



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmpn-immobilier.com

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



## VILLA CONSTANCE

Narbonne



RÉSIDENCE  
SERVICES  
SENIORS

15 Quai d'Alsace - 11100 - NARBONNE



# NARBONNE



## NARBONNE La vie au cœur des possibles

Située en Occitanie, au cœur d'un parc naturel protégé et sauvage, en bordure de Méditerranée, Narbonne jouit d'un patrimoine exceptionnel de près de 8 000 hectares entre mer, étangs et garrigues. Classée « Ville d'Art et d'Histoire », elle possède également d'innombrables trésors culturels et architecturaux qui ont traversé les époques et qui font d'elle un véritable musée à ciel ouvert.

Dotée d'un emplacement stratégique au carrefour du sud de l'Europe, elle est à la confluence de nombreux axes de transport et proche de grandes métropoles (Toulouse, Montpellier), des pistes de ski et de l'Espagne.

Ville dynamique et baignée de soleil 300 jours par an, tournée vers les loisirs, le sport, la culture et le bien-être de ses habitants, elle saura combler tous les amoureux de la mer, de la nature et de l'art de vivre méditerranéen.

**130 000\***  
HABITANTS  
DANS  
L'AGGLOMÉRATION  
DU GRAND NARBONNE

**37\***  
COMMUNES  
DANS  
LA MÉTROPOLE

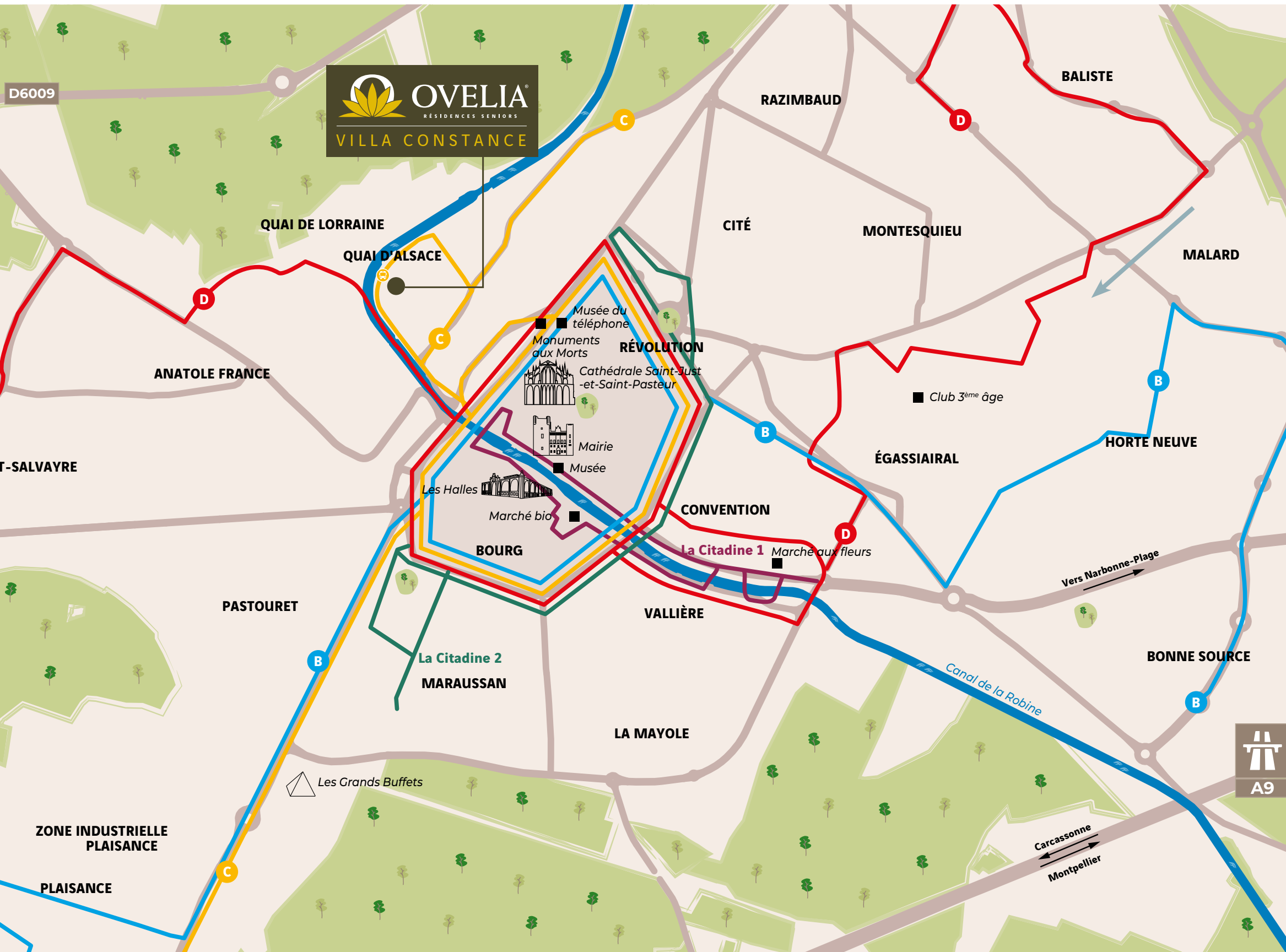


**32 %\***  
DE RETRAITÉS

\* Sources : legrandnarbonne.com, insee.fr









# MÉTROPOLE



## UNE ADRESSE AU CARREFOUR DE TOUTES LES ENVIES

Située au 15 quai d'Alsace, le long du canal de la Robine, cette adresse prône la liberté et la simplicité. Partir sur un coup de tête, aller et venir au cœur de Narbonne et bien au-delà, chacun est libre de ses mouvements grâce aux 5 lignes de bus qui desservent tous les quartiers de la ville. Idéalement située à quelques minutes de la gare, à moins d'une heure de Montpellier, de Perpignan ou de Carcassonne, Villa Constance est également le point de départ idéal pour découvrir les paysages, les villages et les châteaux cathares, typiques de l'arrière-pays. Pour les amateurs de bain de soleil ou de « longue-côte », Narbonne plage est accessible en moins de 20 minutes de route. Un emplacement parfait pour vivre une retraite épanouie et active.

