

## BORDEAUX/MÉRIGNAC Les Jardins de Saint-Augustin



Une Résidence Seniors au cadre de vie préservé

# Bordeaux, sublime dynamisme



La perle de l'Aquitaine cultive tout autant ses majestueuses vignes que son art de vivre. Il y règne une douce atmosphère et son climat en fait une des villes les plus séduisantes de France. Bordeaux allie à son patrimoine chargé d'Histoire une dynamique attractive à l'échelle européenne. La ville s'épanouit le long de la Garonne, on y apprécie son architecture classique et contemporaine, sa gastronomie, son effervescence artistique et culturelle.

En perpétuelle métamorphose, classée au patrimoine mondial de l'Unesco, Ville d'Art et d'Histoire, située à seulement 2 h de Paris par la LGV (juillet 2017) et à quelques kilomètres de l'Océan Atlantique, Bordeaux n'en finit plus de séduire, poussée par une volonté d'être une destination d'exception !



Vignobles du Médoc



Bassin d'Arcachon, pinasse et Dune du Pilat

## Bordeaux Métropole, un cadre de vie idéal pour les seniors

Offrant un cadre de vie particulièrement agréable, avec des équipements modernes, de nombreux services et un agenda culturel bien rempli, Bordeaux se hisse naturellement à la 2<sup>ème</sup> place des villes où il fait bon vivre sa retraite<sup>(1)</sup>. Avec près d'un quart de ménages retraités, Bordeaux Métropole mène une politique de logement en phase avec sa réalité démographique et s'attache à conserver une qualité de vie qui lui est propre.

## Mérignac, naturellement agréable

A seulement 10 minutes<sup>(2)</sup> du centre-ville de Bordeaux, Mérignac offre un cadre de vie très confortable. Dotée de superbes parcs et jardins, la ville allie à son paysage urbain des touches de verdure et de fraîcheur.

Au croisement des communes de Mérignac et de Bordeaux, Saint-Augustin remplit toutes les conditions d'une vie de quartier dans un environnement agréable et dynamique, avec ses services et ses commerces de proximité. Ce quartier très prisé, idéalement situé au cœur d'un important réseau de transports en commun, profite aussi de sa proximité avec le tramway ligne A.



Quais de Bordeaux



Tramway place des Quinconces



Parc de Bourran

**2<sup>ème</sup> ville**  
où il fait bon vivre  
sa retraite<sup>(1)</sup>

**24,2%**  
des ménages  
sont retraités<sup>(3)</sup>

**749 595**  
habitants dans  
l'agglomération<sup>(3)</sup>



(1) Source : Notre temps - Février 2013.

(2) Source : Mappy, pour un trajet en voiture en conditions normales de circulation.

(3) Source : INSEE - RP 2013.

# Les Jardins de Saint-Augustin



## Un écrin de verdure à proximité du centre-ville

Au cœur d'un magnifique espace boisé classé, la résidence OVELIA «Les Jardins de Saint-Augustin» bénéficie d'une situation privilégiée dans l'agglomération bordelaise. Dans le quartier de Saint-Augustin, prisé pour sa tranquillité et son esprit de village, cette résidence services seniors nouvelle génération offre un lieu de vie entièrement pensé pour le confort quotidien des seniors retraités. Idéalement desservie, elle propose 77 appartements meublés, du studio au 3 pièces, des espaces dédiés à la détente et au bien-être et de nombreux services hôteliers.





Piscine intérieure chauffée (Résidence OVELIA Strasbourg)

## Des équipements et des services de qualité

### Des espaces dédiés au bien-être :

- Restaurant ouvert 7j/7 avec salle à manger privative
- Piscine intérieure chauffée avec bain à remous
- Médiathèque avec télévision et point internet
- Salon de lecture avec coin cheminée



Restaurant (Résidence OVELIA Bordeaux)

### Des services de qualité :

- Accueil 7j/7, astreinte 24h/24
- Animations régulières
- Assistance administrative
- Services à la personne : ménage, livraison de courses, petit bricolage...
- Dispositif de téléassistance médicale (prise en charge 24h/24)

## Des prestations haut de gamme

- Des appartements **meublés**, du studio au 3 pièces
- Des espaces de vie fonctionnels à la **décoration raffinée**
- Cuisine et salle de bains **équipées**
- Balcon
- Accès contrôlés **par vidéosurveillance**



# 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 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 horizon 2050. Il existe peu de marchés sur lesquels il est possible de se projeter aussi loin avec autant de certitudes.

