



LES BALCONS DES PYRAMIDES
Vienne



RÉSIDENCE
SERVICES
SENIORS

Angle de la rue du 11 novembre et du Boulevard Fernand Point. 38200 Vienne.

VIENNE



Amphithéâtre Vienne



Mairie de Vienne

VIENNE. ENTRE VILLE ET CAMPAGNE, L'ÉLOGE DE LA DOUCEUR DE VIVRE.

Située au coeur de la vallée du Rhône, à 28 minutes de Lyon , Vienne possède un charme fou, entre patrimoine naturel et richesses archéologiques préservées. Ville d'art et d'histoire, la petite Rome aux cinq collines se dévoile à travers des vestiges gallo-romains emblématiques comme le temple d'Auguste et de Livie, le théâtre antique ou encore l'imposante cathédrale Saint-Maurice, classée monument historique.

Au quotidien, cette ville aux allures de village invite à la flânerie et au plaisir des sens, avec ses nombreux restaurants, ses commerces de bouche et son célèbre marché de produits locaux qui font la renommée de cette cité gourmande. Côté culture, le festival Jazz à Vienne transforme chaque été la ville en scène à ciel ouvert, attirant des festivaliers et des artistes du monde entier. Entre histoire, nature et activités variées, Vienne distille un art de vivre aux airs de Dolce Vita où coulent les jours heureux, au rythme du Rhône.

