté avec salon de coiffure/esthétique

#### De multiples services :

- Accueil
- Présence 24h/24 et 7j/7  
[gardiennage et vidéosurveillance]
- Animation régulière
- Téléassistance médicale
- Assistance administrative
- Prestations à la carte : ménage, blanchisserie, petit bricolage...



**Un nouveau cadre de vie offrant confort et sécurité.**

## Définition d'une résidence services seniors OVELIA

La résidence services seniors OVELIA est une résidence en copropriété non médicalisée constituée d'appartements indépendants et d'espaces de services privatifs.

Elle permet aux résidents locataires ou propriétaires de profiter, si besoin et à la carte, des services sur place, tout en conservant la liberté d'aménager leur temps et leur style de vie comme il leur convient.

Les appartements sont tous adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Les surfaces, dégagements et équipements sont réfléchis pour le confort, la sécurité et le bien être des seniors. Ils facilitent les moindres gestes de la vie quotidienne.

Les espaces communs de loisirs et détente : Salons de détente et de lecture, salle de gymnastique, piscine couverte chauffée, salon de coiffure et esthétique ...

Un appartement d'hôte et une salle à manger privée au sein du restaurant sont prévus pour l'accueil des proches et l'organisation d'évènements familiaux.

**Les services de base :** Accueil 7j/7, permanence 24h/24, petit dépannage, téléassistance médicale, aide administrative (courrier, prises de rendez-vous...), commande et livraison des médicaments, livraison de l'épicerie lourde, animations.

**Les services en option :** Restauration, auxiliaire de vie, ménage, blanchisserie, coiffure, sorties détente et culture ...

Principalement situées en centre ville, proches des commerces et des moyens de transport, ces résidences permettent aux résidents de conserver leur mode de vie (connaissances, médecin...) tout en bénéficiant de multiples services.

## Les atouts de cet investissement

### A/ Un marché porteur

Une évidence démographique

Le Papy Boom : La pyramide des âges de la population française laisse apparaître un vieillissement de la population comme dans tous les pays occidentaux.

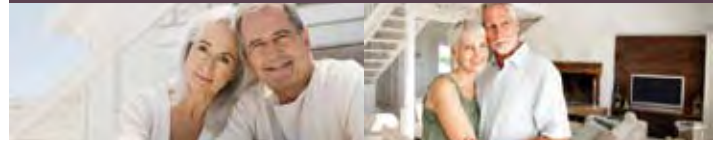
La plus grosse partie de la population active est constituée par les baby-boomer qui vont arriver à la retraite les 30 prochaines années.

De plus l'allongement de la durée de vie accentue l'importance que prennent les seniors dans la démographie française.

Conclusion : 16 millions aujourd'hui

30% de Français auront plus de 60 ans en 2020

90% des plus de 80 ans restent autonomes et 70% pour les plus de 90 ans.



**Un nouveau cadre de vie offrant confort et sécurité.**

### **Le retard des pouvoirs publics**

Aujourd'hui 90 % des personnes âgées en France habitent dans des logements traditionnels mal adaptés :

- aux gestes de la vie quotidienne
- aux besoins de sécurité

En matière d'infrastructure, les pouvoirs publics n'ont pas su anticiper, ni s'adapter à cette évolution démographique.

Face à cette demande, l'offre est notoirement insuffisante, en quantité comme en qualité : les maisons de retraites et autres foyers-logements vétustes ou hors de prix sont vécus comme un « non-choix » par nécessité et par défaut.

En effet, la cohabitation en établissements médicalisés des personnes dépendantes en fin de vie avec des séniors actifs autonomes est très mal vécue par ces derniers. Au quotidien, les effets psychologiques sur les séniors autonomes s'avèrent très négatifs tant au niveau de leur moral que de leur santé.

La résidence services séniors apparaît donc comme la solution d'avenir pour pallier la défaillance de l'investissement public dans ce domaine.

### **L'isolement des séniors**

Avec l'évolution des modes de vie (éclatement des familles, augmentation des distances parents-enfants...) de plus en plus de séniors souvent veufs(ves) se retrouvent isolés dans leur logement ancien mal adapté.

Le concept des résidences services séniors OVELIA par son aspect pratique sécurisant et convivial répond à cette problématique d'isolement, de sécurité, et de confort au quotidien.

Situées en centre ville, proche des commerces, les résidences services séniors accueillent principalement des autochtones. Ce qui évite également le déracinement très mal vécu par cette population.

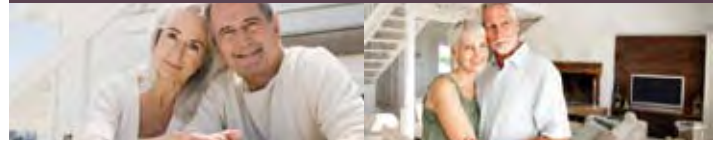
## **B/ Un investissement qui a du sens**

### **Une visibilité à long terme**

En raison des faits exposés précédemment, un investisseur peut estimer avec conviction que le marché des résidences services séniors 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.

