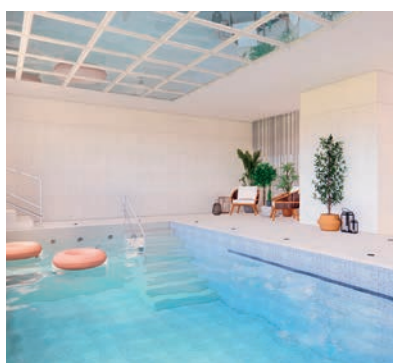




**LES EMBRUNS
DE LA PRESQU'ÎLE**
La Seyne-sur-Mer



RÉSIDENCE
SERVICES
SENIORS

747 Corniche Philippe Giovannini - 83500 La Seyne-sur-Mer



Port - la Seyne-sur-mer



La Seyne-sur-Mer

LA SEYNE-SUR-MER
ENTRE MER ET FORÊT,
TOUT UN ART DE VILLE.

Deuxième ville du département du Var, rattachée à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, La Seyne-sur-Mer, conjugue tous les atouts d’une grande ville au charme unique d’une station balnéaire. Blottie entre la rade de Toulon et la mer Méditerranée, la ville se raconte de multiples façons, à travers son riche patrimoine historique, son magnifique littoral côtier et ses espaces naturels protégés d’exception, à l’image du massif « Cap Sicié » classé Natura 2000, réparti entre terre et mer.

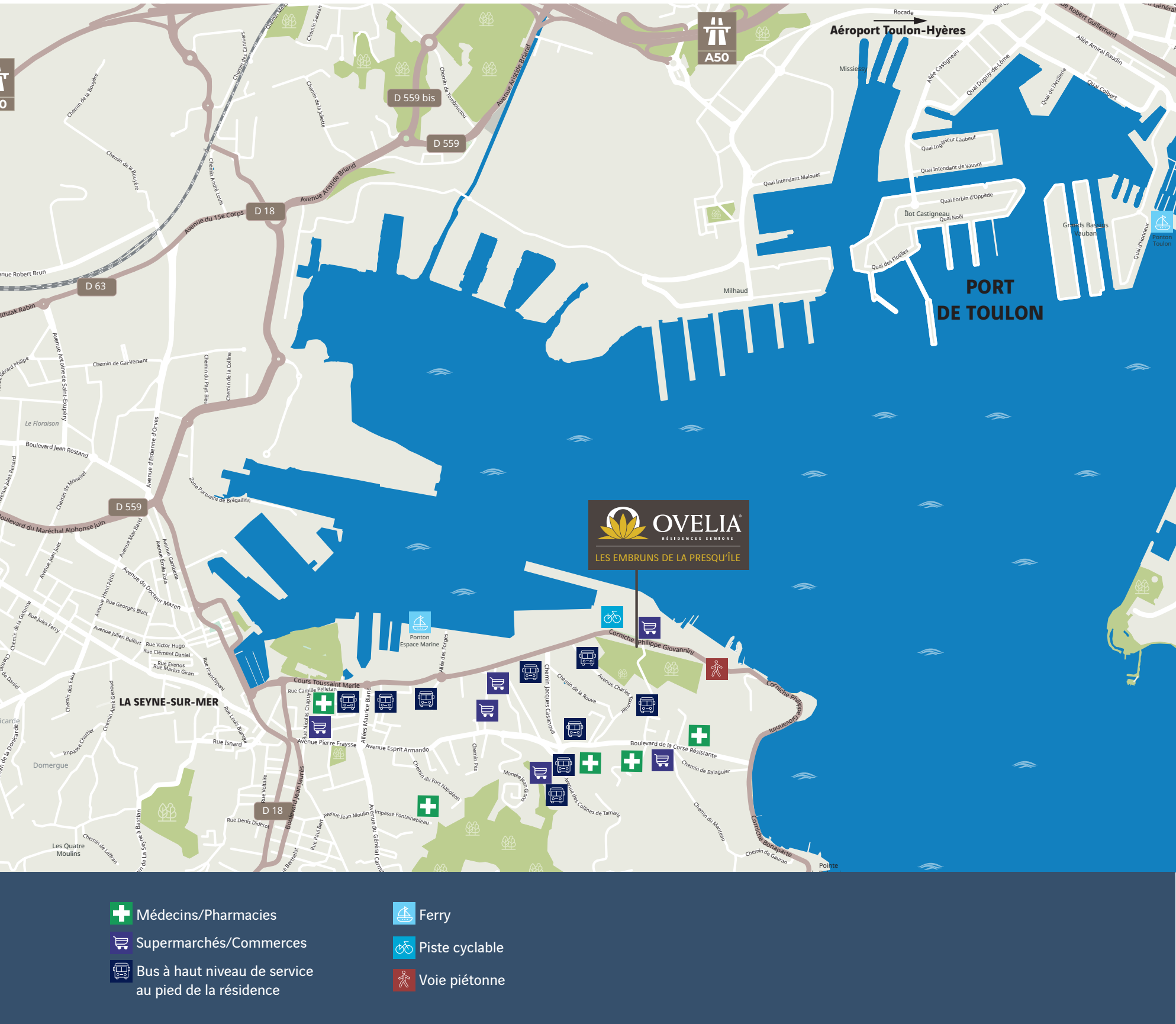
Au quotidien, La Seyne-sur-Mer dévoile son âme villageoise et promet un art de vivre hors du commun, bercé en toutes saisons, par le climat exceptionnel de la région. Entre mer et forêt, à la fois méridionale, navale, urbaine et naturelle, cette ville aux multiples facettes et à l’agenda bien rempli met le bien-être et la douceur de vivre des habitants sur le devant de la scène.

