

CAUSSETTE, LE MAG

Les Villages d'Or

**NOUVELLE
RÉSIDENCE
SENIORS À
CAMBLANES-ET-
MEYNAC (33)**

**CAMBLANES
& MEYNAC**

Nature et douceur de vivre
aux portes de Bordeaux

INVESTIR

en résidence seniors :
un placement citoyen sur un
marché en pleine croissance.

#01

AVRIL 2022

SOMMAIRE

04

Camblanes-et-Meynac,
La douceur de vivre aux portes
de Bordeaux

Un emplacement de choix
où l'essentiel est à portée
de main.

06

08 Focus sur la résidence,
son architecture et son fonctionnement.

10 Des logements
au service de la qualité de vie,
une garantie de bien-être.



12 Des extérieurs qui invitent à la détente
avec le souci de soigner la sphère
privée de chacun, mais aussi de penser
des espaces extérieurs propices aux
rencontres et aux échanges.



05 Bordeaux,
Une métropole attractive



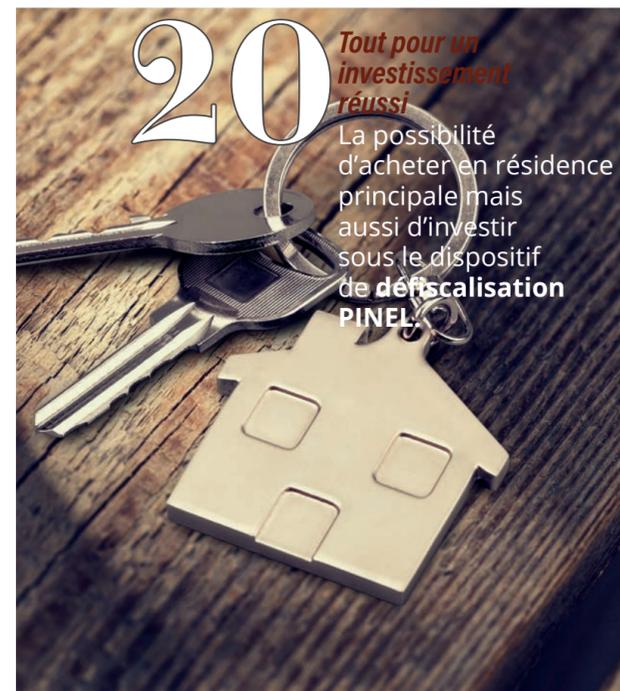
15

OUI ! à la convivialité du club-house



16

Un régisseur, des animations, des services à la carte...
Tout est ici réuni pour une vie facile et agréable.



20 Tout pour un
investissement
réussi
La possibilité
d'acheter en résidence
principale mais
aussi d'investir
sous le dispositif
de **défiscalisation**
PINEL.

Une alliance d'expertises
au service de votre
investissement.

22

Le mot de l'architecte



Le projet est situé sur la commune de Camblanes et Meynac dans un environnement paysager de grande qualité. En limite sud, un espace boisé sera sauvegardé pour créer une transition arborée entre

la rue (Route des cités) et la résidence. Le long de la rue située à l'est, une haie paysagère sera également conservée.

Les bâtiments ont été implantés en forme de U ce qui permet d'organiser un espace extérieur commun horizontal sur lequel on trouvera les espaces d'accès à la résidence, le jardin principal avec le boulo-drome. Les espaces de jardins seront abondamment plantés, le principe développé pour le projet étant de se fondre dans l'environnement existant. Les entrées de la résidence offriront, par transparence, la vue sur les jardins situés sur la façade opposée.

Les bâtiments ont été articulés en 5 éléments pour créer de petites unités qui feront pénétrer des jardins dans les interstices ; une résidence qui vient se « glisser » dans un paysage. De grandes terrasses protégées par des claustras permettront également une vie extérieure tout en étant isolés des vues depuis la rue ou depuis les espaces communs. Un club house situé au rez-de-chaussée s'ouvrira directement sur les espaces extérieurs communs.

Maxime Rouaud
Maxime Rouaud Architecte

CAMBLANES- ET-MEYNAC

LA DOUCEUR DE VIVRE

Située au cœur des superbes paysages du Bordelais, Camblanes-et-Meynac est une destination de choix du terroir viticole de l'Entre-deux-Mers. Elle offre de nombreux loisirs entre route des vins, randonnées pédestres ou plages de l'Atlantique...

Au quotidien, Camblanes-et-Meynac est une commune dynamique. Son caractère vivant et sa proximité avec la métropole bordelaise en font une localité prisée. Elle propose de nombreux équipements et services qui facilitent la vie de ses 3000 habitants.

