



**villas ginkgos**  
**le biloba**

BOURGES  
Résidence Services Séniors - Écoquartier Baudens

# Bourges, le cachet fou du Berry



## Un patrimoine historique, culturel et naturel

Ville d'Art et d'Histoire, Bourges a le charme des cités médiévales dont le centre-ville, bien préservé, est un joyau.

Célèbre pour sa cathédrale, classée au patrimoine mondial de l'Unesco et son Palais Jacques-Coeur, la ville fut en son temps capitale du royaume de France.

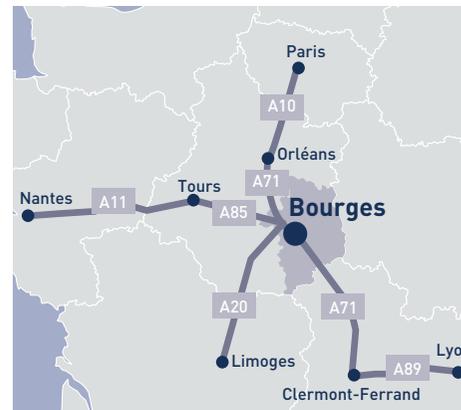
Aujourd'hui, sa réputation tient aussi à son célèbre festival, le « Printemps de Bourges », et à ses 135 hectares de marais.



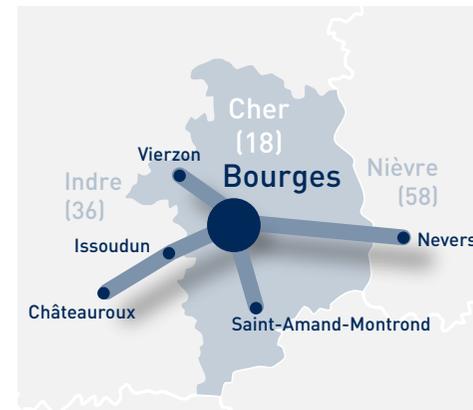
Vierzon : 35 min. (39 km)\*  
Châteauroux : 1h 20 min. (66 km)\*  
Nevers : 1h 20 min. (67km)\*



