

NÎMES

Le Jardin d'Odette



Une résidence services seniors au climat méditerranéen, à proximité du centre-ville



1

LOCALISATION & CADRE DE VIE

NÎMES, CLASSÉE 16^{ème} VILLE
LA PLUS AGRÉABLE
POUR VIVRE SA RETRAITE

Ville d'Art et d'Histoire

Idéalement située entre la mer Méditerranée et les montagnes des Cévennes, Nîmes est une ville chargée d'histoire, où il fait bon vivre. Riche de son passé et mondialement connue pour la conservation de ses monuments romains, elle est labellisée ville d'Art et d'Histoire en 1986. Les Arènes de Nîmes, joyau de la ville, viennent cohabiter avec La Maison Carrée et la Tour Magne, classant la ville comme référence touristique française.

La Maison Carrée

18^{ème}
plus grande
ville de France ⁽¹⁾

2000
ans
d'histoire ⁽¹⁾

470
hectares d'espaces
verts publics ⁽¹⁾



Les Arènes de Nîmes

Nîmes, une ville où il fait bon vivre pour sa retraite

Dotée d'une situation géographique privilégiée à seulement 1h30 de Marseille et à mi-chemin entre Avignon et Montpellier, Nîmes séduit les seniors pour sa facilité d'accès. Bordée par l'autoroute A9, la ville se garantit une entrée simplifiée vers ses points d'intérêts. Son accessibilité est également renforcée grâce à sa gare ferroviaire en plein centre-ville.

Le cœur de ville patrimonial de Nîmes vient cohabiter avec la richesse de ses paysages nîmois, offrant à

ses habitants un écrin d'oxygène. Avec un climat méditerranéen et un ensoleillement exceptionnel tout au long de l'année, les seniors ne peuvent que l'adopter.

La Cité Romaine se conjugue avec une variété d'infrastructures de loisirs et de santé, pour vivre sa retraite en toute sérénité. Les résidences services OVELIA viennent s'implanter dans cette ville qui répond parfaitement aux besoins des seniors retraités en quête de douceur de vivre.

