



**Nom de la résidence :**

La Jocondie

**Adresse :**

12 rue Debrou  
37300 Joué-lès-Tours

**Architecte :**

Atelier d'architecture  
Claude Blanchet  
Tours

**Nombre de lots :**

118 lots dont  
- 18 T1  
- 74 T2  
- 26 T3

**Exploitant :**

Domitys

**Gestionnaire :**

Domitys

**Investissement :**

LMP & LMNP  
Éligible Pinel

**Bail commercial :**

11 ans fermes  
et renouvelables

**Règlement des loyers :**

Versement mensuel

**Promoteurs :**

Ægide  
bpd Marignan

**Notaire :**

Maître Chevron  
7 rue des Cèdres  
37230 Fondettes

**Garantie financière  
d'achèvement  
des travaux :**

GFA extrinsèque

# LA VILLE, LES CHIFFRES

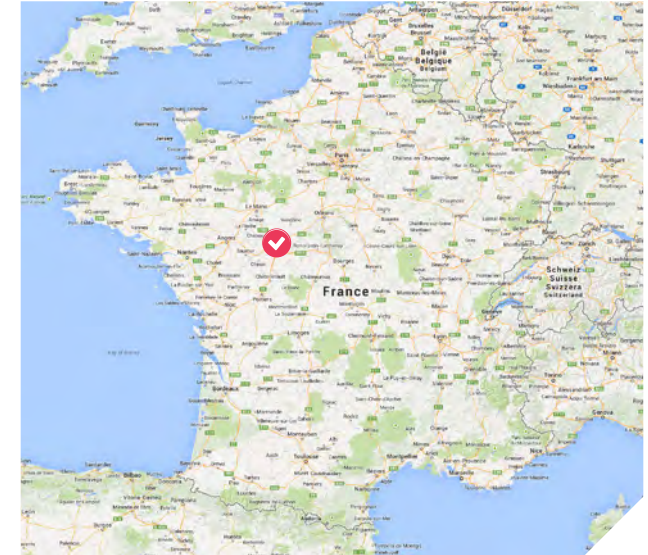
## JOUÉ-LÈS-TOURS, DYNAMISME ET DOUCEUR DE VIVRE

Au cœur de la métropole tourangelle, Joué-lès-Tours est la deuxième ville de l'Indre-et-Loire. Située au sud de Tours, elle connaît une croissance démographique dynamique au cœur de la communauté urbaine Tours Plus avec un bassin de vie de plus de 2,9 millions d'habitants.

Joué-lès-Tours a renforcé son offre en équipements communaux avec l'Espace Malraux, la médiathèque, l'école de musique et la Galerie du Parc, la ville se dotant ainsi d'un ensemble d'équipements de grande qualité au service d'une politique culturelle fondée sur l'accès de tous.

Grâce à sa proximité avec Tours, classée au Patrimoine mondial de l'UNESCO pour la beauté et la diversité de ses paysages, l'agglomération profite d'un environnement aussi bien traditionnel que moderne. Ses Halles et ses marchés, ses châteaux et musées, côtoient des bâtiments aux allures beaucoup plus contemporaines.

Côté transport Joué-lès-Tours est à moins de 15 minutes en tramway de Tours, liaison naturelle entre Paris (à 1h de TGV) et le Grand-Ouest avec l'A10 vers Blois ou Poitiers, l'A85 vers Angers ou Vierzon et l'A28 vers Le Mans.



### *En bref*

- Région : Centre Val de Loire
- Département : Indre-et-Loire
- Bassin de population  
2,9 millions d'hab.
- Beaux atouts touristiques
- Proximité immédiate avec Tours
- À 1h de TGV de Paris

## ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

### LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EN INDRE-ET-LOIRE

Comptant plus de 610 000 habitants, l'Indre-et-Loire connaît une croissance démographique dynamique. Portée par le dynamisme de l'agglomération de Tours qui joue pleinement le rôle de locomotive, la population a augmenté de presque 30 000 habitants en 10 ans.

Avec une hausse de la population de plus de 5% depuis 2006, le département d'Indre-et-Loire connaît donc une croissance démographique supérieure au niveau national.

