



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmnp-immobilier.com

lmnp-immobilier.com



MAISON BIANCA

Sciez (74)



RÉSIDENCE
SERVICES
SENIORS



SCIEZ, UN ÉCRIN DE NATURE OUVERT SUR LE MONDE.

Lovée entre lac et montagne, sur la rive sud du Léman et à proximité des sommets alpins, Sciez cultive un art de vivre unique. Idéalement située entre Évian et la frontière suisse, ses habitants s'épanouissent au cœur d'un environnement privilégié et d'un territoire économique attractif, porté par l'aura internationale du Grand Genève. Sciez est également une destination recherchée, été comme hiver, pour ses activités lacustres, culturelles et nature : base nautique avec école de voile et de plongée, plage engazonnée, port de plaisance mais également des musées, un théâtre et des domaines naturels, rythment le quotidien d'une commune baignée par la douceur de vivre d'où se dégage un véritable esprit de village.

Vivre à Sciez, c'est bénéficier des atouts d'une petite ville qui a tout d'une grande, commerces, services, loisirs mais aussi une accessibilité remarquable grâce à son emplacement stratégique parfaitement connecté aux grandes agglomérations alentours.

1 025 316*
HABITANTS
DANS LE GRAND
GENÈVE

209*
COMMUNES
RÉPARTIES ENTRE
LA FRANCE ET LA SUISSE
(2 000 KM²)


18,9%*
D'HABITANTS
DE + DE 60 ANS

6119**
MILLIONS
D'EUROS
DE CA/AN

*Source : Insee 2019. **Réalisés par les commerces du territoire du Grand Genève. ledauphine.com

MÉTROPOLE ET TRANSPORTS



S'OUVRIR À DE NOUVEAUX HORIZONS.

Située route d'Excenevex, la résidence « **Maison Bianca** » incarne le nouveau cœur de ville de Sciez, plus beau et plus vert, plus convivial et plus dynamique. Cette adresse au centre de toutes les commodités est également le point de départ idéal pour voyager partout, grâce à un excellent maillage routier et un réseau de transport performant. Toutes les destinations sont possibles en bus, en voiture ou en bateau : navettes lacustres pour Nyon et Lausanne, 3 lignes de bus pour se déplacer dans le Grand Genève, et les magnifiques stations de montagne à moins d'une heure de route. Vivre à la « **Maison Bianca** », c'est faire le choix d'un nouveau mode de vie, à la fois actif et serein, au cœur d'une nature protégée et bienfaitante.

 3 LIGNES DE BUS, DANS LA DIRECTION D'ÉVIAN ET GENÈVE

 DOUANE SUISSE DE VEIGY / ÉVIAN-LES-BAINS à 20 min*

 AÉROPORT INTERNATIONAL DE GENÈVE / ANNECY à 45 min*

*Source : Google Maps.

LE QUARTIER



- Boulangerie
- Coiffeur
- Pharmacie
- Médecin
- Bus
- Tabac-presse
- Banque et assurance
- La Poste
- Théâtre
- Pompiers
- Supermarché
- Clinique Vétérinaire
- Restaurant
- Église Saint-Maurice de Sciez
- Mairie de Sciez



PRENDRE LE TEMPS DE VIVRE.

C'est au cœur même de Sciez, en plein centre-ville, que la résidence « **Maison Bianca** » donne le départ d'un nouveau rythme de vie, empreint de douceur de vivre. Ici, on profite de la chance d'avoir tout sur place, en bas de la résidence. On peut aussi décider de rester chez soi, pour piquer une tête dans la piscine ou réserver une table au restaurant.

Tout est possible. C'est également l'adresse idéale pour découvrir sa ville, flâner le long du port, sur les bords du lac ou partir en randonnée, grâce aux bus desservant tous les points stratégiques de Sciez. Une résidence pleine de liberté et de possibilités pour une retraite heureuse et épanouie.



MAISON BIANCA



110 APPARTEMENTS DU STUDIO AU 3 PIÈCES

1 restaurant,
1 salle polyvalente,
1 piscine, 1 salle de fitness,
jardin potager,
37 places de parking.