- La ville est desservie par les cars interurbains du réseau de transport Nouvelle-Aquitaine, permettant de se déplacer facilement entre les communes ou de rejoindre Bordeaux.

- Petits commerces, professionnels de santé ou hypermarché se trouvent à proximité immédiate de la résidence et sont facilement accessibles à pied.

- Infrastructures culturelles et sportives : médiathèque, ludothèque, école de musique, tennis, pétanque... Autant de sources de distraction et d'occasions de se divertir.

- Une vie associative riche et animée grâce à la maison des associations qui accueille activités et évènements : bridge, couture, bourses aux vêtements...



AUX PORTES DE BORDEAUX



Neuvième ville de France, Bordeaux inspire et rayonne bien au-delà de nos frontières ! Métropole aux mille atouts, elle enchante par sa beauté architecturale, son caractère épicurien et sa vie culturelle rythmée tout au long de l'année.

Emblème d'une région viticole dont la réputation n'est plus à faire, Bordeaux a le charme des villes portuaires dont le patrimoine remarquable et les nombreux jardins publics suivent les courbes des quais de la Garonne. On aime flâner dans la vieille ville autant que dans les nouveaux éco-quartiers à l'architecture avant-gardiste.

Active et attractive, Bordeaux reste à taille humaine pour une qualité de vie sans égal. Elle offre une multitude d'activités et infrastructures de loisirs mais aussi de nombreuses opportunités de balades dans l'arrière-pays ou sur la côte atlantique toute proche...

Ici la douceur de vivre régale chacun de nos sens et se savoure en toute insouciance....



La résidence se situe en retrait de l'axe principal traversant le centre-ville de Camblanes-et-Meynac. Cet emplacement privilégié permet de profiter d'un environnement boisé tout en étant à quelques minutes à pied seulement des commerces ou services de proximité.

Ce quartier résidentiel offre une vie agréable au cœur du village. Médiathèque, maison des associations, mairie, site sportif... Tout reste proche pour un quotidien bien rempli !

A moins de 12 km de la Gare Saint-Jean du centre de Bordeaux et 27 Km de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, la commune est la situation idéale pour voyager facilement ou accueillir familles et amis.

A Camblanes-et-Meynac, nature et vie active sont réunies pour apprécier pleinement chaque saison !



L'ESSENTIEL À PORTÉE DE MAIN



12 ROUTE DES CITÉS 33360 CAMBLANES-ET-MEYNAC



La résidence Les Villages d'or de Camblanes-et-Meynac s'intègre parfaitement à la nature environnante... Les arbres de hautes tiges ainsi que les espaces boisés existants ont été conservés, dans le souci de préserver la faune et la biodiversité locale. L'architecture privilégie les matériaux et les teintes naturelles. La façade enduite d'un blanc doux et lumineux vient élégamment contraster

avec les serrureries des gardes corps en aluminium thermolaqué gris clair et les brise-soleil en pin rétifé. Ce jeu entre matières et design vient rythmer les façades et apporte une touche de modernité à l'ensemble.

Les balcons sont l'endroit idéal pour apprécier la douceur du climat. Ils s'ouvrent sur la placette, espace dédié à la rencontre et équipé d'un boulodrome pour

des moments conviviaux entre résidents... Entourés d'arbres, de massifs fleuris et d'arbustes, les espaces verts sont partout.

La résidence abrite 64 appartements, de deux ou trois pièces, répartis en trois bâtiments d'un seul étage desservi par un ascenseur.

Deux accès permettent l'entrée à la résidence : l'une piétonne et l'autre menant à un parking de 26 places. Entièrement clôturée et sécurisée, la résidence Les Villages d'or de Camblanes-et-Meynac permet de vivre en toute sérénité dans une ambiance conviviale.



Des intérieurs agréables à vivre et ouverts sur la nature environnante.

Illustration non contractuelle



Version deux ou trois pièces, tous les logements disposent de proportions harmonieuses et optimisées, au service du confort et de la qualité de vie.

Peinture lisse sur les murs, carrelage grand format au sol, douche ras le sol aux dimensions généreuses.... Des prestations contemporaines qualitatives et actuelles.

« Vivre en toute sécurité » : la devise qui nous anime lors de la conception de nos logements, pensés pour le confort de nos résidents seniors. L'ergonomie de ces derniers est conçue pour leur sécurité et ils sont tous prééquipés de détecteurs de mouvement pour une mise en œuvre plus facile de la téléassistance en cas de besoin.



