



ROYAN Charente-Maritime



Charente-Maritime,

une fenêtre ouverte
sur l'océan

Les Balcons de
Royance

Royan, capitale de la Côte de Beauté

Entre Bordeaux et La Rochelle, la ville de Royan figure parmi les stations balnéaires les plus cotées de la côte atlantique.

Face à l'océan et à l'estuaire de la Gironde (le plus grand d'Europe), ses cinq plages de sable fin et son magnifique port de plaisance en font un lieu de villégiature réputé depuis le XIX^{ème} siècle. Tout au long de l'année, Royan, ville phare de la Côte de Beauté, bénéficie d'un

ensoleillement généreux, qui vient sublimer la beauté de ses paysages. Le temps d'une promenade dans les ruelles de son centre-ville ou en bord de mer, on découvre une cité qui a su rester fidèle à ses traditions maritimes.

Balnéaire par excellence, Royan offre un cadre de vie sans pareil, où l'ambiance est conviviale et la bonne humeur communicative.



Misez sur le littoral le plus attractif de la côte atlantique

Bercée par la douceur océane, la Charente-Maritime vous plonge dans une atmosphère empreinte d'harmonie et de sérénité. Ici, les paysages sont illuminés par les reflets d'une lumière singulière. Dans ses filets, le pays rapporte les souvenirs d'une longue histoire avec l'Atlantique.

Avec ses immenses plages de sable fin et doré, ses îles prestigieuses et ses villages authentiques, la Charente-Maritime vous invite à découvrir ses multiples trésors !



Un cadre de vie d'exception

Les Balcons de Royance

Une agglomération très appréciée des seniors



Réputée pour la qualité de son cadre de vie, l'agglomération Royan Atlantique compte environ 75 000 habitants répartis sur 34 communes. Avec des paysages de toute beauté et un ensoleillement des plus généreux, elle compte parmi les régions les plus attractives du littoral atlantique et voit sa population croître de façon significative chaque année (+13,9% en 10 ans).

Consciente de l'évolution des besoins de la population, l'agglomération royannaise, continue sa politique de développement en matière de logements, accordant une attention particulière aux personnes âgées. Elle se fait l'écho de la campagne nationale visant à prendre en compte le vieillissement de la population en favorisant la création d'hébergements adaptés. Les résidences services senior Ovelia répondent aux attentes des retraités autonomes en offrant une solution intermédiaire de choix !

34 communes
dans l'agglomération
Royan Atlantique

74 385
habitants dans
l'agglomération
en 2009

13,9 %
d'augmentation
de la population
en 10 ans

43,1%
de la population
a + de 60 ans

Source : Insee



Royan, un emplacement d'exception à 500m de l'océan

Située à 500 m du front de mer et du centre-ville, la résidence **Les Balcons de Royance** bénéficie d'un emplacement privilégié à Royan. Avec une architecture moderne et épurée, cette nouvelle résidence services senior OVELIA offre un cadre de vie entièrement adapté aux attentes et aux besoins des personnes âgées autonomes. Deux lignes de bus passant à proximité permettent de rejoindre les commerces et autres lieux incontournables de Royan en seulement quelques minutes. Coté hébergement, Les Balcons de Royance proposent des appartements,

du studio au 3 pièces, entièrement conçus et aménagés pour le confort quotidien des personnes âgées (décoration raffinée, cuisine et salle de bains équipées, chambres meublées, nombreux rangements, balcons...). Chaque logement est équipé d'un dispositif de téléassistance médicale permettant de joindre l'accueil en journée ou le personnel d'astreinte 24h/24. Côté équipement, la résidence propose de nombreux espaces dédiés à la détente et au bien-être : de véritables lieux d'échange où confort et convivialité sont des priorités.



À deux pas du centre-ville et des commerces

- Arrêt de bus à 150 m (lignes 13 et 21).
- Superette à 350 m de la résidence.
- Centre-ville de Royan à 500 m.
- Marché Central : 550 m, 3 min en bus (ligne 13)*.
- Gare SNCF de Royan : 1 km, 2 min en bus (lignes 13 ou 21)*.
- Port de plaisance : 1,5 km, 15 min en bus (lignes 13 ou 21 + ligne 12)*.

**temps de parcours moyen, sous réserve des conditions de circulation*

Un cadre de vie idéal pour les seniors retraités

Les Balcons de
Royance



Cette simulation de la façade constitue une libre interprétation du projet élaboré par VINCI Immobilier. En conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas contractuelles et sont donc 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.

Résidences services senior :

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



Résidence services senior Ovelia à Toulouse

Les chiffres clés de la résidence services senior

16 millions de seniors en France	30% de la population française aura + plus de 60 ans à horizon 2020	90% des + de 80 ans restent autonomes et 70% pour les + de 90 ans.	90% des seniors habitent dans des logements mal adaptés
---	--	--	--

Source : Insee

Des lieux de vie dédiés à la détente et au bien-être

- Restaurant ouvert 365 jours/an avec terrasse, salle à manger privatisable
- Piscine intérieure chauffée avec bain à remous
- Médiathèque avec salon de lecture, point internet, bibliothèque, coin cheminée...
- Salle de gymnastique
- Espace beauté avec salon de coiffure/d’esthétique
- Services à la personne



Investir dans une résidence services senior avec VINCI Immobilier,

Un investissement de valeur !

