



LES GIRANDIÈRES

Résidences avec services pour seniors



LA GIRANDIÈRE

La Porte des Alpes

— L'Isle d'Abeau (38) —

L'Isle d'Abeau, Ville dynamique... à la campagne

Niché au cœur de la région Rhône-Alpes, en Isère, l'Isle d'Abeau profite d'un emplacement idéal à 30 km de Lyon et 70 km de Grenoble. La petite ville, au riche passé historique, s'est développée autour de la conception d'une ville nouvelle en 1970. Aujourd'hui l'Isle d'Abeau fait partie de la grande agglomération lyonnaise. Desservie par l'autoroute A43 et à proximité de la gare TGV et de l'aéroport de Lyon, la ville possède un dynamisme économique et commercial exemplaire.

Des **infrastructures de qualité** (golf, piscine, centre culturel, médiathèque), et des **transports performants** (gare SNCF, accès direct à l'A43, lignes de bus), attirent à l'Isle d'Abeau une population d'actifs et **offrent aux seniors un cadre de vie dynamique et convivial**. Bien que résolument tournée vers l'avenir, la ville est particulièrement attachée à la préservation de son patrimoine et au développement de ses **espaces naturels**. Avec ses pistes cyclables, ses 70 ha de parcs et jardins et sa vitalité associative, **la ville séduit aussi par sa douceur de vivre**.

LE GRAND LYON | 2^{ème} AGGLOMÉRATION FRANÇAISE AVEC 2,6 MILLIONS D'HABITANTS



PLACE BELLECOUR

Le Grand Lyon

- 2,6 millions d'habitants
- Pôle économique de premier ordre
- 1^{re} région d'accueil d'entreprises internationales

Source : Insee, recensement de la population 2010

Un rayonnement européen

- À 2h de Paris et 3h de la Côte d'Azur
- Bordée par le massif central à l'ouest et le massif alpin à l'est
- Au carrefour de multiples infrastructures de transports

Des atouts économiques

- 5 pôles de compétitivité
- Nombreuses zones d'activité
- Foires et salons professionnels internationaux
- Centres d'innovation et de recherche
- Bassin d'emplois qualifiés

Une qualité de vie exceptionnelle

- Agréable à vivre au quotidien
- Proximité avec la nature : Région du Beaujolais
- Les Alpes : les plus grands domaines de ski du monde



Les Alpes à une heure de route...

UNE EXCELLENTE OPPORTUNITÉ
POUR INVESTIR
DANS LE GRAND LYON



LA GIRANDIÈRE LA PORTE DES ALPES :

Une nouvelle résidence
avec services pour seniors
au cœur de l'Isle d'Abeau

Proche du centre-ville, des commerces et des services, à deux pas du Parc Saint-Hubert et à 5 minutes en voiture de la gare et des centres hospitaliers, **La Girandière La Porte des Alpes** offre un emplacement rêvé pour profiter d'une vie citadine et d'un cadre serein et convivial.

Sobre et discrète, la résidence de 5 étages, s'insère naturellement dans le quartier. Sa disposition en "L" abrite **un agréable jardin paysager**. Les 89 appartements du **studio au 3 pièces avec balcons** (et pour certains avec parking), ont vue sur les jardins ou sur la ville.

Des prestations de qualité

La résidence offre de nombreux espaces de détente et de convivialité. Un grand hall d'entrée dessert la salle de restaurant, le salon d'animation, les coins de détente et de lecture. Les résidents disposent aussi de services adaptés pour leur bien-être.





Services à la carte et personnel qualifié

- Accueil, réception
- Petit-déjeuner
- Restaurant chaleureux et convivial
- Fourniture du linge de maison, ménage
- Espace balnéothérapie
- Animations quotidiennes
- Service d'aide à la personne
- Encadrement discret et compétent qui assure la sécurité de tous 24h/24 7J/7
- Service d'aide à la personne : assistance administrative, entretien du linge, livraison à domicile
- Espaces communs de grande qualité : salon, bibliothèque, coins lecture, musique, TV, internet...
- Accueil des familles : salons
- Personnel formé à tous les savoir-faire nécessaires aux seniors

Un investissement locatif à forte valeur ajoutée

LES AVANTAGES DU BAIL COMMERCIAL DU GROUPE RÉSIDE ÉTUDES

Vos revenus sont garantis, nets de toutes charges, et indexés ⁽¹⁾

Vous signez un bail commercial avec le Groupe Réside Études qui définit précisément vos revenus locatifs garantis. Ils sont indexés sur l'indice de Référence des Loyers (IRL) et évoluent chaque année.

Vous percevez régulièrement vos revenus ⁽¹⁾

C'est un engagement du Groupe Réside Études. Ainsi vous pouvez couvrir en grande partie et sans surprise vos mensualités de remboursement de crédit, dans le cas où vous faites votre acquisition avec un prêt bancaire.

Vos charges sont payées par le Groupe Réside Études ⁽¹⁾

Pendant toute la durée du bail, votre bien est entretenu à nos frais. Le Groupe Réside Études paie toutes les charges incombant habituellement au propriétaire.

- Vous êtes propriétaire en toute sérénité
- Vous devenez propriétaire d'un produit immobilier conçu pour les investisseurs
- Vous vous constituez un complément de retraite indispensable

LES AVANTAGES DU STATUT DE LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)

Vous bénéficiez du statut de Loueur Meublé Non Professionnel ⁽¹⁾

En louant un ou plusieurs logements meublés en optant pour le statut des BIC, vous êtes considéré au regard de l'administration fiscale comme loueur en meublé.

Vous déduisez les amortissements et les charges ⁽¹⁾

En tant que propriétaire investisseur, vous bénéficiez de la possibilité d'amortir le montant de votre investissement immobilier et mobilier. Vous pouvez ainsi déduire, à concurrence des recettes locatives, les charges et les amortissements issus de l'exploitation de votre bien.

Vous récupérez la TVA ⁽²⁾

En tant qu'investisseur particulier qui réalise son acquisition dans une résidence avec services ou une résidence de tourisme classée, gérée par un exploitant professionnel comme le Groupe Réside Études, vous bénéficiez du remboursement de la TVA⁽²⁾, lié au montant de votre investissement.

L'option Censi-Bouvard ⁽³⁾

Cette option fiscale vous permettra de bénéficier d'une réduction d'impôts jusqu'à 33 000 €, équivalente à 11% du montant de votre investissement immobilier plafonné à 300 000 €. Dans ce cadre-là, la déduction du montant des amortissements est supprimée.

(1) Selon les conditions du bail commercial proposé par le Groupe Réside Etudes et ses filiales, hors impôts fonciers et taxe d'ordures ménagères, dans le cadre de la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP).

(2) Remboursement de la TVA au taux actuel en vigueur dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier dans une résidence avec services ou de tourisme gérée par un exploitant professionnel - article 261/D4 du Code Général des Impôts. (3) Selon les dispositions de la Loi de Finances en vigueur.



La Girandière La Porte des Alpes, une résidence à proximité de l'aéroport et du TGV



Autoroute A43
33 km de Lyon, 70 km de
Grenoble, 68 km de Chambéry



27 km
Ligne SNCF Lyon-Grenoble
Ligne SNCF Lyon-Chambéry



27 km
Aéroport de Lyon
Saint-Exupéry

GROUPE
RÉSIDE ÉTUDES

PROMOTEUR **ET** GESTIONNAIRE - EXPLOITANT

Siège social : 42, avenue George V - 75008 PARIS
Tél. 01 53 23 44 44 - www.reside-etudes-invest.com