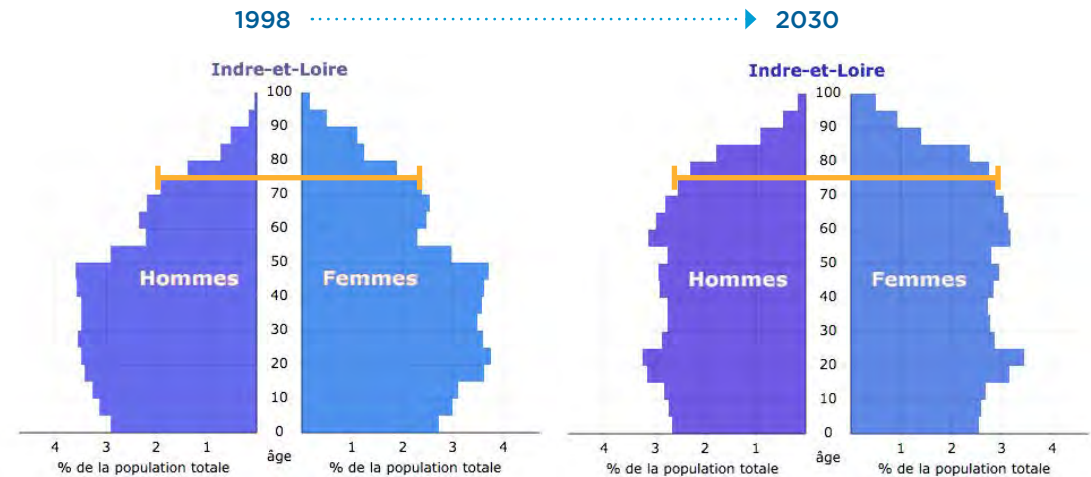
Le département de l'Indre-et-Loire reste un département relativement jeune mais comme partout le vieillissement de la population constitue un enjeu majeur pour l'avenir.

Les plus de 60 ans représentent 1/4 de la population de l'Indre-et-Loire. Depuis 2006, le nombre de personnes de + 60 ans a augmenté de 26% soit près de 33 619 seniors en plus.

De plus, le département de l'Indre-et-Loire compte aujourd'hui plus de 62 000 personnes âgées de 75 ans ou plus (soit environ 9792 personnes âgées de plus qu'en 2006).

La part des 75 ans et + progresse plus rapidement que l'ensemble de la population et le phénomène va s'accélérer à partir de 2020 avec l'avancée en âge des générations nées à la fin des années 40.

Projections départementales de la population d'Indre-et-Loire



Source des illustrations : INSEE

## ÉTUDE DE MARCHÉ

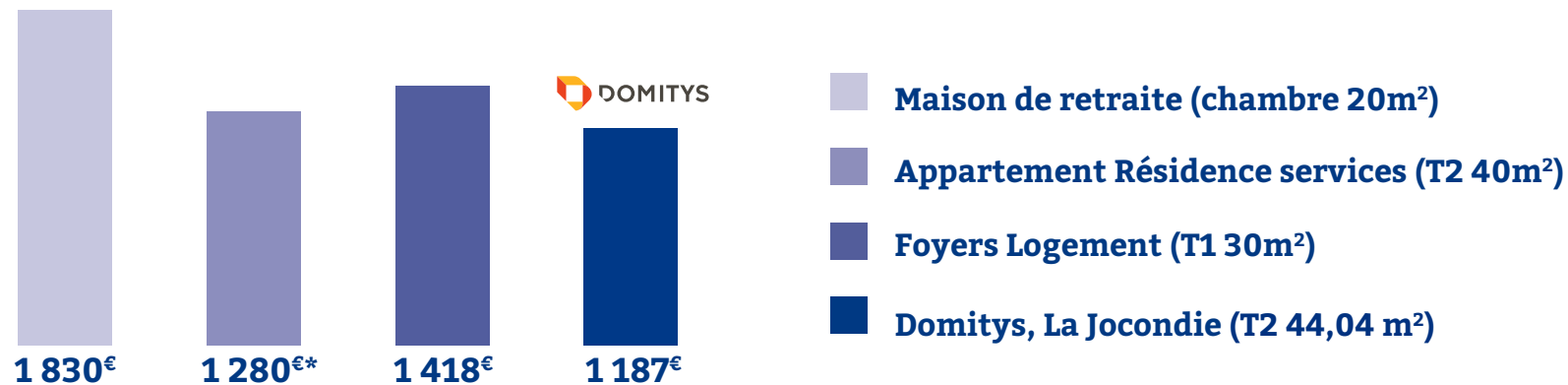
### DES ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES DE L'INDRE-ET-LOIRE

Avec près de 121 établissements adaptés à l'accueil des personnes âgées pour 1000 seniors de 75 ans et +, le département d'Indre et Loire dispose d'un taux d'équipements supérieur à la moyenne nationale et se classe parmi les départements les plus structurés de France.