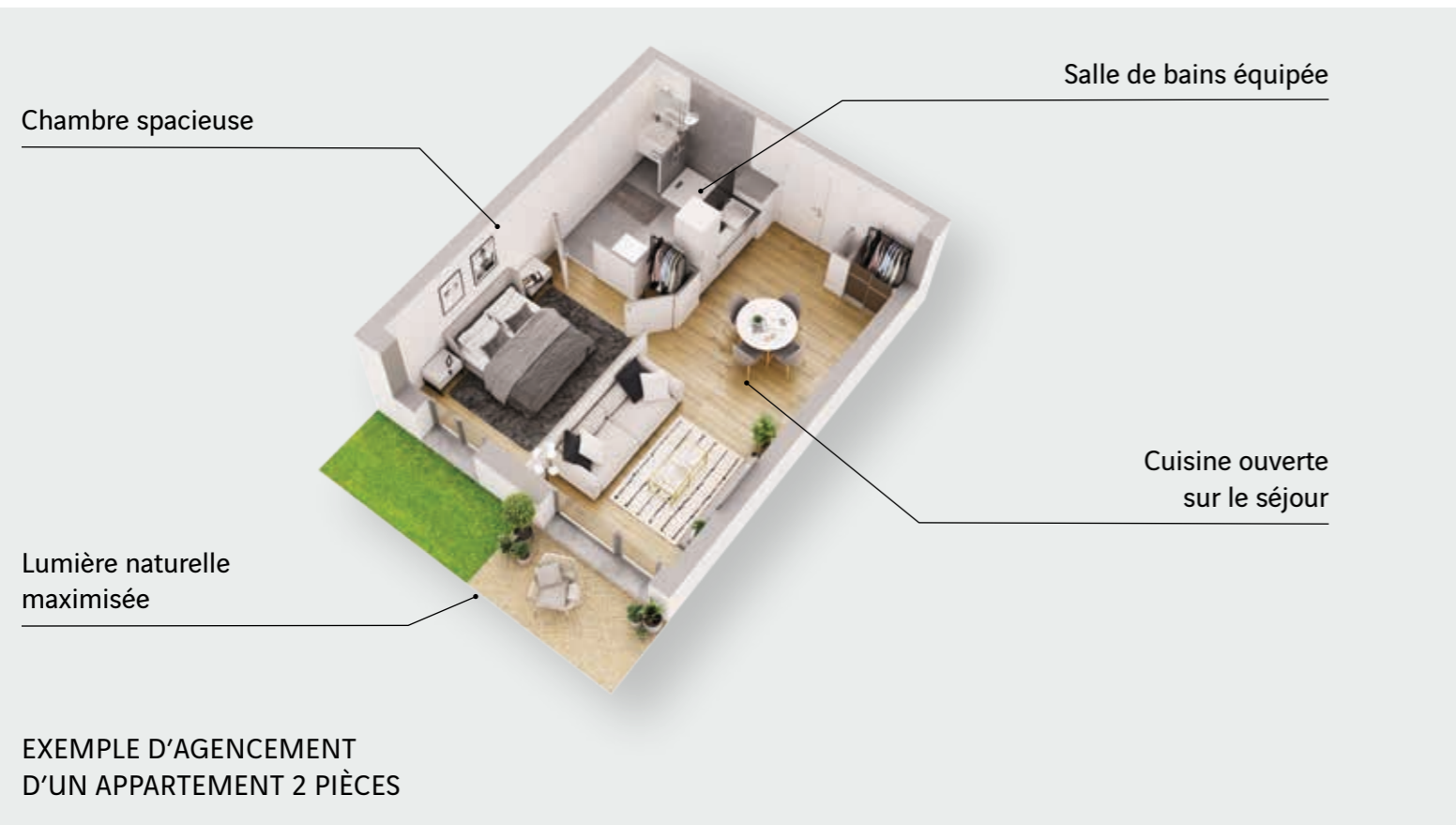
UN ÎLOT PRÉSERVÉ.

C'est au cœur du tout nouveau centre-ville, que la résidence « **Maison Bianca** » émerge d'un écrin végétal et résidentiel, à l'écart des nuisances. Cette adresse privilégiée, bordée de commerces, et aux allures de village, s'ouvre sur un vaste domaine paysager composé de jardins, d'un parc et d'espaces détente, connectés entre eux par des cheminements doux et arborés. Seulement deux résidences se partagent cet îlot préservé au cœur de tout.

« **Maison Bianca** » se déploie sur 3 étages en attique, offrant des vues dégagées sur l'extérieur arboré ou sur le lac Léman depuis de généreuses terrasses. Au rez-de-chaussée, les locaux communs s'ouvrent sur de grandes baies vitrées offrant des vues apaisantes sur la nature, gommant les frontières entre intérieur et extérieur. Les espaces de circulation sont fluides, fonctionnels et adaptés aux modes de vie d'aujourd'hui. La promesse pour les seniors d'un habitat novateur, en harmonie avec la nature et générateur de rencontres.



