



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmnp-immobilier.com

[lmnp-immobilier.com](http://lmnp-immobilier.com)



## LES BALCONS DE JULIETTE

Lyon-métropole-Décines



RÉSIDENCE  
SERVICES  
SENIORS

## LYON-MÉTROPOLE-DÉCINES



## LYON-MÉTROPOLE-DÉCINES. DYNAMISME ET DOUCEUR DE VIVRE AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE LYONNAISE.

Située à seulement 10 km\* du centre de Lyon et parfaitement desservie par un réseau de transports en commun performant, Décines-Charpieu est une ville d'eau et de nature où il fait bon vivre. bercée par le canal de Jonage, la vie est à la fois paisible et animée. En lisière des 150 hectares du plan d'eau du Grand Large prisé par les amateurs de voile, les pêcheurs et les sportifs, la ville abrite également de nombreux parcs et jardins où la nature est omniprésente.

Qualifiée de poumon vert de l'Est lyonnais, la ville offre au quotidien de multiples possibilités de s'évader, comme c'est le cas aussi côté culture et loisirs. Un cinéma, une médiathèque, une salle de spectacles et d'expositions, un complexe aquatique et plus de 200 associations rythment la vie des habitants au fil des saisons. Ici rien ne manque à la vie de tous les jours, les habitants profitent d'une multitude de commerces et de services, accessibles à pied.

Ville à taille humaine comptant un peu plus de 25 000 habitants\*\*, elle n'en est pas moins une cité économiquement dynamique, en connexion directe avec la métropole lyonnaise grâce au tramway T3 qui permet de rejoindre la Part-Dieu en 15 minutes\* seulement. À la fois verte, sportive et culturelle, celle-ci conjugue tous les atouts d'une grande ville avec une âme de petit village, où sérénité et convivialité sont les maîtres-mots.

**1 411 571\*\***  
HABITANTS  
SUR LE SITE DE  
LA MÉTROPOLE

**59\*\***  
COMMUNES  
RÉPARTIES  
SUR 538 KM<sup>2</sup>



**26,7 %\*\***  
D'HABITANTS DE  
+ DE 60 ANS

\* source : Google Maps \*\*Insee






# Métropole et transports



## LA LIBERTÉ DE SE DÉPLACER, AUX PORTES DE LYON.

Située rue de la République, la résidence « **Les balcons de Juliette** » bénéficie d'un emplacement stratégique pour profiter facilement de tous les avantages et centres d'intérêt. Elle prend vie dans un quartier facile à vivre à pied, à quelques minutes\* de marche de toutes les commodités et services. Cette adresse bien desservie par les transports en commun, permet également de se déplacer facilement et d'être toujours libre de ses mouvements.

Au quotidien, le tramway, de nombreuses lignes de bus et une navette municipale gratuite, desservent à une bonne fréquence, tous les points stratégiques de la ville.

-  NAVETTE MUNICIPALE DÉCIBUS au pied de la résidence\*
-  BUS 57 « ARRÊT DÉCINES RÉPUBLIQUE » à 3 mn\* à pied
-  TRAMWAY T3 « ARRÊT DÉCINES CENTRE » à 10 mn\* à pied
-  LYON PART-DIEU à 15 mn\* via le tramway T3
-  AÉROPORT INTERNATIONAL DE LYON ST-EXUPÉRY à 16 mn\* en voiture

\* source : Google Maps

# LE QUARTIER



- |                   |                              |                  |                      |
|-------------------|------------------------------|------------------|----------------------|
| Boulangerie       | Banque et assurance          | Centre Aquatique | Cabinet Orthopédique |
| Coiffeur          | La Poste                     | Marché du mardi  | Clinique Vétérinaire |
| Pharmacie/Médecin | Institut de beauté           | Supermarché      | Restaurant           |
| Bus - Ligne 57    | Médiathèque                  | Dentiste         | Église Saint Pierre  |
| Voie cyclable     | Théâtre, concert, exposition | Ophtalmologue    |                      |
| Tabac-presse      | Club Bouliste Decinois       | Kinésithérapeute |                      |



## UN QUARTIER PROPICE À TOUTES LES ENVIES.

À quelques minutes à pied\* du cœur de ville animé, les seniors profitent d'un quotidien agréable et pratique où chacun s'épanouit au rythme des ses envies grâce aux nombreux commerces, halles, restaurants et services qui s'articulent autour de la place Roger Salengro.