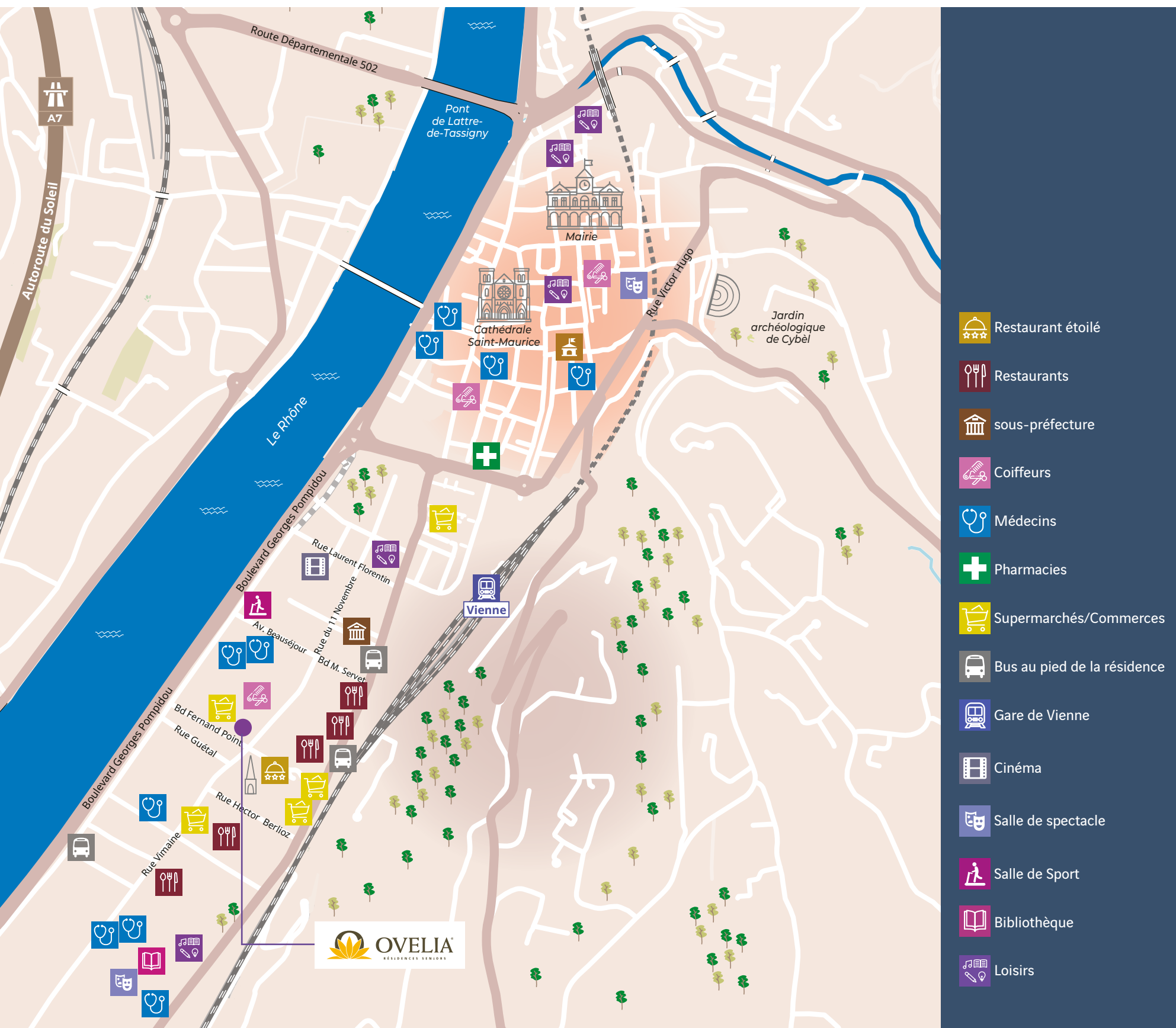
94 000*
HABITANTS

25,5%
des **HABITANTS**
ont ENTRE 60
ET 75 ANS ET PLUS *



24,5 %*
DE RETRAITÉS

AGGLOMÉRATION / QUARTIER



VIVRE PASSIONNÉMENT.

Vivre à Vienne, c'est le plaisir de profiter d'une retraite active et épanouie, dans un cadre de vie exceptionnel. Ici, pas de place à l'ennui ni à la routine. Pour nos seniors, chaque jour est une invitation aux découvertes et aux petits plaisirs de la vie. Balades le long des rives arborées, randonnées en pleine nature, flâneries dans le centre ancien, sont facilement accessibles depuis la résidence. Située à l'orée du cœur de ville, dans le quartier privilégié de la Pyramide, cette nouvelle adresse donne des ailes. Partir à Lyon en train sur un coup de tête, s'échapper à vélo sur la Via Rhôna à l'assaut des vignobles alentours, des villages pittoresques et bien au-delà, toutes les envies sont permises. Son excellent réseau autoroutier, ferroviaire et aérien en font également une ville parfaitement connectée aux grandes villes européennes et régionales, promettant d'inoubliables escapades.

- À PIED** :**
- **Commerces** de proximité et restaurants
 - **Médecins**
 - Quai du Rhône
 - **Bus** 2 et 3 à 1 mn
 - Salle de spectacle et cinéma à 7 mn
 - MJC 7 mn à pied
 - Ateliers aux Carrousels de Vienne 10 mn à pied
 - Cercle de lecture 10 mn à pied
 - **Marché du cours** Briller et boutiques du centre-ville à 12 mn
 - **Gare TER** à 15 mn
 - Ateliers créatifs club Léo Lagrange 16 mn à pied
 - Association culturelle Mootland Clan 20 mn à pied

- EN VOITURE** :**
- **Supermarché** à 3 mn
 - Les Godillots viennois 4 mn en voiture
 - Club alpin de Vienne 5 mn en voiture
 - Accès A7 et N7 en 6 mn
 - Parc naturel régional du Pilat en 7 mn
 - **Pôle hospitalier** en 8 mn
 - Centre-ville de Lyon en 30 mn
 - **Aéroport de Lyon** -Saint - Exupéry en 35 mn

LES BALCONS DE LA PYRAMIDE



**119 APPARTEMENTS
TOUT ÉQUIPÉS**

DU STUDIO AU 3 PIÈCES

**UNE RÉSIDENCE
POUR SE RENCONTRER,
BOUGER, FLÂNER
ET SE DIVERTIR.**

Aux Balcons de la Pyramide, ça bouge pour nos seniors. Dès l'accueil, le ton est donné. Des espaces lounge à l'atmosphère douce et élégante invitent aux échanges et à la détente, tandis qu'une jolie terrasse, ouverte sur un grand parc arboré, incite aux promenades en toutes saisons. Les équipements et les services sont également au rendez-vous :

restaurant, salon de coiffure, salle de fitness, piscine...ce sont plus de 1000 m² dédiés au bien-être et à la santé des résidents. Dans l'intimité des appartements, le confort se ressent dans la fluidité et l'agencement des espaces. De beaux extérieurs s'ouvrent pour la plupart sur le cœur d'îlot paisible, pour une vie dedans dehors des plus agréables.