Toutefois, il y a une forte disparité de l'offre puisque dans le détail, près de 89 % des hébergements proposés relèvent du secteur médico-social et 59 % de l'offre est médicalisée.

Compte tenu de la modification de la structure de la population indiquée dans le paragraphe précédent, les besoins de logement adaptés aux seniors non dépendants sont un des enjeux sociétaux majeurs pour l'adaptation du département au vieillissement de sa population.

### BUDGET MENSUEL MINIMUM MOYEN POUR UN SENIOR NON-DÉPENDANT



\*Étude réalisée en août 2017 sur la base de 10 Résidences Seniors ouvertes dont 3 résidences services seniors Domitys.

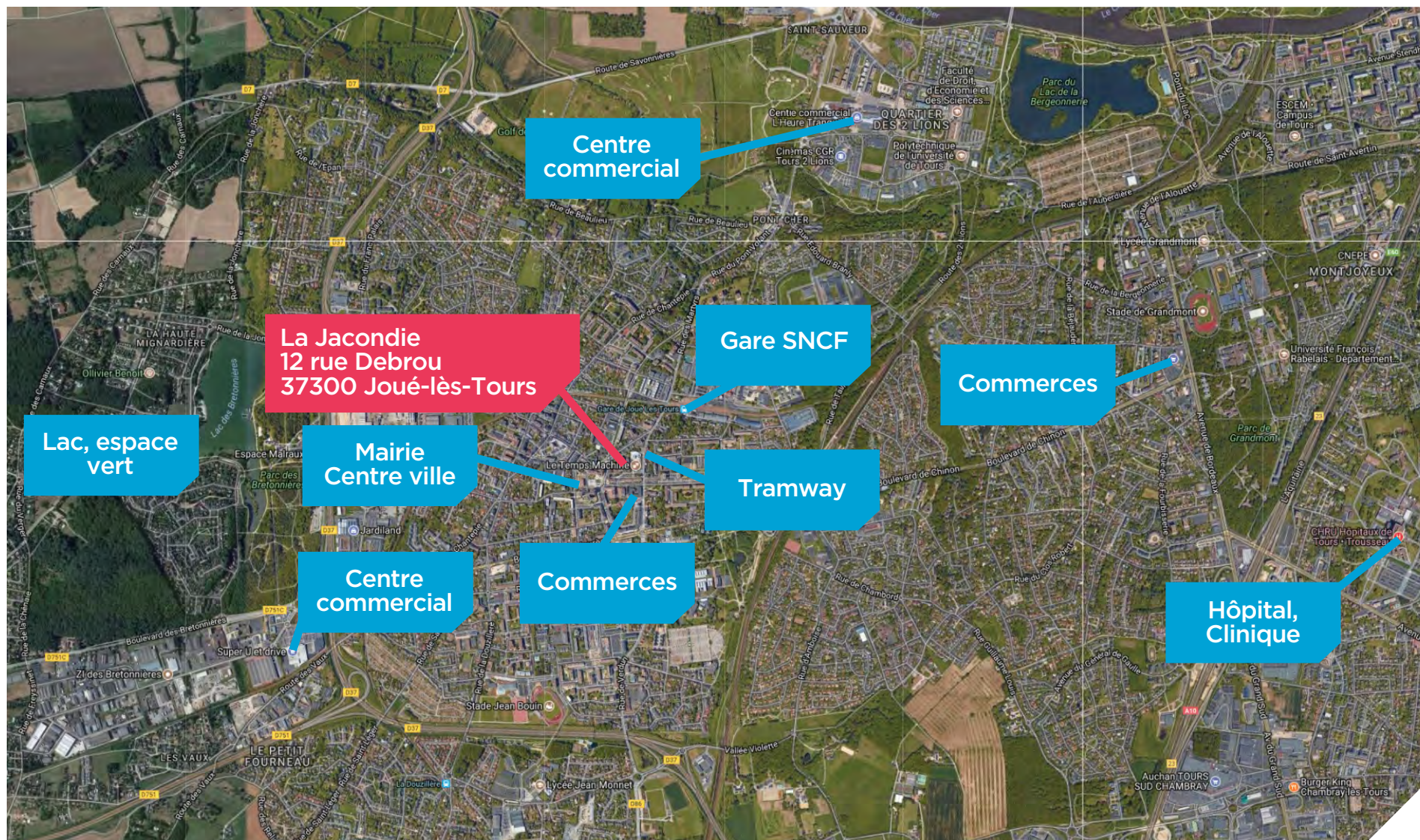
# LA RÉSIDENCE

# Situation géographique





# Situation géographique



## UN PROJET GLOBAL EN CŒUR DE VILLE



Le projet d'implantation de la résidence Domitys s'inscrit dans la politique urbaine de Joué-lès-Tours de réaménagement du cœur de ville avec la création d'un nouveau centre commercial à proximité, l'accueil de nombreux événements culturels tels que le « Week-end Vert » ou « Mes Autos Enjouées ».