62 763*
HABITANTS

24 %
des HABITANTS
ont 75 ANS ET PLUS *

 31 %*
DE RETRAITÉS

AGGLOMÉRATION / QUARTIER



SAVOURER CHAQUE INSTANT DE LA VIE.

La Seyne-sur-Mer est la meilleure alliée anti-routine pour les seniors en quête de beauté, de loisirs et de découvertes.

Plages, randonnées, activités sportives et culturelles, la ville regorge d'atouts pour passer une retraite active et épanouie, dans un cadre idyllique. Au quotidien, à pied ou à vélo, on aime se rendre dans le centre ancien pour faire son marché, se retrouver en terrasse sur le port ou se promener sur la corniche, facilement accessible depuis la résidence.

Nichée au cœur d'un écrin boisé face à la mer, à proximité de toutes les commodités, l'adresse « **Les Embruns de la Presqu'île** » incarne tout naturellement cette Dolce Vita, si convoitée par les seniors. Ici on profite à fond de chaque jour qui passe, dans un environnement d'exception. De plus, avec l'autoroute et la gare TGV de Toulon toutes proches, aller et venir au cœur de la ville ou bien au-delà, est à portée d'envie.

- À pied** :
- Commerces de proximité
 - Voie piétonne et cyclable au pied de la résidence
 - Bus à haut niveau de service au pied de la résidence
 - Bus 81 et 82 à 1 mn
 - Pole Santé à 7 mn
 - Ponton Espace Marine à 11 mn - Ferry jusqu'au Ponton de Toulon 15 mn de traversée

- En voiture** :
- Supermarché et commerces de proximité à 4 mn
 - Médiathèque à 5 mn
 - Gare La Seyne-Six-fours à 9 mn
 - Plage des Sablettes à 9 mn
 - Autoroute A50 10 mn
 - Gare Toulon TGV à 20 mn
 - Aéroport Toulon-Hyères à 35 mn