LES BALCONS DE LA PYRAMIDE



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.



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.

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.



ART DE VIVRE

LA QUALITÉ AU CŒUR DU PROJET

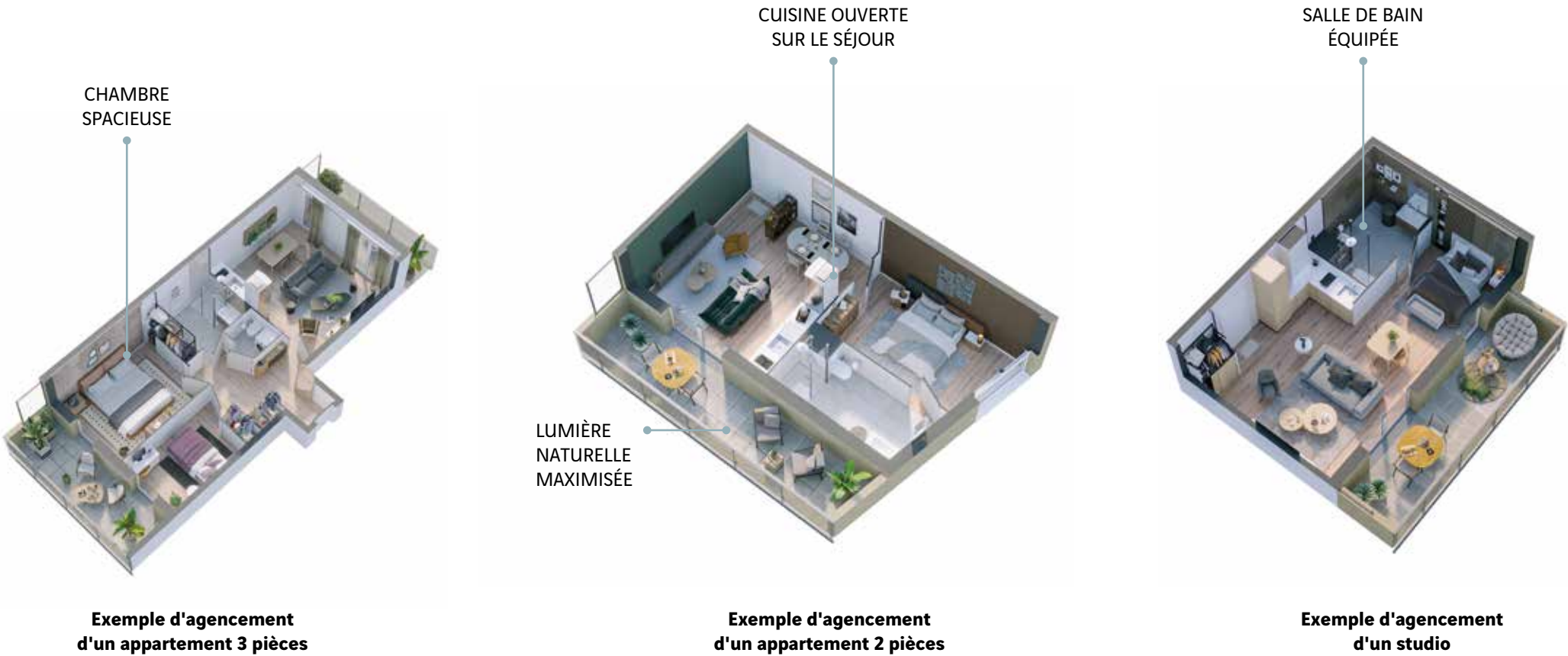
Tous nos appartements répondent aux nouvelles exigences des seniors, alliant tout le confort du neuf, un beau standing et le sens du détail :

