

*Les Villages d'Or*

**NOUVELLE  
RÉSIDENCE  
SENIORS À  
LATTES (34)**



**LATTES**

Un emplacement de choix dans une ville prisée de la Métropole Montpellieraine où il fait bon vivre.

**INVESTIR**

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

**#01**

**SEPTEMBRE  
2021**

# SOMMAIRE

## 04

**Lattes,**  
une ville où il fait bon vivre,  
aux portes de Montpellier  
et des plages.

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

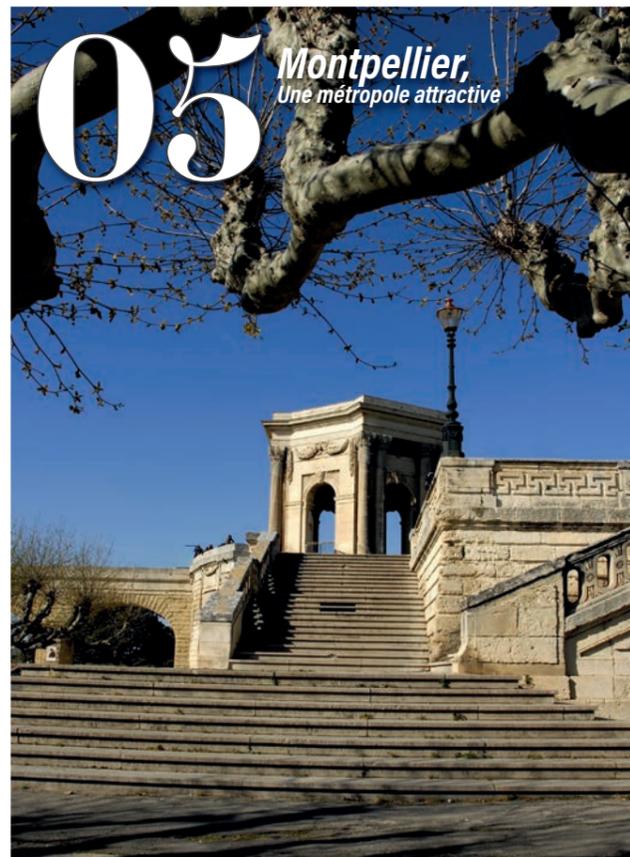
## 06

**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** **Montpellier,**  
*Une métropole attractive*

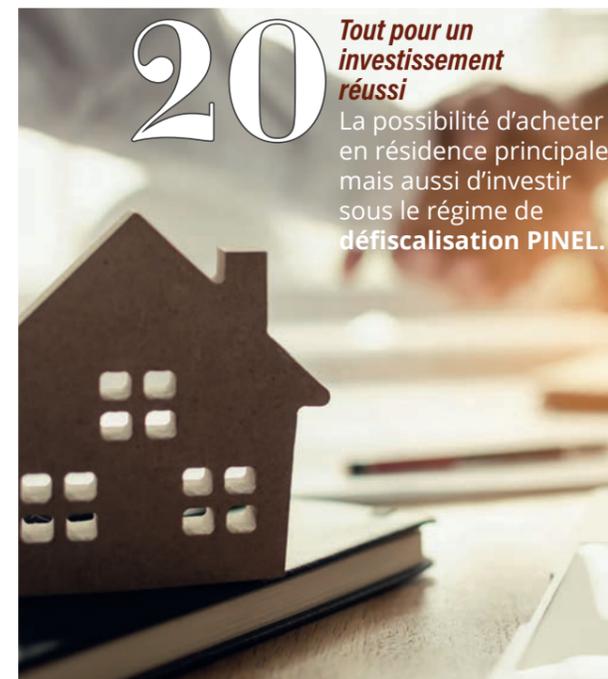


**15**  
**OUI !** à la convivialité du club-house



**16**  
**Un régisseur, des animations, des services à la carte...**  
Tout est ici réuni pour une vie facile et agréable.

**18**  
**Une ville à l'écoute de ses seniors,**  
des infrastructures dédiées au  
bien vieillir et à l'autonomie.  
Un partenariat innovant.