1200

hectares de
massifs forestiers ⁽¹⁾

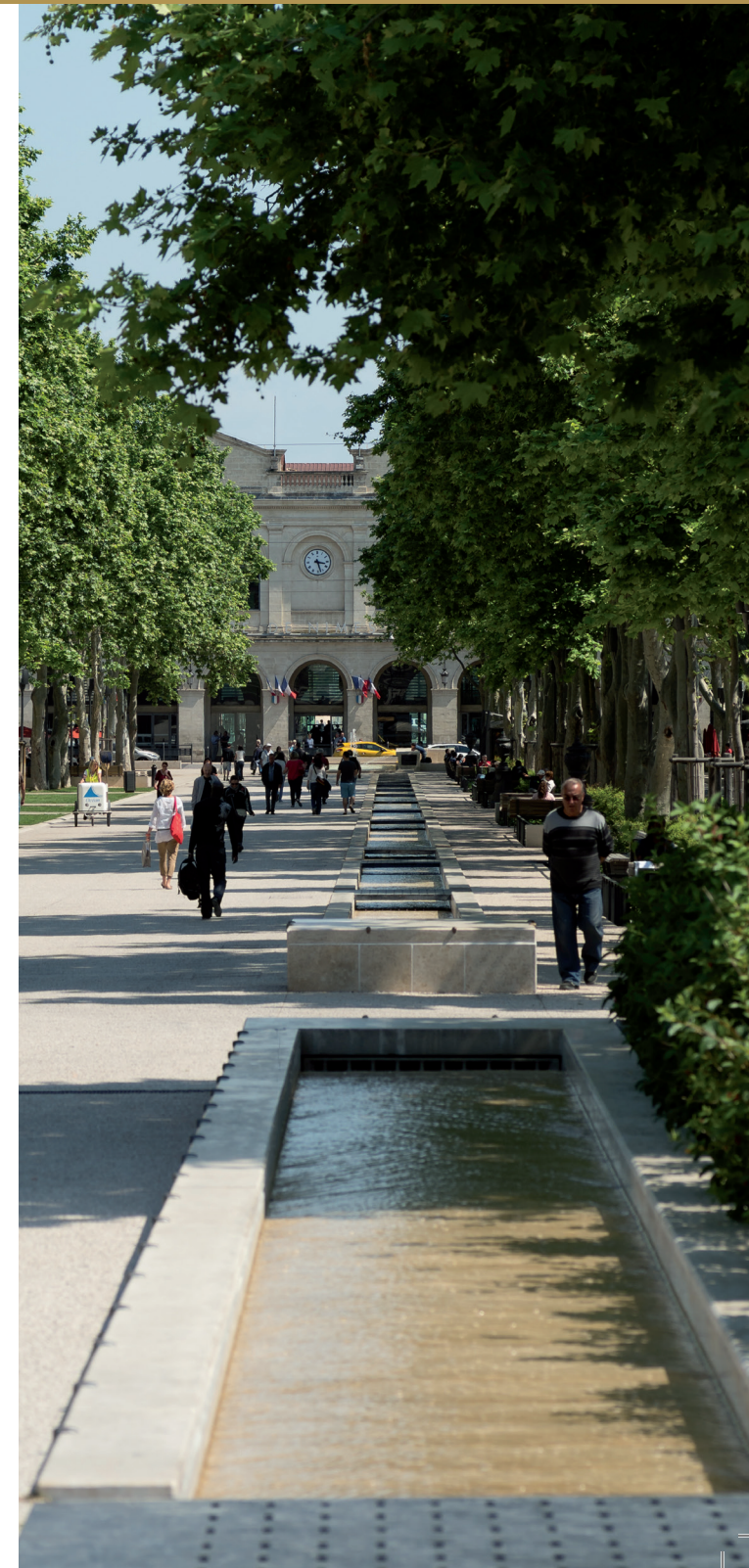
39079

seniors soit 25,34%
de la population ⁽²⁾

32.8 %

des ménages
nîmois sont retraités ⁽²⁾

(1) Source : nimes.fr - (2) Source : vivrenimes.fr



La gare de Nîmes

Le Jardin d'Odette

NÎMES

Un emplacement de choix, à proximité du centre-ville

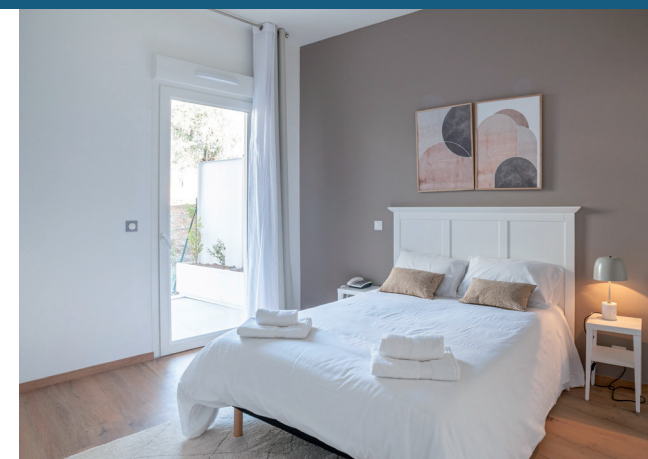
Située à la jonction du quartier Kennedy et Cadereau, la résidence seniors OVELIA «Le Jardin d'Odette» occupe un emplacement privilégié. Implantée à seulement quelques mètres de l'avenue Kennedy qui permet de rejoindre différents axes de la ville, elle est naturellement entourée de services et commerces de proximité pour faciliter le quotidien de ses résidents.

«Le Jardin d'Odette» propose 102 appartements du studio au 3 pièces et des espaces communs en rez-de-chaussée, ouverts sur l'extérieur. La résidence, bordée par des espaces verts le long du chemin de Pissevin, s'agrément de un agréable et spacieux jardin pour le bonheur de ses résidents. Desservie par l'arrêt de bus «Pompidou» à 300 m et à 3 minutes à pied, elle profite d'un accès vers le centre-ville en seulement 10 minutes, où les résidents pourront profiter pleinement de la vie culturelle nîmoise tout près de chez eux.





Appartement témoin - Les Angles



Appartement témoin - Villeneuve-Loubet

Des appartements confortables et fonctionnels

Le Jardin d'Odette propose des appartements conçus et aménagés pour le bien-être des personnes âgées. Meublés et équipés, ils offrent des prestations tout confort et facilitent le quotidien : décoration et mobilier de qualité, cuisine et salle de bain équipées, pièces de vie lumineuses, nombreux rangements... le tout sécurisé par dispositif d'appel d'urgence 24h/24.

Des espaces communs dédiés à la détente et au bien-être

- > Agencement étudié pour le confort et la sécurité des résidents.
- > Restaurant ouvert 365 jours/an, salle à manger privatisable.
- > Piscine intérieure chauffée avec bain à remous.
- > Salon de lecture, point internet...
- > Salle de cardio-training.
- > Espace beauté (coiffure / esthétique).
- > Services à la personne (ménage, blanchisserie, petit bricolage...).