Orléans : 1h 45min.\*  
Tours : 2h 20 min.\*  
Paris Austerlitz : 2h 45 min.\*



\*Source : google.maps.com



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
BOURGES PLUS

**140 000**  
HABITANTS

**17**  
COMMUNES

**29,5 %**  
DE RETRAITÉS

VILLE DE BOURGES

**66 500**  
HABITANTS

**3<sup>e</sup>**  
VILLE LA PLUS PEUPLÉE  
DU CENTRE VAL-DE-LOIRE

**5 090**  
DE MÉNAGES DE PLUS DE 75 ANS

# Écoquartier Baudens

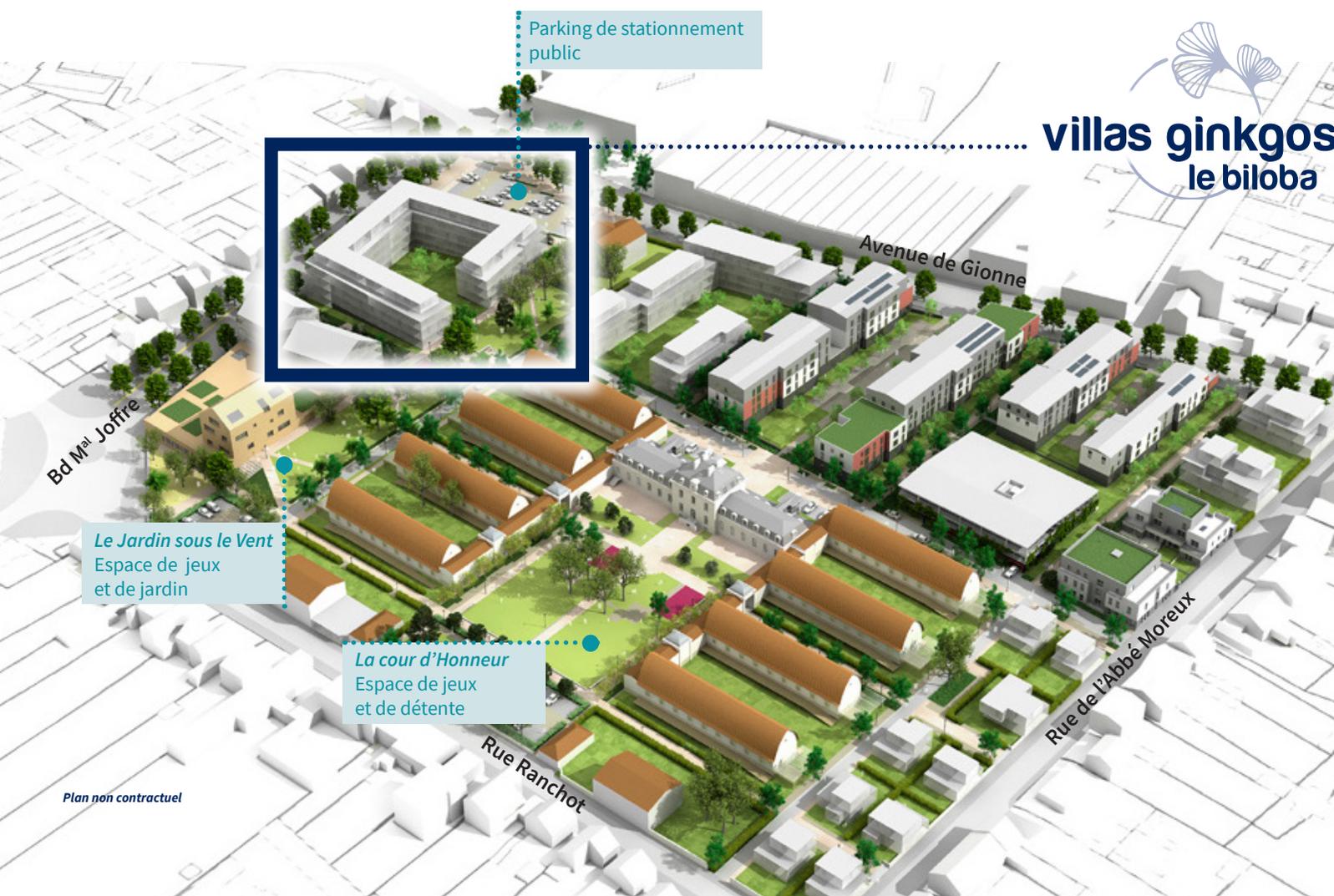
## Un nouvel espace urbain vital pour tous



Statue Jacques-Cœur



Fête des Marais



Un nouveau quartier connecté avec la ville et avec son temps

Aux portes sud du centre historique, le site de l'ancien Hôpital militaire Baudens se transforme en un écoquartier qui mixte neuf et préservation du patrimoine, logements et commerces, services et bureaux, espaces verts où flâner et se détendre : jeux d'enfants, promenades...

Dernière née de cette reconversion urbaine : la résidence seniors **Villas Ginkgos Le Biloba** bénéficiera d'emblée de tous les équipements et aménagements réalisés.

La démarche de l'écoquartier Baudens garantit la qualité environnementale du projet, à travers la conservation du patrimoine, l'usage de matériaux pérennes, un cadre de vie agréable tout en densifiant les constructions afin de s'inscrire dans une démarche de développement durable.

# Des équipements intégrés



Salles de fitness et d'activités



Piscine intérieure avec balnéothérapie



Bar et restaurant



Patio et jardins publics

# Et des services inclus



## Présence 24 h/24

Accueil 7 jours sur 7, standard téléphonique



## Coordination des besoins

Organisation d'événements familiaux, accompagnements à la mobilité, commande/livraison de l'épicerie lourde au domicile, distribution du courrier



## Programmes d'activités

Sorties encadrées, animations variées, événements thématiques, pause gourmande Ginkgos quotidienne



## Espaces collectifs

Accès aux espaces « Douceur » : piscine chauffée, bar Ginkgos, salon Bien-Être

**Et sur demande** des forfaits et options supplémentaires à la carte :

- demi-pension, pension complète
- assistance personnalisée 24H/24
- entretien du logement
- assistance petits travaux ou informatique...