- Une situation géographique de 1^{er} choix ;
- Un bien dans un site d'exception ;
- Un Gestionnaire « OVELIA » garantissant :
 - Un confort de gestion sans souci ;
 - Une rentabilité sur le long terme ;
 - Un loyer net de charges courantes et d'entretien.

Des avantages fiscaux exceptionnels !

- Remboursement de la TVA ⁽¹⁾
- Option du bénéfice LMNP Censi Bouvard 2013
11% de réduction d'impôt possible ⁽²⁾
- Option du bénéfice LMNP classique
Période pouvant aller jusqu'à 35 ans de revenus nets d'impôts ⁽³⁾

Une expertise reconnue !

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

(1) TVA sur le montant HT de l'acquisition – article 199 sexvicies du CGI et article 261D 4°C du CGI.
(2) 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 2013 – investissement dans les résidences services (loi de finances pour l'année 2013) – pour un investissement plafonné à 300 000 € HT, l'économie d'impôt est de 33 000 € lissée sur 9 ans.
(3) Loyers nets d'impôt sur des périodes pouvant aller jusqu'à 35 ans (amortissement LMNP – article 39 C du CGI).



POUR VOUS ACCOMPAGNER Des acteurs majeurs de l'immobilier



Nom :
VINCI IMMOBILIER PROMOTION
SAS au capital de 4 398 000.00 Euros
Immatriculée au RCS de Nanterre
sous le numéro 339 788 309

Adresse :
8, rue Heyrault – BP 126
92106 BOULOGNE BILLANCOURT Cedex



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

Adresse :
27/29, rue Bossuet
69006 LYON

La référence d'un grand groupe 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 services) et de l'immobilier d'entreprises. Ses 400 collaborateurs hautement qualifiés répartis dans 13 implantations contribuent à maintenir un haut niveau de qualité, pour que l'immobilier d'aujourd'hui soit le patrimoine de demain.

Nos principales références en Résidences gérées :

LES TERRASSES DE LA PLAGE – CAYEUX SUR MER (80) – 76 lots – ouverture 2008
LE GRAND LODGE – CHÂTEL (74) – 113 lots – ouverture 2012
APPART'CITY – LA ROCHE SUR YON (85) – 107 lots – ouverture 2011
LE HAMEAU DES AIRELLES II – MONTGENÈVRE (05) – 69 lots – ouverture 2011
APPART'CITY – NICE (06) – 129 lots – ouverture 2011
LES LUMIÈRES – LYON SAINTE ANNE (69) – 130 lots – ouverture 2012
DOMAINE DE FONTFREDE – MARSEILLE (13) – 79 lots – ouverture 2012
LE MAS DES FLAMANTS – AIGUES MORTES (30) – 64 lots – ouverture 2012
APPART'CITY – CANNES MANDELIEU (06) – 112 lots – ouverture 2012

Un gestionnaire de qualité

OVELIA est une structure spécialisée dans le développement et l'exploitation de résidences services pour seniors retraités. Son objectif est de répondre au besoin croissant de structures adaptées à l'accueil des seniors d'aujourd'hui et de leur offrir les prestations de services de qualité dans un environnement sécurisé. Implantées sur des sites de premier ordre, en milieu urbain et à proximité des commerces de première nécessité et des transports en commun, les résidences OVELIA sont des lieux de vie privilégiés où tout est pensé pour le confort et le bien-être des résidents.



Les Accès à **Royan**

En voiture

Depuis Paris : autoroute A10 sortie 35

Depuis Lyon et Genève : autoroute A89 puis N145

Depuis Marseille : autoroutes A61 et A62

En avion

Aéroport de La Rochelle (80 km)

Aéroport de Bordeaux-Mérignac (130 km)

En train

Gare TGV de La Rochelle (72 km)

Gare TGV d'Angoulême (110km)

puis Train Express Régional pour Royan

**temps de parcours moyen, sous réserve des conditions de circulation.*

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 (à compléter), notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'agencement sont figurés à titre d'exemple : les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Illustrations d'ambiance, non contractuelles.



ROYAN Charente-Maritime



Charente-Maritime,
une fenêtre ouverte
sur l'océan

Les Balcons de
Royance

Royan, capitale de la Côte de Beauté

Entre Bordeaux et La Rochelle, la ville de Royan figure parmi les stations balnéaires les plus cotées de la côte atlantique.

Face à l'océan et à l'estuaire de la Gironde (le plus grand d'Europe), ses cinq plages de sable fin et son magnifique port de plaisance en font un lieu de villégiature réputé depuis le XIX^{ème} siècle. Tout au long de l'année, Royan, ville phare de la Côte de Beauté, bénéficie d'un

ensoleillement généreux, qui vient sublimer la beauté de ses paysages. Le temps d'une promenade dans les ruelles de son centre-ville ou en bord de mer, on découvre une cité qui a su rester fidèle à ses traditions maritimes.

Balnéaire par excellence, Royan offre un cadre de vie sans pareil, où l'ambiance est conviviale et la bonne humeur communicative.



Misez sur le littoral le plus attractif de la côte atlantique

Bercée par la douceur océane, la Charente-Maritime vous plonge dans une atmosphère empreinte d'harmonie et de sérénité. Ici, les paysages sont illuminés par les reflets d'une lumière singulière. Dans ses filets, le pays rapporte les souvenirs d'une longue histoire avec l'Atlantique.

Avec ses immenses plages de sable fin et doré, ses îles prestigieuses et ses villages authentiques, la Charente-Maritime vous invite à découvrir ses multiples trésors !