-  BUS - Arrêt "Quai d'Alsace" ligne C en pied de résidence\*
-  NAVETTE GRATUITE - Citadine ligne 1 à 7mn à pied\*
-  GARE ROUTIÈRE - à 11 mn à pied\*
-  GARE SNCF NARBONNE - à 3 mn en voiture\*
-  VOIE VERTE ET ITINÉRAIRE CYCLABLE « la littorale » narbonne/leucate
-  AUTOROUTE « la languedocienne » A9 vers perpignan : 3,9 km\*  
« deux mers » A61 vers toulouse : 4 km\*

\* source : Google Maps.

# RÉSIDENCE OVELIA



## UN QUARTIER BAINÉ PAR LA DOUCEUR DE VIVRE

Résider à la Villa Constance, c'est profiter d'un cadre de vie privilégié, au cœur de toutes les commodités. Une navette gratuite, en pied de résidence, permet de se rendre en un clin d'œil dans le centre-ville, pour flâner aux halles, s'arrêter à la terrasse d'un café ou profiter du charme bucolique de la ville. Située sur les rives du canal de la Robine, classé au patrimoine mondial de l'Unesco, la résidence est une invitation à la douceur de vivre. C'est ici que bat le cœur de la vie narbonnaise, avec à la clé, de belles balades à faire, à pied, en vélo ou en péniche, sous le soleil du midi. Un quartier vivant, convivial et pratique, gage de bien-être et de sérénité.

- Commerces et supermarchés à moins de 200 m\*
- Médecin à 4 mn\* à pied
- Club de loisirs de la Robine à 6 mn\* à pied
- Cathédrale et Centre-ville de Narbonne à 10 mn\* à pied
- Salle de spectacle à 9 mn\* en voiture

- |             |                    |               |
|-------------|--------------------|---------------|
| Boulangerie | Ophtalmologiste    | Supermarché   |
| Coiffeur    | Pharmacie          | Restaurant    |
| Médecin     | Banque / Assurance | Bus - Ligne C |
| Dentiste    | La poste           | Citadine 1    |