# villas ginkgos le biloba



VUE A Vue depuis le Jardin sous le Vent

“ **Vous vous sentirez immédiatement chez vous pour démarrer un nouveau projet de vie où tout est proposé, sans être imposé.** ”



VUE C

Patio au cœur de la résidence

Illustrations non contractuelles

## Une résidence services pensée pour le confort des plus âgés

Ici, c'est une philosophie revendiquée, on est chez soi. Telle une résidence où des services viennent à vous, juste selon vos besoins.

La résidence services seniors **Villas Ginkgos Le Biloba** bénéficie de toutes ces nouveautés et intègre même une maison de Santé, une pharmacie, une supérette, une piscine intérieure et une salle de fitness en son rez-de-chaussée.

Ses appartements spacieux pensés pour des résidents âgés et autonomes, **du studio au 3 pièces**, sont tous prolongés d'un balcon ou d'une loggia. Notre gestionnaire propose également un choix d'équipements électroménagers.



Vue depuis l'angle du boulevard Maréchal Joffre et la rue de Gionne

Parking de stationnement public

Supérette

Maison de Santé

Pharmacie

VUE B

# Vos déplacements quotidiens simplifiés

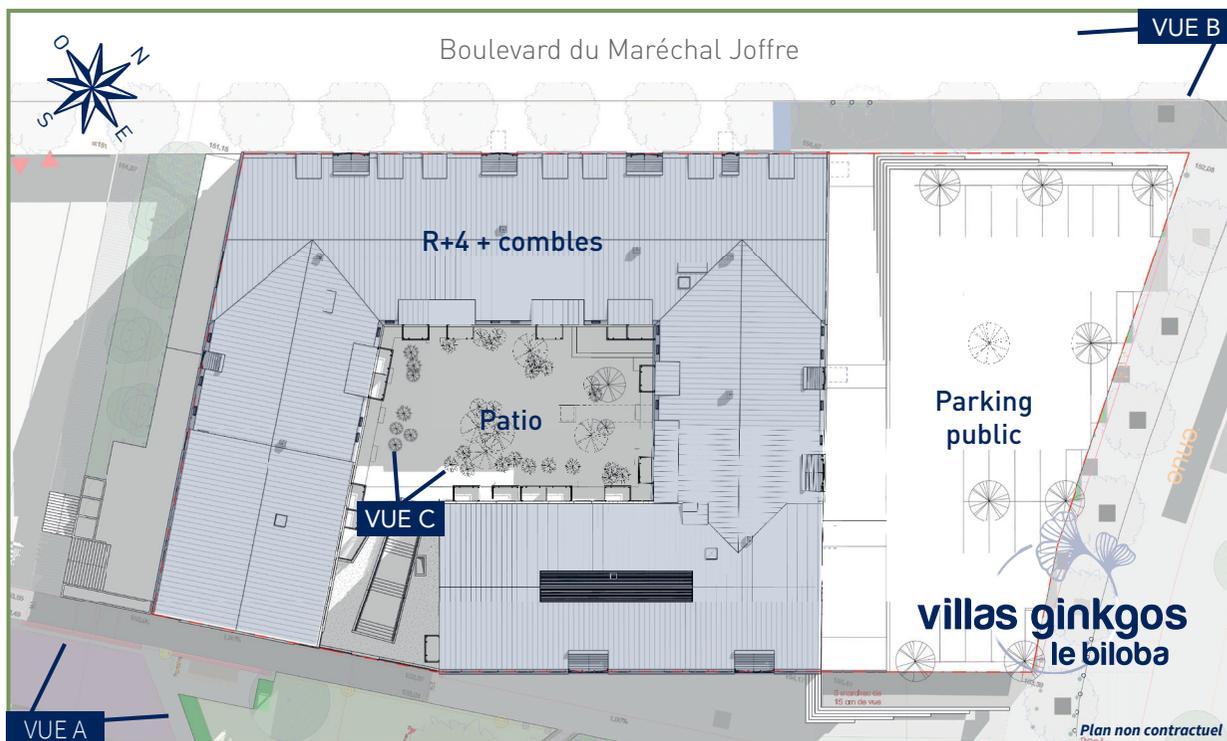


**villas ginkgos**  
le biloba

-  Centre-ville : 15 min.\*
-  Gare SNCF : 18 min.\*
-  Golf 18 trous : 20 min.\*
-  Mairie : 850 m.\*
-  Cathédrale : 1,1 km.\*
-  Marais de Bourges : 1,6 km.\*
-  Marché Baffier : 350 m.\*
-  La Poste : 400 m.\*
-  Cercle de bridge : 900 m.\*

\* Source : google.maps.com

# Des orientations et une implantation optimisées



Plus qu'un exploitant, Villas Ginkgos – Bien vivre chez soi est un concept né en 2011 de la conviction de ses deux fondateurs, Franck Jahan et Matthieu Leclair, que le secret du **maintien de l'autonomie**, c'est de laisser la personne faire encore tout ce qu'elle peut faire.

Les résidences qu'ils créent alors sont conçues comme de **vrais lieux de vie**, avec des **surfaces confortables**, des **balcons**, une **grande qualité en matière d'équipements sanitaires**. Des **auxiliaires de vie** sont au service de **l'accompagnement des personnes chez elles**, constituant une **masse salariale sensiblement plus basse** que dans d'autres résidences de ce type.

Franck Jahan et Matthieu Leclair, s'allient en 2015 au Groupe Altitude, un des leaders du secteur des télécoms, qui détient à présent 58 % du capital de Villas Ginkgos, lui apportant une forte solidité financière et des perspectives de développement, tout en **préservant son modèle économique et social original**. La douzaine de résidences en cours d'exploitation ou de commercialisation sont vendues à des particuliers ou en bloc, à de gros institutionnels.