DES LOGEMENTS
QUALITATIFS
AU SERVICE DE LA
QUALITÉ DE VIE

DES
PRESTATIONS
PENSÉES
POUR LE
CONFORT
DES SENIORS

“VIVRE EN TOUT
SÉCURITÉ”



Cuisine aménagée*



- Salle d'eau confortable (douche ras le sol de 90x120 cm, équipements de confort et de maintien)
- Meuble vasque surmonté d'un miroir éclairé
- Radiateur sèche-serviettes
- Faïence 20x40 cm



- Grandes baies vitrées qui prolongent les intérieurs sur les terrasses ou jardins
- Volets roulants électriques dans le séjour et les chambres



- Carrelage 43*43 pour les pièces humides, plinthes assorties
- Sol souple dans les pièces de vie, plinthes assorties



Placard aménagé*



- Porte d'entrée dotée d'une serrure trois points pour une sécurité maximale
- Accès contrôlé par vidéophone et badge d'accès



Stationnement aérien



Bâtiment pré-équipé à la fibre optique



- Logements prééquipés de détecteur(s) de mouvement et d'ouverture bluetooth pour une mise en œuvre plus facile de la téléassistance ALLOVIE

*Selon plans, prestations réalisées sur options

DES EXTÉRIEURS PAYSAGÉS CONVIVIAUX

Plus que tout, nos résidences sont conçues pour que vous puissiez vivre dehors !

Profiter de Bordeaux et du soleil, de cette lumière si caractéristique du Sud Ouest, se retrouver, partager, se reconnecter à la nature...

Dans le Village d'Or de Camblanes-et-Meynac, les espaces paysagers sont nombreux et occupent une place majeure. La résidence s'articule autour d'un espace vert central intégrant ainsi la nature au cœur de la vie des résidents. Cette placette arborée et agrémentée d'un boulodrome invite à la convivialité. Les bancs, placés çà et là, à l'ombre des arbres au milieu de massifs fleuris, permettent d'apprécier les moments passés entre amis.

Tout est ici réuni pour savourer les plaisirs de la vie en extérieur et partager de bons moments entre voisins.



Partie de pétanque entre amis à l'ombre des arbres de la résidence



Repas partagé sur la terrasse ensoleillée du club-house

OUI !

À LA CONVIVIALITÉ

Au-delà de l'intimité de leur logement, les résidents peuvent se retrouver au club-house, lieu de convivialité au cœur de la résidence où le régisseur organise de nombreuses animations.

Une ambiance chaleureuse et bienveillante y règne.

Les résidents peuvent y venir quotidiennement pour participer aux activités proposées et partager d'agréables moments ensemble.

Le club met à leur disposition :

- Un **espace détente** avec bibliothèque, téléviseur, lecteur DVD, chaîne Hi-Fi, jeux de société et jeux vidéo interactifs,
- Un **espace loisirs** modulable avec tables de jeux et tapis de sol pour des activités physiques,
- Un **espace cuisine** aménagé pour partager repas et goûters festifs et participer à des animations culinaires.

UN RÉGISSEUR DÉDIÉ

Il joue un rôle majeur dans la résidence et entretient la convivialité qui y règne. Proche des résidents, le régisseur les accueille et les oriente dès leur arrivée. Il demeure à leur écoute pour répondre à leurs interrogations et besoins au quotidien. Il se charge également d'organiser et d'assurer les animations du club-house en concertation avec ces derniers.

Spécifiquement formés en interne de façon régulière, les régisseurs sont les garants du concept Les Villages d'Or.



Partie de billard entre amis



Heureux d'être ensemble...

DES ACTIVITÉS CONVIVIALES

Les animations proposées évoluent au gré des envies des résidents. Ils sont invités à s'impliquer dans le comité d'animations afin de faire vivre le club à leur image, pour une résidence qui leur ressemble.

Ci-dessous, un exemple de planning hebdomadaire des activités pouvant leur être proposées. La participation aux ateliers se fait en général sur inscription.

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
MATIN	atelier créatif	courses en commun	gym douce	petit déjeuner commun	atelier mémoire
APRÈS MIDI	chorale	atelier cuisine	jeux de société	goûter thé dansant	jeux vidéo interactifs

Planning type non contractuel communiqué à titre indicatif.