\* source : google maps



## VILLA CONSTANCE



RÉSIDENCE SERVICES SENIORS



## VILLA CONSTANCE



### 118 APPARTEMENTS DU STUDIO AU 3 PIÈCES

1 restaurant, 1 salle de sport,  
1 piscine, 1 salon de beauté

### UNE RÉSIDENCE MODERNE PENSÉE POUR LE BIEN-ÊTRE DES SENIORS

La résidence se compose d'un bâtiment de 3 et de 4 étages en cœur de parcelle, qui s'articule autour de jardins paysagers apaisants et accueillant des terrasses ensoleillées. Tous les logements bénéficient d'une terrasse, d'un balcon ou d'une loggia, pour savourer la douceur du climat méditerranéen. L'allure chic et contemporaine de la Villa Constance se ressent également dans la qualité des prestations proposées aux seniors. Près de 1000 m<sup>2</sup> sont dédiés à une offre de services et d'activités variées comprenant l'accueil, le salon principal, la piscine, la salle de sport, le restaurant et le salon de beauté. Moderne et adaptée au mode de vie des seniors d'aujourd'hui, basée sur l'échange et le partage, la Villa Constance fait la promesse du bien-vivre ensemble et de la convivialité.





## LES APPARTEMENTS



## BIEN CHEZ SOI, BIEN DANS SON ÂGE

Dans l'intimité, nos seniors profitent d'un intérieur moderne, entièrement meublé. Pensés par un architecte d'intérieur, les logements sont conçus avec un temps d'avance et s'adaptent à la vie d'aujourd'hui.

Les logements disposent de séjours lumineux ouverts sur des surfaces extérieures agréables.

Quelle que soit la pièce - salle de bains ou cuisine, les circulations sont adaptées aux problématiques de mobilité et de confort.



## LA QUALITÉ AU CŒUR DU PROJET

Tous nos appartements répondent aux nouvelles 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



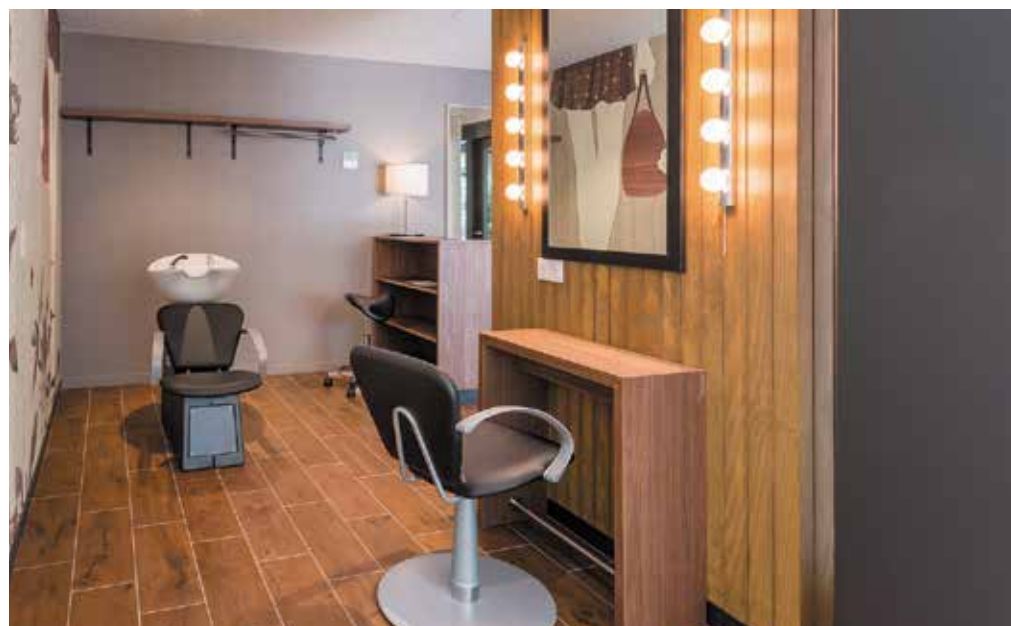
## SERVICES RÉSIDENTIELS



## 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, l'ensemble de nos services résidentiels sont au rez-de-chaussée.