Ici, inutile de programmer ses sorties à l'avance, tout se vit au jour le jour, sur un coup de tête car rien n'est jamais bien loin. Pour les amoureux de nature et de promenade, les résidents ont le choix : le parc des sports Raymond Troussier, le jardin des Droits de l'Homme, le parc Maurice Sauthier ou encore le plan d'eau du Grand Large sont accessibles facilement à pied ou en bus. Pour les loisirs culturels ou sportifs, les salles de spectacles, le centre aquatique et l'OL Vallée sont également tout proches. Une adresse qui incarne la douceur de vivre, d'où on profite aisément de tous les avantages de la ville et de la nature.

\* source : google maps

## LES BALCONS DE JULIETTE



RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

## LES BALCONS DE JULIETTE



### 113 APPARTEMENTS DU STUDIO AU 3 PIÈCES

1 restaurant, 1 salle polyvalente,  
1 coiffeur, 1 piscine,  
1 jardin potager.  
41 places de parking,  
4 locaux à vélos.

### UN HAVRE DE PAIX AU CŒUR DE LA VILLE.

Implantée au cœur d'un ensemble résidentiel intergénérationnel et écoresponsable, « **Les Balcons de Juliette** » donne aux seniors, le "la" d'un nouveau rythme de vie, en accord avec la nature et les modes de vie d'aujourd'hui. Disposée le long de la rue de la République, l'entrée spectaculaire des 2 bâtiments permet des échappées infinies vers le cœur d'ilot constitué d'arbres et d'essences locales. Les matériaux soigneusement choisis font écho à la démarche écoresponsable de cette adresse : bardage bois, toitures et terrasses végétalisées, panneaux photovoltaïques, confèrent à la résidence une allure très contemporaine. Au quotidien, le lieu se veut sûr, pratique et fonctionnel. Les espaces de circulations sont fluides, aérés et bien organisés. Au rez-de-chaussée, de grandes baies vitrées offrent des vues apaisantes sur le parc, gommant les frontières entre le dedans et le dehors. Pour les seniors, c'est la promesse d'un habitat novateur et générateur de rencontres, niché dans un cadre d'exception.



## LES APPARTEMENTS



## DES APPARTEMENTS PENSÉS POUR MIEUX VIVRE ET BIEN VIEILLIR.

Spécialement conçus pour s'adapter aux besoins des seniors, les appartements disposent des meilleurs aménagements et d'un choix de prestations sur mesure. Les intérieurs sont modernes et fonctionnels, les pièces de vie lumineuses et ouvertes sur de spacieux espaces extérieurs équipés de jardinières. Au rez-de-chaussée, les logements bénéficient de jardins privés soigneusement paysagés.