LES EMBRUNS DE LA PRESQU'ÎLE



108 APPARTEMENTS
DU STUDIO AU 3 PIÈCES

Le bonheur clef en main

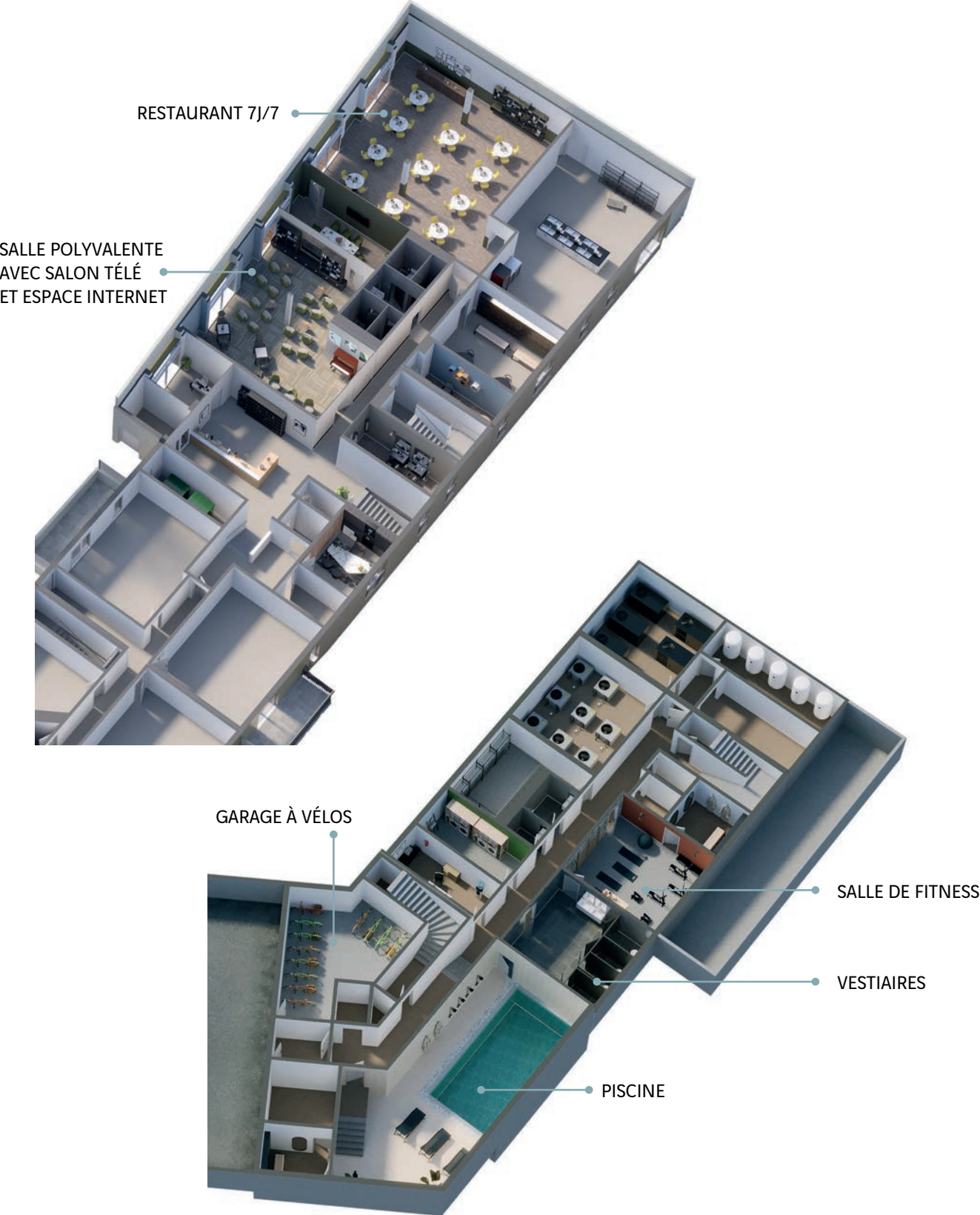
**QUAND L'ESTHÉTIQUE
S'ALLIE AU CONFORT
POUR LE BIEN-ÊTRE DES
RETRAITÉS.**

Qui n'a jamais rêvé de vivre au quotidien dans un décor de carte postale ?