### **Un placement citoyen**

Même si un placement reste un placement ; il doit, avant tout, être rentable et sûr. S'il vous permet en même temps d'apporter votre contribution sur le plan humain et sociétal, cela devient une belle manière de se créer du patrimoine.



Un nouveau cadre de vie offrant confort et sécurité.

### C/ Une constitution patrimoniale à moindre coût

#### Les avantages fiscaux.

Achat placement locatif LMNP/BOUVARD (Instruction du 29 décembre 2009 5B-2-10)

- Récupération de la TVA 19,6% (sur l'immobilier et mobilier)
- Réduction impôts 18% du prix du logement HT\* (plafonné à 300 000 €)
- Soit jusqu'à 6000 € d'économie d'impôt par an pendant 9 ans.

Achat en résidence principale :

- Frais de notaire réduits

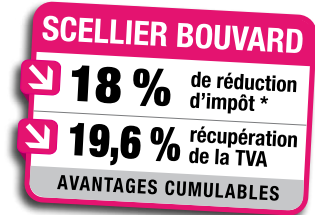
#### Un effort d'épargne réduit pour l'investisseur

Les rentabilités intéressantes et les leviers fiscaux sont deux éléments permettant à l'investisseur de financer son acquisition pour un effort d'épargne mensuel très faible.

De plus, il est relativement facile d'obtenir un prêt bancaire pour ce type d'investissement, les établissements de crédit ayant conscience des garanties inhérentes à ce type d'investissement immobilier.

#### Un faible coût d'entretien

La présence d'un exploitant professionnel (qui a seul à sa charge l'entretien des équipements communs) et le sens civique des séniors (en comparaison de la location étudiante) permettent de réduire les charges d'entretien et de rénovation de ces immeubles.



\* Plafonné à 300 000 €, soit jusqu'à 6 000 € d'économie d'impôts par an sur 9 ans. Sous réserve d'éligibilité aux dispositions de l'instruction du 29 décembre 2009 B0I 5 B-2-10 et de modifications liées à la loi de finance 2011. Signature de l'acte devant notaire avant le 31/12/2011. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

### D/ Une sécurité pour son avenir et celui de ses proches

#### Se préparer un complément de retraite

La sécurité de ce placement immobilier liée à :

- La qualité de l'emplacement de la résidence
- La visibilité sur le long terme de ce marché porteur
- Le profil des locataires, permettra, à terme, pour un investisseur, de bénéficier d'un complément de retraite très appréciable, et sans souci de gestion.

#### Récupérer un capital à la revente

Pour qu'un produit immobilier soit réellement intéressant pour un investisseur, il est nécessaire que ce dernier puisse le revendre en cas de besoin de trésorerie.

Les appartements en résidence services séniors OVELIA sont simples à revendre pour les raisons suivantes :

- Un emplacement immobilier centre ville recherché,
- Des prestations et infrastructures de très bonne qualité,
- Les séniors sont les 1ers acheteurs d'appartements déjà livrés puisque ces personnes disposent généralement de ressources issues de la revente de leur ex-résidence principale,
- Le marché intéresse fortement des investisseurs conscients de la sécurité locative, de la bonne rentabilité, de l'avantage fiscal (LMNP), et de la bonne visibilité du marché sur les 40 prochaines années.



## Le rôle du gestionnaire

Celui-ci offre les appartements à la location à une clientèle de personnes âgées non dépendantes.

- > Il verse aux propriétaires des appartements, un loyer garanti et indexé, dans le cadre d'un bail de 9 ans.
- > Il entretient le patrimoine du propriétaire et supporte, outre ses charges d'exploitation, les consommations locatives (eau et électricité).
- > Il propose les prestations de service ci-après : accueil, gardiennage 24h/24, animations, téléassistance médicale ainsi que des prestations à la carte (restauration, blanchisserie, ménage, petit dépannage...).

## Présentation de la société

Le preneur à bail de la résidence « Le Jardin des 2 Rives » est la Société OVELIA SAS.

La Société OVELIA est associée au Groupe Lagrange, leader dans la gestion de résidences de tourisme.

## Les domaines d'activités

### Études de faisabilité

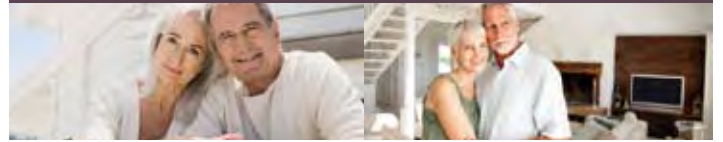
- > Analyse du site et de son potentiel.
- > Étude de marché.
- > Validations et préconisations.
- > Business plan.

### Assistance au développement d'une opération

- > Élaboration des montages juridiques et financiers.
- > Définition d'un cadre administratif et juridique adapté au projet.
- > Définition du produit et des équipements.
- > Suivi de la qualité des prestations.
- > Réception et mise en exploitation.