DES SERVICES À LA CARTE

Afin de répondre aux besoins de chacun et que rien ne soit imposé dans nos résidences, l'ensemble des services dédiés aux seniors sont disponibles à la carte*:

- Services à la personne (ménage, repassage, aide aux gestes quotidiens ou à la toilette, accompagnement aux déplacements...).
- Service de télésurveillance active 24h/24 pour une sécurité optimale avec ALLOVIE (les logements sont prééquipés de détecteurs de mouvement et d'ouverture. Seule l'activation du service et l'abonnement sont à la charge du résident).
- Services médicaux à domicile
- Service de livraison de courses et repas

Le régisseur est l'interlocuteur des résidents pour organiser la mise en place de ces services avec les prestataires extérieurs.

Le Groupe Les Villages d'Or a établi des partenariats avec des acteurs référents dans le domaine des services à la personne. Ils permettent aux résidents d'accéder à des tarifs préférentiels, spécialement négociés pour eux.

*Services optionnels à tarifs négociés par le groupe, assurés et facturés par des prestataires extérieurs sur demande.



DOMIDOM propose un large panel de services et aides à domicile (ménage, repassage, aide aux gestes quotidiens, accompagnement aux déplacements...).



ALLOVIE propose des solutions de téléassistance connectées avec alarme automatique et assistance appropriée et rapide afin d'améliorer le bien-être des seniors à domicile.



AUDIKA, N°1 français de l'audition, réalise des campagnes de prévention et de dépistage auditif dans nos résidences.



LES OPTICIENS MOBILES interviennent à domicile sur rendez-vous avec tout le matériel nécessaire au diagnostic et à la correction visuelle.



Vos paniers à cuisiner ou vos plats déjà cuisinés frais, équilibrés et livrés chaque semaine directement à votre domicile.



Place du marché propose une solution de livraison de courses (épicerie, fruits et légumes frais, surgelés...) à domicile avec télévendeur pour prendre les commandes.



INVESTIR EN RÉSIDENCE SENIORS : LES ATOUTS

UN MARCHÉ EN PLEIN ESSOR

Investir avec le groupe Les Villages d'Or, c'est faire le choix d'un investissement citoyen sur un segment de marché en constante augmentation, où la demande en solutions de logements adaptés à des prix maîtrisés ne cesse de croître : la résidence seniors.

Vous devenez alors propriétaire d'un appartement spécifiquement pensé pour répondre aux besoins de cette population grandissante et contribuez à son maintien à domicile dans de bonnes conditions.

Vous apportez ainsi une réponse adaptée aux nombreux locataires seniors en recherche d'une solution de logement appropriée.

UN PROGRAMME ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF **PINEL** ZONE B1



Tous nos programmes sont éligibles au dispositif de défiscalisation PINEL qui vous apporte jusqu'à 21% de réduction d'impôts* répartis sur 12 ans, soit jusqu'à 6 000 euros d'économie d'impôts par an.

UN INVESTISSEMENT EN TOUTE SÉRÉNITÉ

En confiant votre mandat de gestion à Sagestimm, filiale du groupe Les Villages d'Or, nous vous proposons des garanties exclusives vous mettant à l'abri du risque locatif.

En effet votre loyer, ainsi que le montant des charges locatives, vous sont garantis et versés par Sagestimm jusqu'à la mise en place de votre premier locataire*.

*Pour tout mandat de gestion confié à Sagestimm. Dans la limite d'une somme forfaitaire de 3€ du m² habitable au titre de la provision pour charges et après un mois de franchise.



Une expertise et un savoir-faire dans la gestion et la location de logements, notamment en résidences seniors, grâce à 25 ans d'expérience.

- Recherche et mise en place de locataires au sein des résidences livrées du groupe Les Villages d'Or.
- Gestion locative pour le compte de nos clients investisseurs.
- Carence locative offerte*. Une garantie spécifique pour les clients investisseurs jusqu'à la mise en place de leur premier locataire*.

Les Villages d'Or

LES VILLAGES D'OR, UN PROMOTEUR ENGAGÉ DEPUIS PLUS DE 25 ANS DANS LE LOGEMENT SENIORS

- 50 résidences en activité et plus de 30 projets d'ouverture,
- Des emplacements de choix, en cœur de ville et à proximité des commerces,
- Des constructions de qualité, dans le souci et le respect des besoins spécifiques de la population seniors,
- Un engagement volontaire dans une démarche exigeante visant à certifier des logements et des services de qualité.

www.lesvillagesdor.com

- LES VILLAGES D'OR CAMBLANES-ET-MEYNAC -

Une résidence où il fait bon vivre.



12 ROUTE DES CITÉS
33360 CAMBLANES-ET-MEYNAC

Les Villages d'Or