La résidence « **Les Embruns de la Presqu'île** », nichée sur la corniche, se compose d'un bâtiment de 4 étages enveloppé de nature, qui s'articule autour de chemins de promenade et de jardins aménagés.

Comme perchés dans les arbres, les appartements lumineux et dotés de beaux extérieurs offrent de longues perspectives ouvertes sur la nature et la mer. Prestations de qualité, logements spacieux et fonctionnels, équipements hauts de gamme, tout est pensé pour vivre sa retraite comme dans un rêve.

LES EMBRUNS DE LA PRESQU'ÎLE



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 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.



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 est au rez-de-chaussée.



CADRE BIEN-ÊTRE

VOTRE CONFORT, NOTRE PRIORITÉ

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

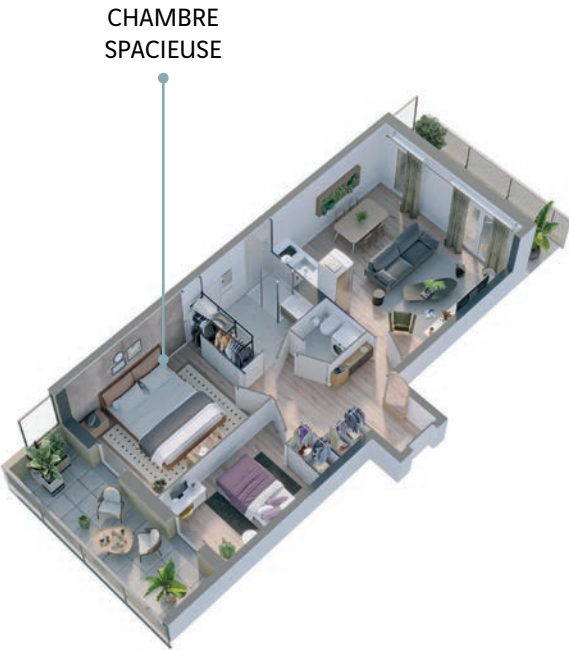
Vous bénéficiez d’un dispositif d’appel d’urgence en cas de problème médical, d’hébergements connectés, accessibles aux PMR si besoin. Les activités de fitness et de balnéo proposées sont spécifiquement adaptées aux seniors et favorisent votre maintien en forme.