### Exploitation de résidences

- > Location : établissement d'un plan marketing et mise en marché du produit sur les principaux marchés locatifs de la région.
- > Valorisation de l'activité : par la qualité des prestations, des services (hébergement, restauration, animations) et l'optimisation des résultats.
- > Élaboration des budgets d'exploitation et d'investissement et reporting.
- > Gestion administrative et comptable.
- > Gestion et formation du personnel.



## OVELIA MODE D'EMPLOI

**Vous avez confié, ou allez le faire prochainement, le bien de vos clients à la société OVELIA, gestionnaire de la résidence LE JARDIN DES 2 RIVES à STRASBOURG. Pour répondre aux interrogations éventuelles des propriétaires et les aider dans leurs différentes démarches administratives, OVELIA met à leur disposition ce petit mémento pratique. Ce guide leur sera utile au cours de leur partenariat avec la société OVELIA. L'ensemble de l'équipe de OVELIA reste à votre service pour vous apporter tout éclaircissement complémentaire.**

LAGRANGE PATRIMOINE CONSEIL  
Éric Lapierre.

### La signature du bail commercial

Elle se fera en même temps que votre réservation ou, au plus tard, en même temps que la réitération de l'acte authentique. Ce bail sera conclu entre le propriétaire et la société OVELIA dont le siège est 27/29, rue Bossuet – 69006 LYON.

À l'occasion de la remise des clés, un état des lieux contradictoire sur place sera effectué en présence du propriétaire et d'un représentant de la société OVELIA.

Le cas échéant, un inventaire détaillé sera également établi.

Ces documents sont établis en trois exemplaires et signés par les deux parties, l'un sera remis au propriétaire et l'autre sera conservé par OVELIA.

### Réception des parties et équipements communs

Elle s'effectue entre le Maître de l'Ouvrage et le Syndic provisoire.

### Remise des clés

Le Maître de l'Ouvrage fournit, en général, un jeu de trois clés qui sont obligatoirement remises au Preneur du bail qui a la responsabilité juridique de l'appartement durant toute la durée du bail.

### Le suivi des appartements

Pour garantir et valoriser le patrimoine des propriétaires, il a été mis en place une organisation opérationnelle OVELIA qui s'articule autour d'une Direction Centrale de l'Exploitation et d'un Responsable de Résidence assisté de personnels d'accueil, de services et techniques. Le Responsable de Résidence est joignable par téléphone ou par mail. Le numéro de téléphone et/ou adresse mail vous seront communiqués par le service Propriétaires.



Les missions confiées au Responsable de Résidence sont l'accueil, la mise à disposition d'un appartement parfaitement entretenu et prêt à vivre, l'assistance aux propriétaires et locataires, l'établissement d'un état des lieux de l'appartement à la fin du bail locatif, l'organisation administrative et technique et le suivi de l'exécution des travaux d'entretien dans les appartements et dans les parties et équipements communs.

Ces services et prestations sont des fondamentaux dans l'organisation OVELIA. Ils visent à satisfaire les locataires et propriétaires et à valoriser le patrimoine des propriétaires investisseurs.

### **Le règlement des loyers**

Ils sont assurés par OVELIA, automatiquement, aux échéances fixées dans le bail. Ils sont effectués par lettre-chèque et adressés au titulaire du bail.

Toute modification dans l'adresse, la situation personnelle du titulaire du bail, doit être mentionnée par courrier à OVELIA dans les plus brefs délais.

### **Les engagements de OVELIA**

Parce qu'à chaque étape de la vie, nos besoins évoluent, parce que les seniors d'aujourd'hui ont des attentes différentes, OVELIA s'engage aux travers de ses réalisations bien-sûr mais aussi et surtout au travers de ses services à offrir des cadres de vie privilégiés offrant sécurité et convivialité.

Ainsi, l'ensemble des équipes OVELIA met au coeur de ses préoccupations, le résident, son bien-être, son respect, sa sécurité...



### SCELLIER BOUVARD

↘ **18 %** de réduction d'impôt \*

↘ **19,6 %** récupération de la TVA

AVANTAGES CUMULABLES



### Rentabilités locatives

#### UN PLACEMENT RENTABLE ET SÛR

- > Une rentabilité performante : 4,15 % sur l'immobilier HT (hors parking)
- > Net de charge locatives, gros travaux à la charge de l'exploitant (art. 606 du C.C.)
- > Un loyer garanti par bail commercial

#### UN PLACEMENT DÉFISCALISANT

- > Récupération de la TVA 19,6 %
- > Réduction d'impôts de 18 % du prix HT\*

\* Plafonné à 300 000 €, soit jusqu'à 6 000 € d'économie d'impôts par an sur 9 ans. Sous réserve d'éligibilité aux dispositions de l'instruction du 29 décembre 2009 BOI 5 B-2-10 et de modifications liées à la loi de finance 2011. Signature de l'acte devant notaire avant le 31/12/2011. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.