



# génération

RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS

VEALIS  
IMMOBILIER

Bouygues  
Immobilier 





  
DANAÉ  
une ville en pleine expansion

# LE CADRE DE VIE

---

## POURQUOI INVESTIR AU BOUSCAT, EN PLEIN CŒUR DE BORDEAUX MÉTROPOLE ?

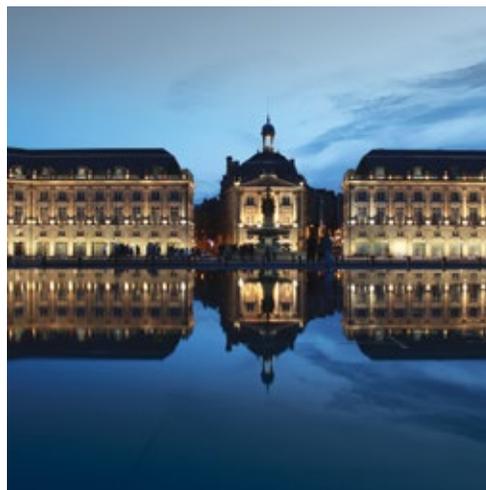
**C'est au cœur de la dynamique Bordeaux Métropole, à deux pas du centre-ville du Bouscat et à proximité immédiate de la nouvelle ligne de tramway, que verra le jour la nouvelle résidence GÉNÉRATION.**

Développé en co-promotion par le groupe Vealis et Bouygues Immobilier, ce programme destiné aux séniors offrira à ses futurs résidents un cadre de vie rêvé et l'opportunité de découvrir autrement la douceur de vivre bordelaise.

## BORDEAUX MÉTROPOLE : UN IMPORTANT PÔLE DÉMOGRAPHIQUE, ÉCONOMIQUE & CULTUREL

**Bordeaux Métropole se compose de 28 communes, dont la ville du Bouscat, et compte 719.000 habitants, ce qui en fait la 4ème Communauté Urbaine de France. Forte des synergies efficaces et de l'implantation sur son territoire de grands pôles d'activités, Bordeaux Métropole dispose d'un tissu économique dense et varié en perpétuel essor.**

A cela s'ajoutent sa situation géographique exceptionnelle entre la Garonne, l'océan et la nature, mais également un patrimoine historique et culturel inscrit au Patrimoine Mondial de l'Unesco, ainsi qu'une tradition viticole et gastronomique, qui en font l'une des régions les plus attractives de France et les plus visitées d'Europe.



## LE BOUSCAT, UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ AUX PORTES DE BORDEAUX

**Commune prisée de la première couronne périurbaine bordelaise, Le Bouscat se situe sur la rive gauche de la Garonne à seulement 10 minutes du centre-ville de Bordeaux.**

La commune offre à ses 23376 habitants, dont près de la moitié sont des couples mariés et 25% ont plus de 60 ans\*, un cadre de vie exceptionnel où chacun peut cultiver ses envies à volonté : commerces de proximité, services, établissements scolaires, équipements sportifs (tennis, piscine, golf, hippodrome) et culturels (médiathèque, salles de spectacle, etc.).

Les Bouscatais profitent également d'espaces verts de qualité avec le parc de l'Ermitage ou encore celui de la Chêneiraie, qui s'étend sur 5 hectares pour des moments de détente et de calme.

## CŒUR DE VILLE : UN NOUVEAU QUARTIER DOTÉ DE NOMBREUX ATOUTS

**Sur un site exceptionnel, à 5 minutes à pied du centre-ville, Le Bouscat affiche sa volonté de faire de ce quartier « un modèle, une vitrine, une référence en matière d'urbanisme renouvelé » : un lieu de vie dynamique et moderne, mais aussi pluriel, avec plusieurs types de logements, ses commerces au rez-de-chaussée des îlots principaux, ouverts sur le tramway, mais également des bureaux et services.**

Ce nouveau quartier, à la signature architecturale résolument contemporaine, s'intégrera parfaitement dans son environnement et sera desservi par la future ligne D du Tramway avec la station «Mairie du Bouscat» qui permettra de rejoindre le centre de Bordeaux en 10 minutes.

Les futurs habitants seront séduits par une offre de logements de qualité et la proximité de toutes les infrastructures nécessaires à leur bien-être quotidien : commerces, restaurants, espaces verts publics et pôle médical.





VUE DU JARDIN

## LA RÉSIDENCE

Parfaitement intégrée à son environnement, la résidence **GÉNÉRATION** bénéficie d'une architecture à la fois élégante, contemporaine et simple au centre du Bouscat.