Restaurant - Les Sables d'Olonne



Piscine couverte chauffée - Poissy

CHIFFRES CLÉS RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

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
+ de 60 ans
à horizon 2020

90%
des + de 80 ans
restent autonomes

70%
des + de 90 ans
restent autonomes

Source : Insee

INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE SENIORS AVEC VINCI IMMOBILIER

Un investissement de valeur !

- Une situation géographique de 1^{er} 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 ⁽¹⁾ exceptionnels !

- Récupération de la TVA 20 % ⁽²⁾
- Option du bénéfice LMNP Censi Bouvard
11% de réduction d'impôt possible ⁽³⁾
- Option du bénéfice LMNP classique
Période pouvant générer jusqu'à 35 ans de revenus nets d'impôts ⁽⁴⁾.

Une expertise reconnue !

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

(1) 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.

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

(3) 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 2022 - pour un investissement plafonné à 300 000 € HT - sous réserve de louer le logement pendant 9 ans.

(4) Loyers réguliers et nets d'impôts sur des périodes pouvant aller jusqu'à 40 ans d'amortissement LMNP - article 39 C du CGI.

POUR VOUS ACCOMPAGNER



VINCI Immobilier

Construire une confiance durable est plus que jamais la base de toute relation

Remettre la confiance au cœur de la relation client est aujourd'hui notre principale priorité. Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, VINCI Immobilier compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France.

Où que vous soyez, quel que soit votre projet, nos 800 collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logements. La maîtrise de l'ensemble de nos métiers et notre capacité d'innovation permanente nous permettent de répondre à vos attentes, en vous apportant des solutions sur-mesure qui anticipent les futures mutations des modes de vie.

VINCI Immobilier PROMOTION - 59, rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
SAS au capital de 4 398 000 € - Immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 339 788 309



OVELIA

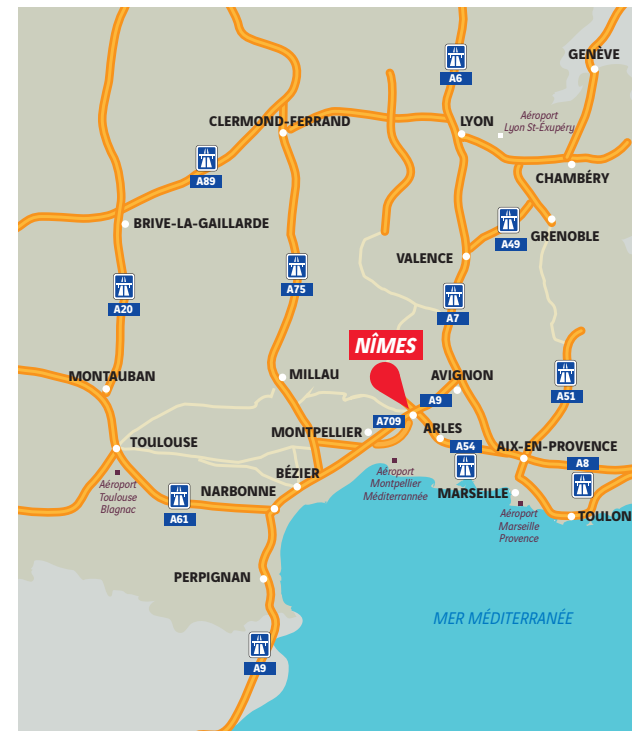
Un exploitant de renom, filiale de Vinci Immobilier

OVELIA, une filiale de VINCI Immobilier 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 offre 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 - 139, rue Vendôme - 69006 LYON

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



Accès*

En voiture

- > Depuis Arles : via autoroute A54 (34 km)
- > Depuis Avignon : via autoroute A9 (50 km)
- > Depuis Montpellier : via autoroute A9 (55 km)
- > Depuis Marseille : via autoroute A54 (123 km)

En train

Gare routière de Nîmes à 2 km.

En bus

- > Arrêt « Pompidou » à 300 m : ligne T2.
- > Arrêt « Jaurès » à 650 m : lignes T2, 16, 51, 61, 70, 77, 78.

*Sources : 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'entrent donc pas dans le champ contractuel. Illustrations d'ambiance, non contractuelles. Crédits photos : VINCI Immobilier / Meero - @Attik images - OVELIA / A. Périer - Adobe Stock - IStock. Conception Carine André - Juillet 2022.