Cette redynamisation se concrétise également par d'importants projets tels que la transformation du site Mame en quartier de la création et du numérique, la création du forum Méliès et l'installation du réseau haut débit sur l'ensemble de l'agglomération.

La résidence La Jocondie sera implantée à proximité immédiate de toutes les commodités du centre-ville et des transports en commun.

## VUE AÉRIENNE



## VUE ENTRÉE



**VUE JARDIN**

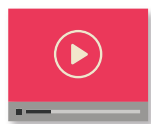


# Plan de masse



# Les Espaces Services





Vidéo de présentation de la résidence :

<https://vimeo.com/domitysinvest/domitys-joue-les-tours>



## BIEN ÊTRE ASSURÉ

La résidence offre plusieurs espaces de détente et de convivialité :

un restaurant, un bar, un salon avec home-cinéma, une bibliothèque, un espace Internet avec écran tactile en libre-service... ainsi que de nombreuses prestations résolument orientées vers le bien-être : salon de coiffure, salle de gym, espace forme, espace balnéothérapie, piscine.

Un personnel compétent contribue au bon fonctionnement des services et assure une veille permanente auprès de chaque résident.



## RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

La résidence a pour objectif la certification HABITAT & ENVIRONNEMENT qui veille à la préservation de l'environnement sur tout le cycle de vie des logements.

Cette certification se traduit par le label BBC-effinergie, qui cible les économies d'énergie.

Ainsi les prestations mises en œuvre pour l'éclairage, la ventilation, le chauffage et l'eau chaude sanitaire contribueront à une consommation d'énergie primaire réduite, atout supplémentaire pour la valorisation de votre patrimoine.



## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

Volets roulants électriques, portes avec serrures trois points, menuiseries de qualité... Sur le plan fonctionnel, rien n'a été laissé au hasard avec douches extra-plates, barres de maintien dans les douches et les toilettes...

Les cuisines aménagées de meubles de rangement de qualité et équipées de plaques de cuisson, d'une hotte aspirante et d'un réfrigérateur.

De plus, tous les logements bénéficient d'un vidéophone, de la télévision par satellite, d'un accès Internet, de balcons ou de terrasses.



## EXEMPLE DE BUDGET

### Pour les Seniors de la résidence Domitys « La Jocondie »

	Personne seule	Couple
 <b>Formule Club</b>  <b>Logement &amp; charges locative + les Services club</b>	1187 €	1187 € Soit 593 € / personne
 <b>Pack Sérénité</b> Assistance d'urgence 24h/24 et 7j/7, commande et livraison à domicile de médicaments, coordination avec les intervenants médicaux et paramédicaux...	120 €	180 €
 <b>Pack Essentiel</b> Entretien du domicile, nettoyage, séchage et repassage du linge, assistance administrative...	115 €	115 €
 <b>Pack Gourmet</b> Large choix de plats cuisinés par nos chefs, servis à table dans les restaurants de chaque résidence.	390 €	780 €
 <b>Formule Bien-être</b>  <b>Formule Club</b>   	1812 €	2262 € Soit 1137 € / personne

Les services sont proposés à la carte en fonction des besoins et des envies de chaque résident.

Les principaux services peuvent être proposés en formules packagées qui permettent aux résidents de bénéficier de tarifs mensuels plus attractifs.

L'exemple ci-contre est réalisé sur la base de l'appartement T2 n°102 d'une surface utile de 44,04 m<sup>2</sup> après déduction des réductions d'impôts permises par l'agrément Services à la Personne.

## L'agrément qualité SAP

Le concept et la qualité des services proposés au sein des résidences DOMITYS sont reconnus par les pouvoirs publics. L'agrément est officiellement accordé pour chaque résidence au moment de la mise en exploitation par la préfecture du département concerné sur la base du cahier des charges et de la charte qualité prédéfinie au niveau du groupe DOMITYS.



# ANNEXES

# Exemple de Logement Type I



# Exemple de Logement Type 2



# Exemple de Logement Type 3









L'ensemble des plans de la résidence ainsi que la totalité des informations présentées dans ce book sont disponibles grâce à votre code d'accès sur notre site :

[www.domitys-invest.fr](http://www.domitys-invest.fr)

**RUBRIQUE EXTRANET**