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

**22**  
**Une alliance d'expertises**  
au service de votre investissement.

## Le mot de l'architecte



En venant de Montpellier  
ou du centre de Boirargues  
par l'avenue des Platanes,  
on découvre la résidence  
par son pignon nord-  
est. On accède au hall  
principal en longeant sa  
façade sud-est.

De la pierre revêt les  
pieds de façades, des haies bordent les jardins  
privatifs, des arbres ombragent le chemin... On  
ressent immédiatement cette chaleureuse ambiance  
villageoise qui favorise les échanges entre voisins.

Aux étages, des bacs plantés de petits arbres  
séparent les terrasses et tempèrent les façades en  
les transformant en véritables jardins verticaux. La  
dentelle en métal laqué des garde-corps intimise les  
terrasses sans pour autant les isoler et projette avec  
la complicité du soleil son dessin sur le sol et les murs.

Le hall apparaît, signalé et protégé par la grande  
résille métallique dessinée par l'artiste Pierre Bendine-  
Boucar. Dès l'entrée, on découvre son volume qui se  
déploie sur trois niveaux.

Un peu plus loin, un beau pin précieusement conservé  
signale le grand salon qui occupe l'extrémité opposée  
de la résidence. Tout au fond, en majestueux fond  
de scène, le double alignement de pins de l'avenue  
Georges Frêche prolonge la végétation du jardin tout  
en dissimulant sa circulation. Un portillon permet de  
continuer sa promenade en empruntant le chemin qui  
se faufile sous la majestueuse frondaison.

Tout ici est pensé pour la qualité de vie des seniors  
afin de favoriser leur épanouissement.

*Philippe Bonon*  
A+ Architecture

# LATTES

## UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE

Lattes bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle et d'un dynamisme sans égal. Implantée sur un site baigné d'eau, de soleil, de verdure et chargé d'histoire, en bordure du Lez, entre mer et étangs, Lattes possède de nombreux atouts au service de la qualité de vie.

Deuxième commune de Montpellier Méditerranée Métropole, elle compte environ 18 000 habitants et offre à ses citoyens toutes les infrastructures utiles au quotidien :

- La ville est desservie par le tramway ligne 3 permettant de se déplacer et rejoindre le centre ville de Montpellier aisément.
- Des petits commerces de proximité, mais aussi des centres commerciaux aux diverses enseignes (alimentaire, bricolage, ameublement, habillement...), se trouvent à proximité immédiate de la résidence et sont aisément accessibles à pied ou en tramway.
- La ville bénéficie d'une grande richesse d'infrastructures culturelles et sportives : théâtre, médiathèque, musée, piscine... Autant de sources de distraction et d'occasions de se divertir pour les seniors.
- Une vie associative riche et variée : plus de 100 associations animent la ville dans des domaines tels que le sport, la culture, l'art, la solidarité et l'action sociale...



## AUX PORTES DE MONTPELLIER ET DES PLAGES



Huitième ville de France, Montpellier séduit par sa douceur de vivre, son sens du beau, de l'artistique et du culturel qui rythment la ville au quotidien.

Métropole qui brille au national comme à l'international, Montpellier attire. Toujours en mouvement, elle se développe sans cesse et offre à ses habitants un cadre de vie des plus agréables.

De belles journées ensoleillées, un cœur de ville piéton ponctué par de magnifiques hôtels particuliers et de petites ruelles au charme indéniable, une multitude de commerces et services, une programmation artistique et culturelle intense, de nombreuses infrastructures de loisirs, la Méditerranée toute proche...

Elle offre une qualité de vie sans égale tout en gardant le charme d'une ville à taille humaine.





# Les Villages d'Or

LATTES



Fausse simplicité apparente d'un bâtiment qui s'étire de l'avenue des platanes à l'avenue Georges Frêche. La douceur des courbes se dessinant dans les dentelles métalliques qui parent la résidence vient contraster avec la pureté des lignes du bâtiment où les tons clairs et le minéral dominant.

Les éléments se rencontrent en façade dans une inspiration à la fois minimaliste et contemporaine. Des jardinières viennent animer l'ensemble en amenant la végétation dans les étages par des plantations suspendues d'arbres de hautes tiges.