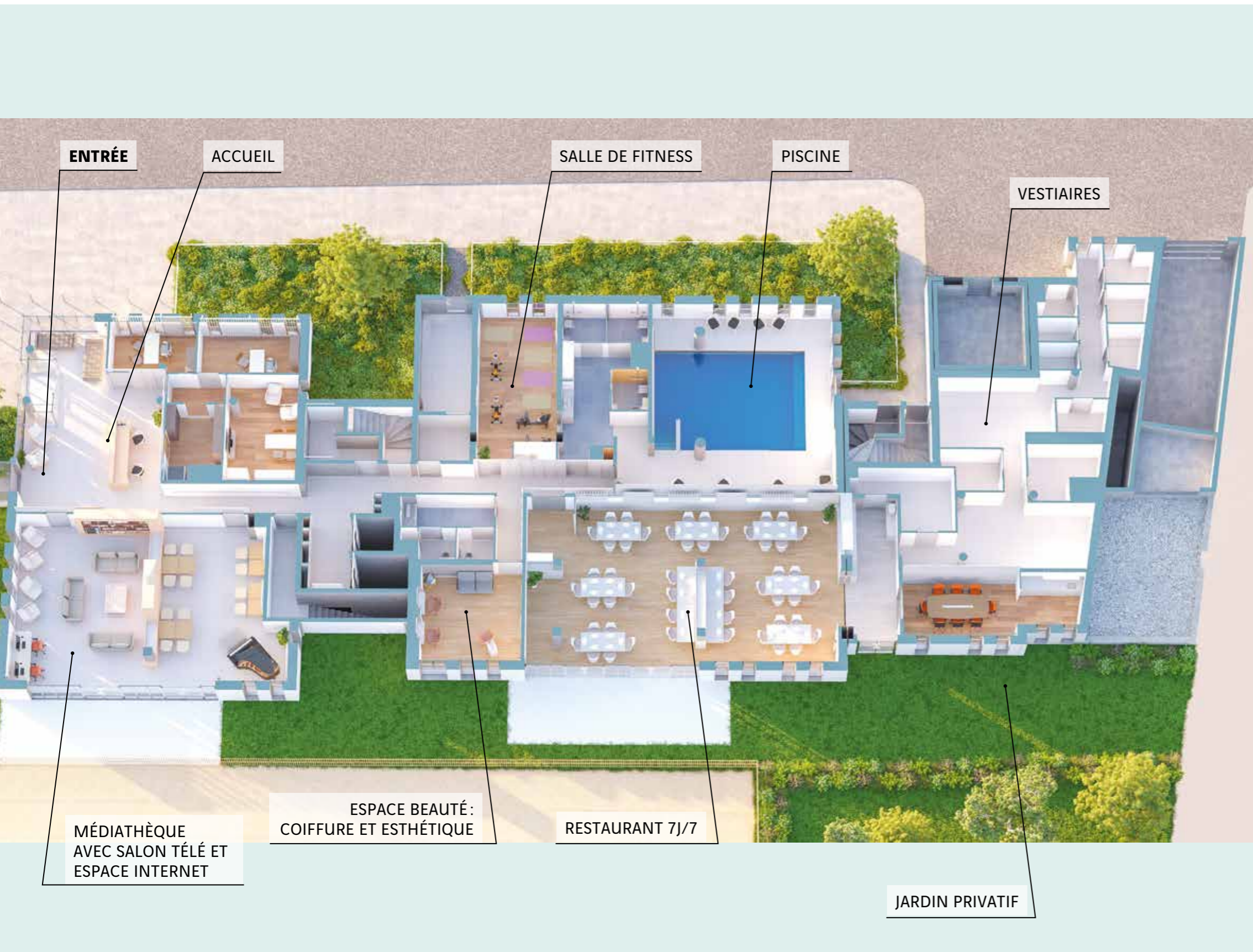
## LA QUALITÉ AU CŒUR DU PROJET.

Tous nos appartements répondent aux exigences des seniors, alliant tout le confort du neuf, un beau standing et le sens du détail :

- Mobilier de qualité
- Décoration soignée
- Rangements fonctionnels
- Salle de bains et cuisine équipées



## SERVICES RÉSIDENTIELS



## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ.

Pour permettre d'avancer dans l'âge sereinement, maintenir une activité physique, une vie sociale et une stimulation intellectuelle sont des éléments indispensables.

C'est pourquoi OVELIA propose bien plus qu'un hébergement, un véritable lieu de vie dédié, intégrant des équipements de loisirs et des services à la carte.

Pour une praticité optimale, la majorité de nos services résidentiels sont au rez-de-chaussée.

### UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE.

Bien vieillir, c'est aussi savoir garder son énergie pour les moments qui comptent et ceux qui font du bien.

Nos équipes de services à la personne sont à la disposition de nos résidents pour les soulager des tâches quotidiennes : aide ménagère, repassage, portage de repas et de courses, agents dédiés aux menus travaux sont à votre disposition 7 jours / 7.





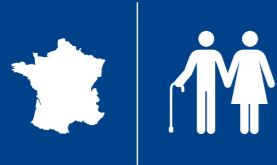
## LE CONFORT, NOTRE PRIORITÉ.

Le cadre de vie est, ici, celui d'une résidence sécurisante qui prend soin de nos seniors.