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

LES APPARTEMENTS



LES BALCONS DE JULIETTE - Decines Charpieu



Exemple d'agencement d'un appartement 3 pièces

Exemple d'agencement d'un appartement 2 pièces

Exemple d'agencement d'un studio



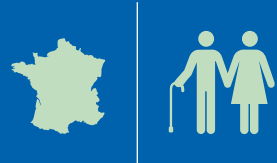
LES BALCONS DE JULIETTE - Decines Charpieu

COMME CHEZ SOI
MAIS EN MIEUX.

Décoration soignée et contemporaine, cuisine équipée ouverte sur le séjour, douche de plain-pied à l'italienne, connexion wifi, dispositif d'alarme en cas d'urgence... Chaque senior profite d'un appartement moderne, lumineux et adapté à ses besoins en terme d'accessibilité, 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

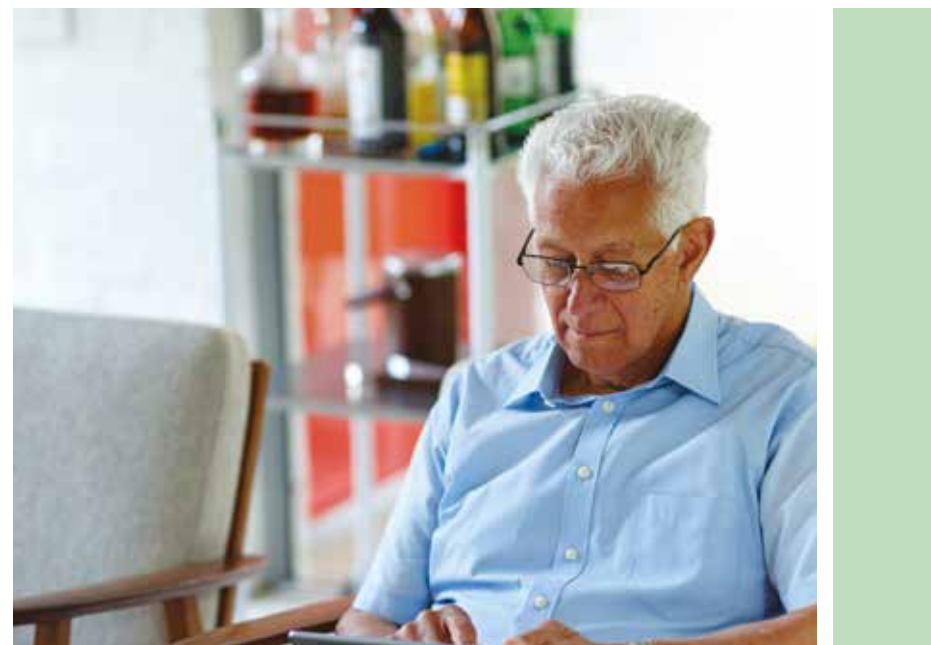
90 %*
DES + DE 80 ANS
RESENT
AUTONOMES

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.



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



* Insee ** 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. La société VINCI IMMOBILIER RHONE ALPES AUVERGNE (VIRAA), SNC au

capital social de 10.000 € inscrite au RCS de NANTERRE sous le n° 830 853 628, dont le siège social est 2313 Boulevard de la Défense à 92000 NANTERRE, prise en son établissement secondaire, Tour To Lyon, 51 Boulevard Marius Vivier Merle à 69003 LYON. © Illustrations de la résidence à caractère d'ambiance, non contractuelles – Architecte : SOHO Architecture, perspectiviste : Hive. Illustrateur : Hive. © Photos Résidences : droits réservés OVELIA. © Photos : Adobe stock. Création-Conception : Agence Buenos Aires. Novembre 2025. **NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.**

QUI 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.



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.