ART DE VIVRE

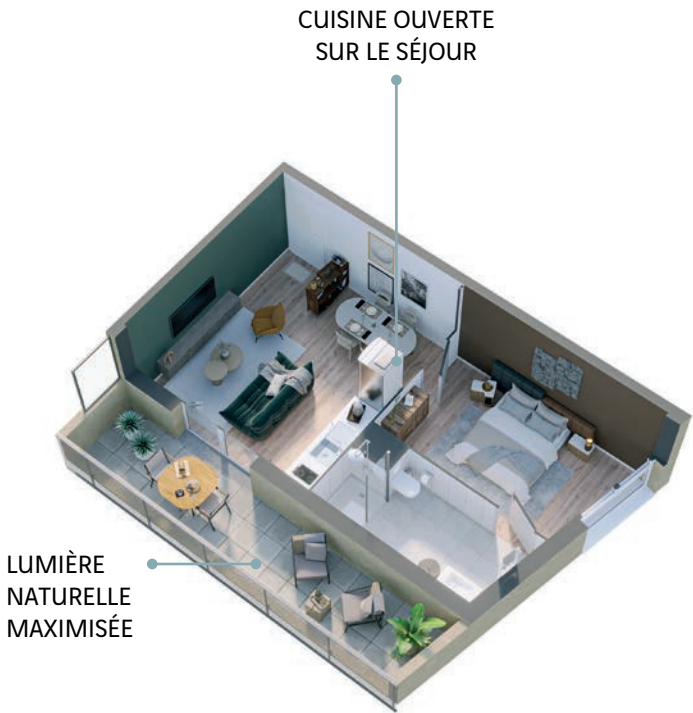
LA QUALITÉ AU CŒUR DU PROJET

- 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

LES APPARTEMENTS



Exemple d'agencement
d'un appartement 3 pièces



Exemple d'agencement
d'un appartement 2 pièces



Exemple d'agencement
d'un studio

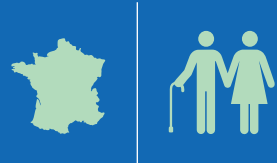


IL N'Y A PAS D'ÂGE POUR
SAVOURER LE BIEN-ÊTRE

Agencés avec le plus grand soin, dans un esprit contemporain avec une grande cuisine ouverte sur séjour qui donne sur un espace extérieur privatif, les logements sont ouverts, lumineux et adaptés aux nouveaux modes d'habiter. Pour un confort optimal de nos seniors, les pièces de jour et de nuit sont strictement délimitées afin de garantir le bien-être des résidents. Qui plus est, chaque pièce de vie répond aux attentes des seniors en termes d'accessibilité, d'intimité, de sécurité et de fonctionnalité.

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

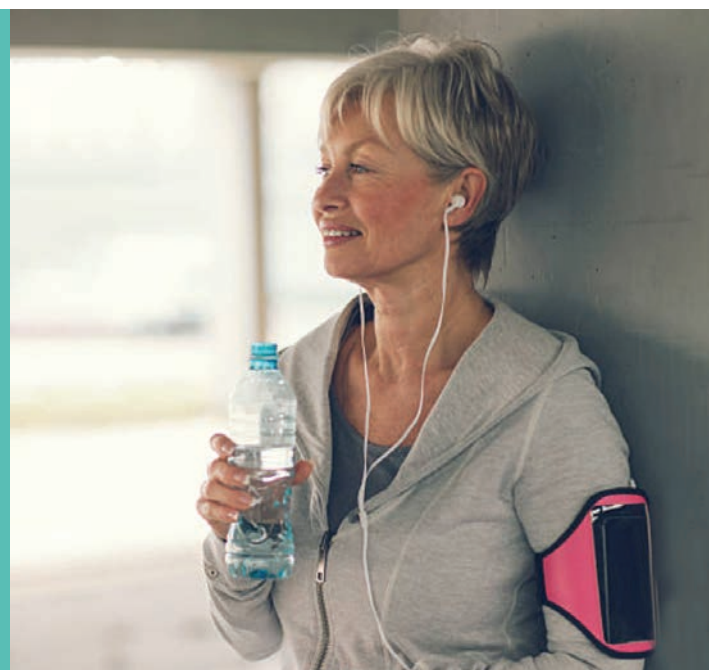
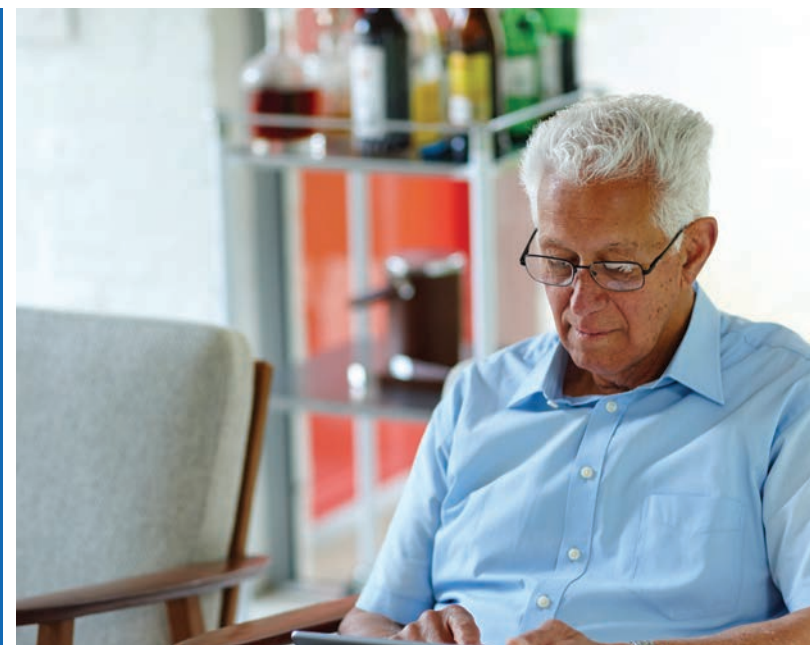
90 %*
DES + DE 80 ANS
RESENT
AUTONOMES