LES APPARTEMENTS



IL N'Y A PAS D'ÂGE POUR ÊTRE BIEN CHEZ SOI.

Les résidents profitent du confort d'un appartement nouvelle génération prêt-à-vivre et soigneusement aménagé, doté d'un choix de prestations sur mesure. Les intérieurs sont modernes, baignés de lumière, les espaces de vie fonctionnels et bien agencés, parfaitement conçus pour bien vieillir. Les séjours se prolongent de généreux balcons, et profitent, pour la plupart, de superbes vues dégagées.

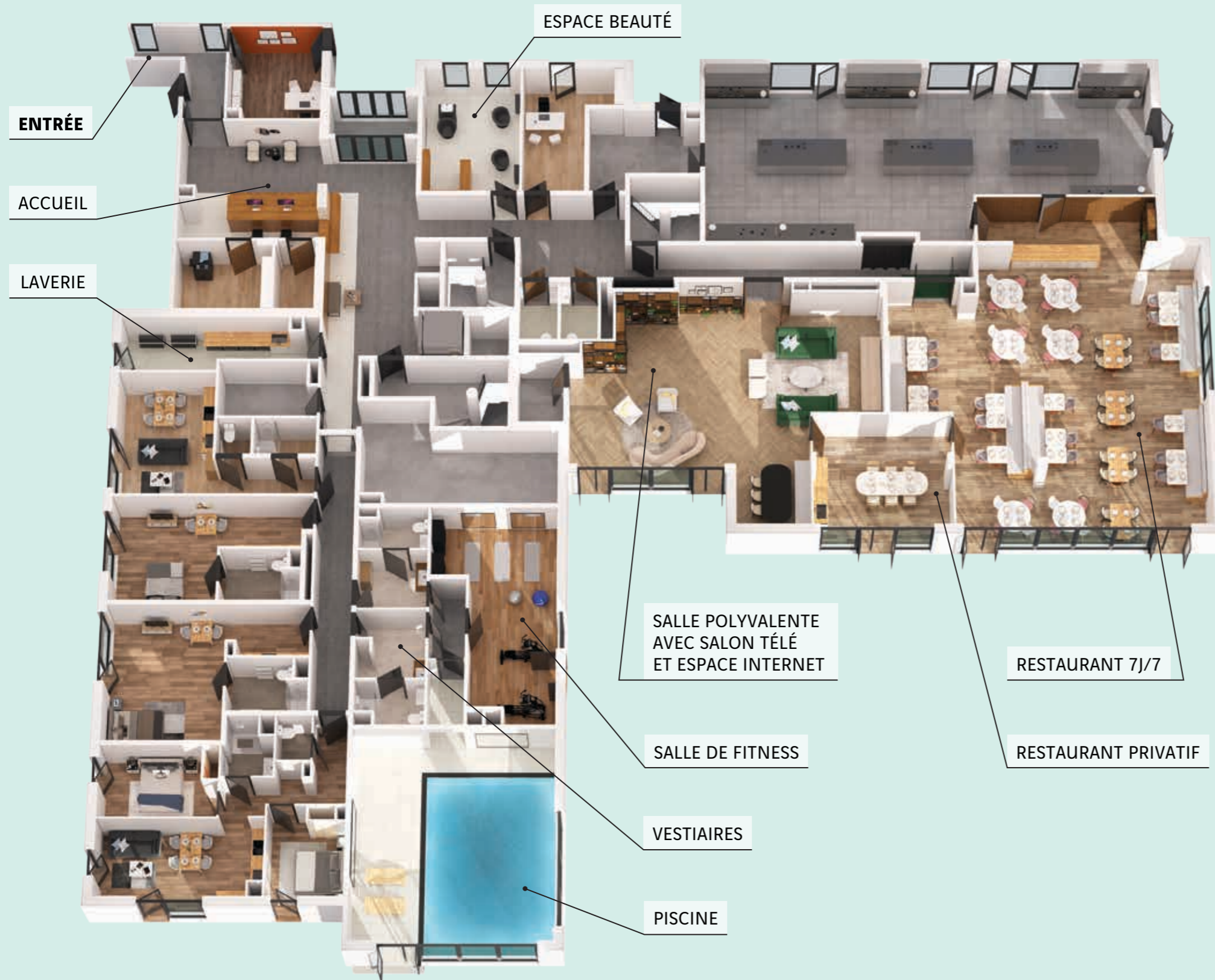


LA QUALITÉ AU CŒUR DU PROJET.