## SERVICES À LA PERSONNE

### 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.





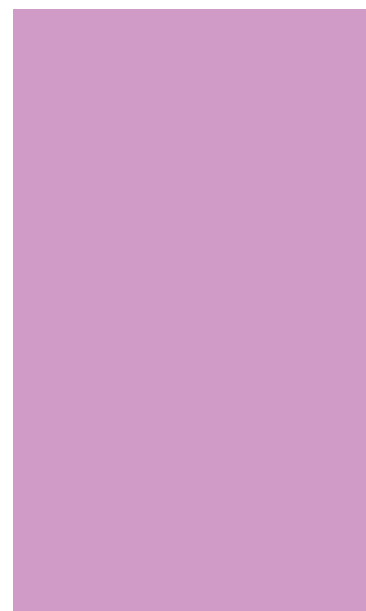
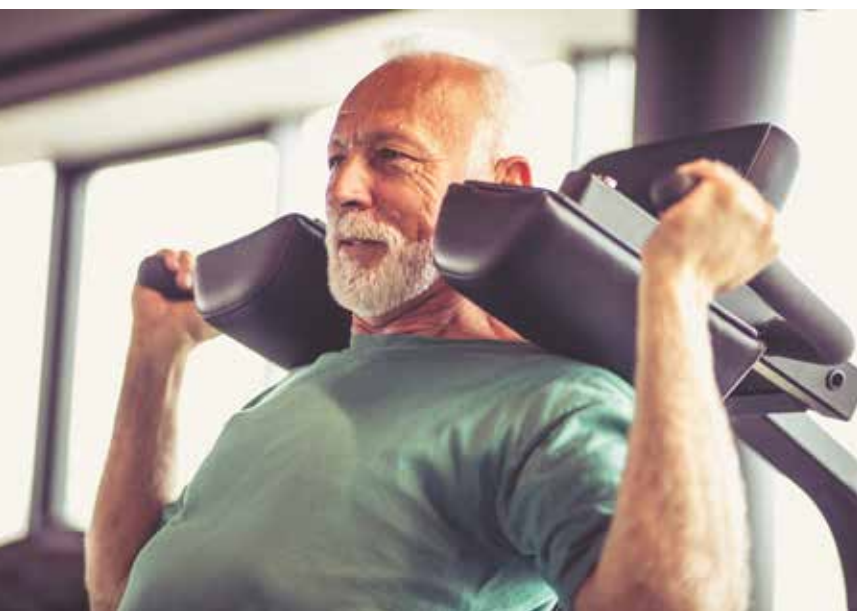
## CADRE BIEN-ÊTRE



## LE CONFORT ET LA SANTÉ, NOTRE PRIORITÉ

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

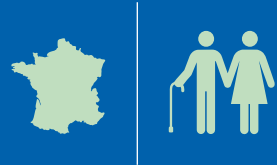
Ils bénéficient d'un dispositif d'appel d'urgence en cas de problème médical, d'hébergements connectés, accessibles aux PMR si besoin. Les activités de fitness et de balnéo proposées sont spécifiquement dédiées aux seniors et favorisent le maintien en forme.





# INVESTISSEURS

## LES CHIFFRES\* CLÉS



\*Sources : INSEE, INED et DREES.



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

**27%\***  
DE LA POPULATION  
FRANÇAISE  
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.







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 Méditerranée 830 854 626 RCS Nanterre - SNC au Capital

## INVESTIR

### dans une résidence services seniors

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

Social de 10 000,00 € - N° SIRET : 83085462600017. VINCI Immobilier Méditerranée est détenteur du contrat de Responsabilité Civile Promoteur n° XFR0051890CE auprès de AXA CORPORATE SOLUTIONS ASSURANCE. Siège social : VINCI Immobilier Résidentiel - 59 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt. © Illustrations de la résidence à caractère d'ambiance, non contractuelles - Architecte : SCP AGENCE D'ARCHITECTURE E MARTIN BARCELONA. Illustrateur : NOVAOM. © Photos Résidences : droits réservés OVELIA. © Photos Istock, Adobe stock. Création-Conception : Agence Buenos Aires. Avril 2023. **NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.**



## QUI SOMMES-NOUS ?



Résidence seniors - Ovelia  
TOULOUSE, avenue de Lardenne



### 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.

### Groupe SM

Depuis 1979, le groupe SM exerce les métiers d'aménageur, promoteur et constructeur dans le Languedoc-Roussillon. Le groupe Narbonnais puise sa richesse de son implantation et de sa connaissance du tissu urbain régional. Fort de ses 40 années d'expérience, le groupe réalise des logements livrés clés en main pour le bonheur des investisseurs et des particuliers.

### 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 seniors - Ovelia MONTPELLIER