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.



* Insee - LaSeyne.fr. ** Google Maps. Toutes les distances et les temps de parcours sont donnés à titre indicatif selon les conditions de circulation et météorologiques. (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. CORNICHE DU BOIS SACRE 539 987 420 RCS Nanterre

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^{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

(B) - SAS au Capital Social de 10 000,00 € - N° SIRET : 53998742000038. VINCI Immobilier Méditerranée est détenteur du contrat de Responsabilité Civile Promoteur n°XFR0051890CE auprès de AXA CORPORATE SOLUTIONS ASSURANCE. Siège social : VINCI Immobilier Promotion - 2313 boulevard de la Défense - 92000 Nanterre. © Illustrations de la résidence à caractère d'ambiance, non contractuelles - Architecte : Pietri, perspektiviste : LD3D, Pietri. Illustrateur : NOVAOM. © Photos Résidences : droits réservés OVELIA. © Photos : Adobe stock. Création-Conception : Agence Buenos Aires. Juillet 2025. **NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.**

KUI SOMMES-NOUS?



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.

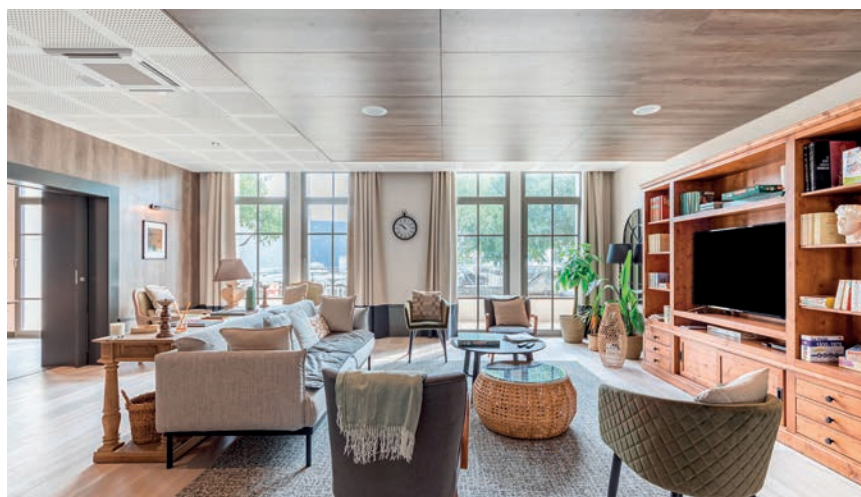
CONSTRUCTA

Plateforme de services immobiliers, Constructa réunit 4 métiers complémentaires : la maîtrise d'ouvrage avec Constructa Les Editeurs urbains, la commercialisation avec Constructa 1964, la gestion d'actifs pour le compte de tiers avec Constructa Asset Management et la gestion de fonds d'investissement agréés par l'AMF via Victoires Haussmann SGP.

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.

Constructa



LES LOGES D'ANICET - Les Angles