Ils bénéficient d'un dispositif d'appel d'urgence en cas de problème médical, d'hébergements connectés, accessibles aux PMR si besoin. Les activités de fitness et de balnéo proposées sont spécifiquement dédiées aux seniors et favorisent le maintien en forme.

# INVESTISSEURS

## LES CHIFFRES\* CLÉS



\*Sources : INSEE, INED et DREES.



**17 millions\***  
DE SENIORS  
(+ DE 60 ANS)

**27%\***  
DE LA POPULATION  
FRANÇAISE  
À + DE 60 ANS

**90%\***  
DES + DE 80 ANS  
RESENT  
AUTONOMES

**70%\***  
DES + DE 90 ANS  
RESENT  
AUTONOMES



## UN MARCHÉ PORTEUR ET UN PLACEMENT CITOYEN.

Représentant 27% de la population française, les plus de 60 ans souhaitent des logements adaptés et sains pour mieux vieillir. Autonomes plus longtemps, les seniors cherchent à se rapprocher de la ville et ses commerces pour rompre l'isolement.

Investir en résidence services seniors, c'est donc offrir une vie plus douce à nos aînés, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux et de taux de rentabilité performants. C'est également faire le choix de la sérénité, avec des loyers versés directement par l'exploitant, même en cas de vide locatif.



\*Toutes les distances et les temps de parcours sont donnés à titre indicatif selon les conditions de circulation et météorologiques. Source : Google Maps. (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° b et c du CGI, location assujettie à la TVA ouvrant droit à récupération de la TVA versée lors de l'acquisition. (3) Loyers réguliers et nets d'impôts sur des périodes

## INVESTIR

### dans une résidence services seniors avec VINCI Immobilier

Toute la réussite de votre placement en résidences services seniors dépend de la qualité du programme, du savoir-faire et de la solidité financière du gestionnaire qui versera vos loyers.

Adossée à VINCI Immobilier, OVELIA profite de l'expérience et de la stabilité d'un groupe qui construit vos villes, vos quartiers, vos lieux de vie depuis 20 ans déjà.

#### 01 — 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.

#### 02 — DES AVANTAGES FISCAUX<sup>(1)</sup> EXCEPTIONNELS :

- Récupération de la TVA 20%<sup>(2)</sup>
- Option du bénéfice LMNP classique : période pouvant générer jusqu'à 40 ans de revenus nets d'impôts<sup>(3)</sup>

#### 03 — UNE EXPERTISE RECONNUE :

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

pouvant aller jusqu'à 40 ans d'amortissement LMNP - article 39 C du CGI. VINCI IMMOBILIER PROMOTION - RCS NANTERRE B 339 788 309 - SAS au capital de 4 938 000€ - SIRET 339 788 30900 385 - 2313, boulevard de la Défense - 92000 Nanterre. OVELIA SAS au capital de 1 352 600 € - RCS Nanterre B 523 733 822 dont le siège social se situe au 2313, boulevard de la Défense à Nanterre (92000). Code NAF : 6820A © Illustrations de la résidence à caractère d'ambiance, non contractuelles - Perspectiviste : SPARTE. © Photos Résidences : droits réservés OVELIA. © Photos : Mairie de Lyon-métropole-Decines, Laurence Daniere, Istock. Création-Conception : Agence Buenos Aires. Octobre 2023. **NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.**

## QUI SOMMES-NOUS?



Résidence seniors - Ovélia  
Challes-les-Eaux



### VINCI Immobilier

Filiale immobilière du Groupe VINCI, investisseur, constructeur et opérateur de bâtiments et infrastructures, VINCI Immobilier est l'un des leaders français de l'immobilier résidentiel et d'entreprise. À travers ses filiales OVELIA, STUDENT FACTORY et BIKUBE, le groupe développe des résidences gérées pour les seniors, les étudiants et le co-living.

### OVELIA

Filiale de VINCI Immobilier, OVELIA est spécialisée dans la gestion et l'exploitation de résidences services pour seniors autonomes et semi-autonomes. 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.



Résidence The One,  
Lyon-métropole-Décines