## CHIFFRES CLÉS RESIDENCE SERVICES SENIORS



**16 millions**  
de seniors en France



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



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



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

# 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 20%<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 générer jusqu'à 40 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 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** - 59, rue Yves Kermen - 92650 Boulogne-Billancourt  
SAS au capital de 4 398 000.00 € - Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 339 788 309



## Un exploitant de renom, filiale de VINCI Immobilier

OVELIA, filiale de VINCI Immobilier, est 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 propose 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

<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. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

<sup>(2)</sup> Conformément aux dispositions de l'article 261 D, 4<sup>e</sup> -b et -c du CGI, location assujettie à la TVA ouvrant droit à récupération de la TVA versée lors de l'acquisition.

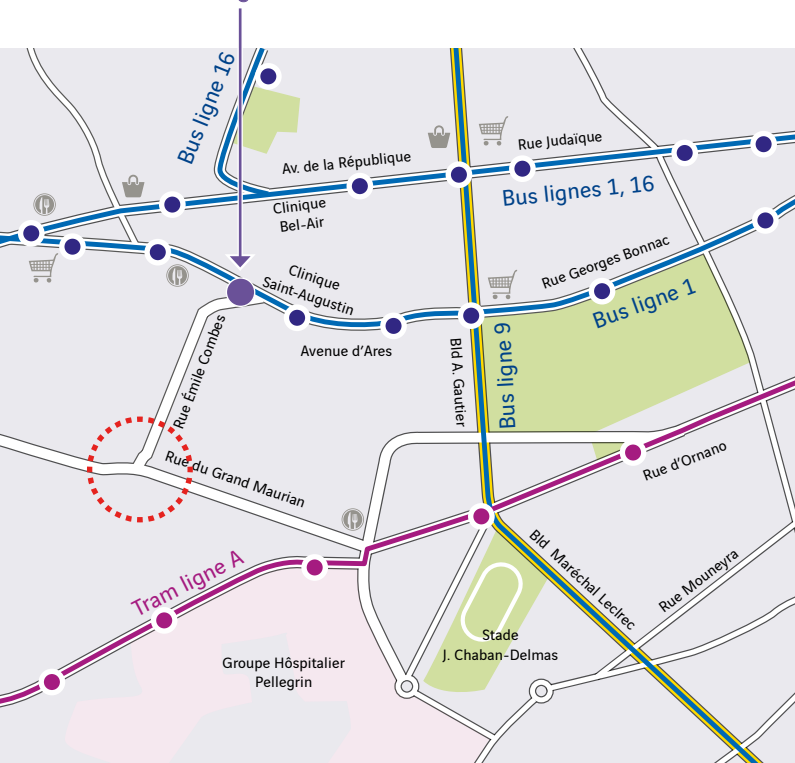
<sup>(3)</sup> Conformément aux dispositions de l'article 199 sexvicies du CGI : réduction d'impôt de 11 % du prix de revient de l'acquisition HT - hors mobilier - acquise pour toute signature notaire réalisée avant le 31 décembre 2017 - pour un investissement plafonné à 300 000 € HT - sous réserve de louer le logement pendant 9 ans.

<sup>(4)</sup> Conformément aux dispositions de l'article article 39 C du Code général des impôts : loyers réguliers et nets d'impôt sur des périodes pouvant générer des amortissements répartis sur la durée normale d'utilisation (soit pour des biens immobiliers entre 20 ans et 40 ans) conformément au dispositif LMNP classique.

# Les Jardins de Saint-Augustin

Résidence Services Seniors

23, rue Emile Combes/Avenue d'Arès  
33700 Mérignac



- Restaurants
- Commerces et services
- Supermarchés
- Quartier commerçant de Saint-Augustin

- Arrêts lignes de bus 1, 9, 16
- Arrêts ligne de tram A

Accès rocade et axes autoroutiers à 15 mn\*

Gare Saint-Jean à 24 mn\*

Aéroport de Mérignac à 25 mn\*

\*Source Mappy, pour un trajet en voiture en conditions normales de circulation.

Les illustrations contenues dans cette brochure sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. En conséquence, les caractéristiques présentées 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'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les propositions d'aménagement sont figurées à titre d'exemple. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés, les balcons et terrasses non végétalisés. Illustrations d'ambiance, non contractuelles. Architecte : T. Boutin. Crédits photos : XYZ. Conception : vilamine® 04/2017.