Elle se compose de deux bâtiments émergeant d'un socle commun en rez-de-chaussée, avec des hauteurs s'échelonnant entre deux et six étages.

Le long de la Rue Raymond Lavigne, la résidence propose une façade très urbaine et dynamique, alors que coté jardins les espaces communs ainsi que quelques logements s'ouvrent largement sur le jardin privé au Sud.

Dès le premier étage, les logements disposent de vues sur la toiture jardin qui couvre l'ensemble du socle.

**La ligne D du Tramway, les commerces et services de proximité seront accessibles en moins de 5 minutes à pied facilitant ainsi les possibilités d'autonomie des résidents.**

Le rez-de-chaussée de la résidence **GÉNÉRATION** abritera un espace petite enfance créant ainsi un véritable pôle multigénérationnel avec des lieux de rencontres et de partages dédiés.



VUE DU SALON

## UNE OFFRE COMPLÈTE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS POUR UN QUOTIDIEN PRATIQUE, AGRÉABLE ET CONVIVAL

Afin d'offrir à ses résidents une vie quotidienne alliant l'intimité d'appartements confortables à la convivialité d'espaces communs favorisant la distraction, l'autonomie et les échanges, le programme GÉNÉRATION bénéficie de nombreux atouts.

### LES ESPACES COMMUNS INTÉRIEURS DISPOSENT :

- D'un espace d'accueil doté d'un salon de réception
- D'un restaurant
- D'un salon de détente équipé d'une bibliothèque avec cheminée et d'un espace TV/multimédia
- D'une salle de cinéma
- D'un espace beauté et coiffure

### L'ENVIRONNEMENT EXTÉRIEUR PROPOSE :

- Un parc paysagé avec des cheminements doux, bancs
- Un potager partagé
- Une vaste terrasse à ciel ouvert
- Un terrain de pétanque
- Des places de stationnement visiteurs



VUE DU RESTAURANT





## TYPOLOGIE & APPARTEMENTS

Typologie d'une résidence conçue pour apporter confort et services à ses résidents :

LA RÉSIDENCE SE COMPOSE D'APPARTEMENTS :

- T1 de 28 m<sup>2</sup>\*
  - T1 bis de 36 m<sup>2</sup>\*
  - T2 de 43 m<sup>2</sup>\*
  - T3 de 61 m<sup>2</sup>\*
- \*surface moyenne

AFIN DE GARANTIR CONFORT ET QUALITÉ DE VIE, TOUS LES APPARTEMENTS :

- Sont entièrement meublés et décorés
- Disposent d'une cuisine équipée
- Bénéficient de larges loggias
- Sont aménagés de façon optimale en termes d'espace et d'accessibilité

Exemple T2  
Lot n° A205  
Surface habitable : 41.20 m<sup>2</sup>  
Loggia : 10.68 m<sup>2</sup>



Exemple T1 Bis  
Lot n° A202  
Surface habitable : 36.30 m<sup>2</sup>  
Loggia : 16.09 m<sup>2</sup>



Exemple T3  
Lot n° B508  
Surface habitable : 61.60 m<sup>2</sup>  
Loggia : 18.64 m<sup>2</sup>



## UN PLACEMENT RENTABLE ET SÛR

- Une rentabilité attractive jusqu'à 4,23%
- Des loyers garantis par bail commercial
- Des charges réduites

## UNE FISCALITÉ ATTRACTIVE

- Récupération de la TVA sur l'investissement
- Réduction d'impôts grâce au régime CENSI-BOUVARD
- Possibilité d'opter pour le régime LMNP

# SITUATION DE LA RÉSIDENCE





# génération

RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS

VEALIS  
IMMOBILIER

Bougues  
Immobilier



DANAÉ  
Résidence Services Seniors

Document non contractuel - Libre interprétation de l'artiste - Création : Hautdeformestudio - Le réservataire dispose d'un droit de rétractation (article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation). Document et visuels non contractuels. Illustrations libre interprétation de l'artiste KreaC'tion. Génération au Bouscat est un programme immobilier de la SCI Coeur de Bouscat, une co-promotion entre Vealis et Bouygues Immobilier. VEALIS Développement, SARL au Capital de 210 000€ Immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° SIREN : 493 158 570 NAF 6831Z, Filiale du GROUPE PORCHERON dont le Siège social se trouve 287 Avenue de la Libération, 33110 Le Bouscat. BOUYGUES IMMOBILIER, SA, au capital de 138.577.320 €, SIREN 562 091 546 RCS Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy les Moulineaux (92130), intermédiaire en opération de banque catégorie mandataire intermédiaire en Opérations de Banque (MOB) inscrit à l'ORIAS sous le n° 13006299.