## Le LMNP ou loueur en meublé non professionnel

En acquérant et en louant un logement meublé, vous relevez du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Dès lors, vous bénéficiez d'avantages fiscaux spécifiques, car les bénéfices issus de la location meublée ne sont pas considérés comme des revenus fonciers ; ils sont soumis au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

- Les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus ainsi que les charges de propriété, de copropriété, d'entretien et de réparation.
- Si les revenus générés par des biens loués en meublé n'excèdent pas 70 000€ (base 2018), le régime micro-BIC s'applique automatiquement : il permet de calculer le bénéfice imposable en appliquant un abattement de 50 % sur les loyers.

## Bénéficiez des atouts d'un logement neuf



**Labellisation Viseha\***, premier label de qualité (immobilier + services) dédié aux résidences seniors



**Certification HQE\***, haute qualité environnementale



**Conformité à la RT 2012\***, limitant la consommation énergétique et imposant au moins 1 énergie renouvelable



**Certifiée NF Habitat**, garantissant l'engagement sur la qualité de la conception et des prestations, ainsi que sur la réalisation des travaux, le prix et les délais. Un système d'étoiles permet de qualifier l'engagement.



**villas ginkgos**  
le biloba

Écoquartier Baudens  
Boulevard du Maréchal Joffre  
18000 Bourges

À seulement 1,5 km du centre-ville de Bourges, découvrez **VILLAS GINKGOS LE BILOBA**, une résidence services séniors de 125 appartements. Du studio au 3 pièces, ils se distinguent par leurs belles surfaces à vivre et prolongés en extérieur d'un balcon ou loggia.

Édouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement. Notre credo : la qualité.

### DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Les qualités et les garanties :

- Architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti, du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous le contrôle d'un bureau de contrôle.

Une gestion



**0800 950 750\***

\*Numéro vert, appels gratuits



[WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM](http://WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM)

Une réalisation et une commercialisation

**EDOUARD DENIS**  
GROUPE