Ici l'air circule, fluide, autour de formes évidées. La lumière est partout, jouant avec les ombres portées de la dentelle en façade et illuminant les logements. Composée de quatre niveaux, la résidence abrite 102 appartements de deux ou trois pièces. Chaque logement dispose d'un espace extérieur afin de prioriser le bien-être.

Avec de grands balcons dans les étages et des jardins privés en rez-de-chaussée, les espaces à vivre sont tous prolongés vers l'extérieur : un véritable atout dans le Sud.

Entièrement clôturée et sécurisée, cette résidence permet un quotidien paisible et agréable dans une ambiance conviviale.



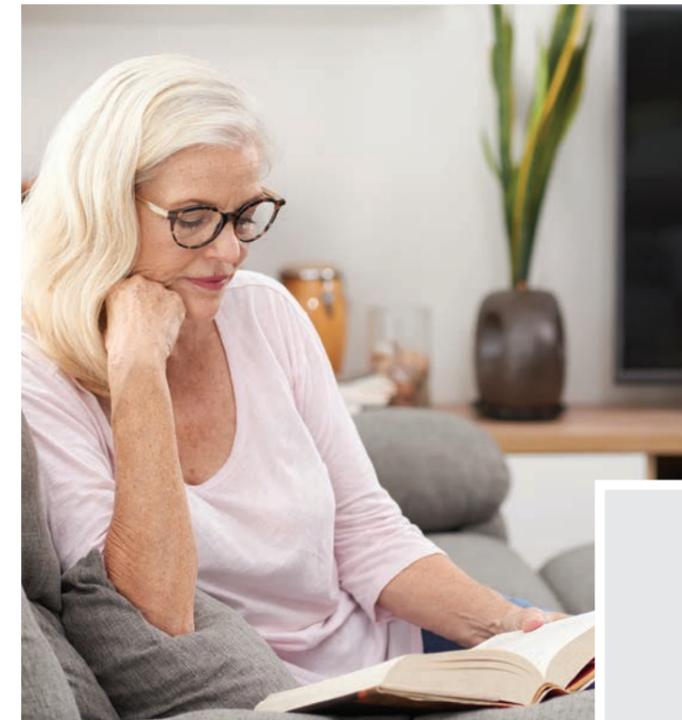
Des intérieurs agréables à vivre et ouverts sur la nature environnante.



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, receveur de douche 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



### UN LABEL EXIGEANT POUR DES LOGEMENTS PLUS CONFORTABLES

- Orientation des logements optimisée pour favoriser la luminosité
- Isolation thermique renforcée
- Isolation phonique optimale
- Dépenses énergétiques réduites
- Matériaux respectueux de l'environnement pour un habitat plus sain

\*Selon plans



Cuisine aménagée



- Salle d'eau confortable (douche avec receveur extra-plat 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 45x45 cm au sol



Placard aménagé



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



Garage en sous-sol\*



Bâtiment raccordé 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

## DES EXTÉRIEURS PAYSAGÉS CONVIVIAUX

Plus que jamais nous n'avons qu'une envie : vivre dehors. Profiter du soleil, de la lumière, se retrouver, partager et se reconnecter à la nature.

Ici, elle s'invite dans la résidence par les espaces paysagés tout d'abord, qui sont nombreux et tiennent une place majeure dans ce projet. La nature est omniprésente, offrant des espaces verts agréables et ombragés autour de la résidence, mais s'invitant aussi en façade. Des jardinières arborées animent cette dernière et participent à l'intimité des logements.

Côté club-house, la terrasse s'ouvre sur un espace paysagé accueillant un sentier de promenade ainsi qu'une placette ombragée agrémentée de bancs pour le repos ou la discussion. En bordure, de part et d'autre de cet espace, on trouve des lieux dédiés à la convivialité : un boulodrome d'un côté et des jardins partagés de l'autre.

Tout est ici réuni pour passer d'agréables moments en extérieur.



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 conviviale 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 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 pétanque entre amis



Heureux d'être sensible...