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.

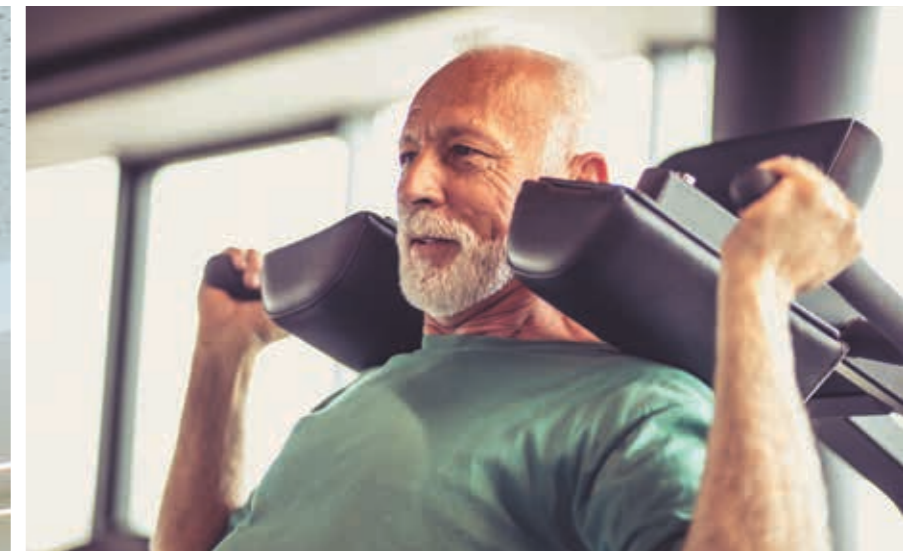
Pour une praticité optimale, la majorité de nos services résidentiels sont au rez-de-chaussée.

UN ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE

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

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



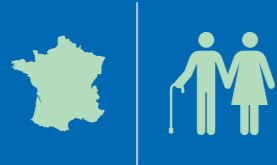


VOTRE CONFORT, NOTRE PRIORITÉ.

Votre cadre de vie est ici celui d'une résidence sécurisante qui prend soin de vous.

Vous bénéficiez 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 adaptées aux seniors et favorisent votre maintien en forme.

LES CHIFFRES* CLÉS



*Sources : INSEE, INED et DREES.



17 millions*
DE SENIORS
(+ DE 60 ANS)

27%*
DE LA POPULATION
FRANÇAISE
A + 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.



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^{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.

02 — DES AVANTAGES FISCAUX⁽¹⁾ EXCEPTIONNELS :

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

03 — UNE EXPERTISE RECONNUE :

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

*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 pouvant aller jusqu'à 40 ans d'amortissement LMNP - article 39 C du CGI. VINCI Immobilier Auvergne Rhône Alpes Provence 2313 boulevard

de la Défense 92000 NANTERRE, SNC au capital de 10 000 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 830 856 266. OVELIA SAS 139, rue Vendôme 69006 LYON. SAS immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 523 73 822. Code NAF : 6820A © Illustrations de la résidence à caractère d'ambiance, non contractuelles - Perspectiviste : Hive&Co. © Photos Résidences : droits réservés OVELIA. © Photos : Adobe Stock, Istock. Création-Conception : Agence Buenos Aires. Juillet 2023. **NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.**



QUI SOMMES-NOUS ?



Yatagan - Cognin



Résidence Ovélia - Le Courtille de Sainte-Marthe - Dijon



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

Depuis plus de 10 ans, OVELIA gère des résidences services dédiées aux seniors autonomes et semi-autonomes. Son positionnement est celui d'emplacements de qualité, en milieu urbain essentiellement, proches des commerces et des mobilités. Son cahier des charges est exigeant et vise à proposer des lieux de vie sécurisés, conviviaux, incluant des hébergements, des services et des équipements de bien-être et de confort.

PREMIÈRE ENTREPRISE À MISSION DU SECTEUR DES RÉSIDENCES SENIORS

Devenir une société à mission souligne l'engagement sociétal et les valeurs qu'OVELIA incarne, en les inscrivant dans ses statuts. C'est l'opportunité de capitaliser sur ses atouts qui font la pertinence de son modèle et de se fixer des objectifs ambitieux au service du bien vieillir et de ses acteurs.



Living Lemans - Évian



Résidence Ovélia - Les Balcons d'Anncy - Anncy



Résidence Ovélia - Les Balcons de l'Horloge - Tassin