# 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 figure 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.



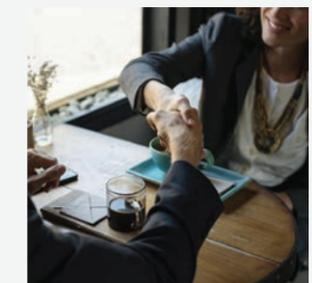
AUDIKA, N°1 français de l'audition, réalise des campagnes de prévention et de dépistage auditif dans nos résidences.



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.



DES PARTENAIRES AU SERVICE DE NOS RÉSIDENTS



À l'écoute des besoins de ses habitants, la ville de Lattes a imaginé un projet novateur : le Pôle Autonomie Santé. Il s'agit de favoriser la promotion des solutions techniques pour l'autonomie et de contribuer au développement économique d'un secteur en devenir. Avec le soutien du Département de l'Hérault, ce projet s'appuie sur des fondements et des valeurs :

- Améliorer la connaissance sur les aides techniques,
- S'adresser aux particuliers et professionnels,
- Regrouper sur un site unique information, démonstration et conseil,
- Délivrer ces services dans un cadre de neutralité, sans visée commerciale,
- Privilégier les préconisations et essais de matériel avec l'aide et les conseils d'une équipe d'ergothérapeutes.

## PÔLE AUTONOMIE SANTÉ

UNE DÉMARCHE  
COMMUNALE UNIQUE  
EN FRANCE



*"Ce projet mérite d'être référencé au niveau national, vous êtes les seuls en France à être allés aussi loin".*

Mots adressés par la Ministre déléguée à l'autonomie, Brigitte Bourguignon, à Cyril Meunier, Maire de Lattes et son adjoint Eric Pastor.

Cette initiative s'inscrit dans le cadre des politiques publiques en faveur du maintien de l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap, et s'appuie sur les déterminants sociaux de la santé définis par l'Organisation Mondiale de la Santé.

L'originalité du Pôle Autonomie Santé réside dans le fait d'héberger sur le même site des activités et des espaces qui concourent à la création et la diffusion de solutions techniques pour l'autonomie :

- Un lieu de conseil et d'animation,
- Un show-room de 700 m²,
- Un lieu d'innovation collaborative (living lab et fab lab),
- Un auditorium de 160 places,
- Une plateforme économique et du co-working,
- Un lieu de formation.



À échéance 2023, un nouvel immeuble accueillera le Pôle Autonomie Santé métropolitain aux portes de notre résidence seniors de Lattes.

Une opportunité unique pour nos résidents de pouvoir accéder à des conseils, aides techniques et équipements spécifiques en fonction de leurs besoins.

## ORIENTATIONS

UN PARTENARIAT  
LES VILLAGES D'OR x LE P.A.S.  
AU SERVICE DE L'INNOVATION

Trouver de nouvelles voies au service du mieux vivre et orienter les seniors vers les nouvelles technologies afin d'améliorer leur qualité de vie : voici l'ambition que Les Villages d'Or affichent à travers ce partenariat avec le Pôle Autonomie Santé.

Avec notre résidence seniors de Lattes à proximité immédiate de ce centre, cette ambition devient ici réalité. Nous avons le souhait de développer de nombreux partenariats entre les deux structures afin de faire découvrir à nos résidents ce que les nouvelles technologies peuvent mettre à leur service, mais également de faire de cette résidence une résidence pilote dans laquelle il sera possible de mettre en œuvre des projets dans une véritable ambition commune : le bien vieillir en toute autonomie.





# 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 A

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.

\*Réduction d'impôts sur le revenu de 21% du montant investi (dans la limite de 300 000 €), soit jusqu'à 63 000 € répartis sur 12 ans : 2% par an les 9 premières années soit 6000€ par an puis 1% par an pendant les 3 années suivantes soit 3000€ par an. Conditions de ressources du locataire et plafond de loyer conformes aux dispositions du décret 2012-1532 du 29/12/2012. Le non-respect des engagements entraîne la perte du bénéfice fiscal.

## 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\*.



Ce service de protection du propriétaire vis-à-vis de la carence locative vous est offert pour tout mandat de gestion confié à notre filiale Sagestimm.



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\*.

\*Pour tout mandat de gestion confié à Sagestimm. Dans la limite d'une somme forfaitaire de 3€ du m<sup>2</sup> habitable au titre de la provision pour charges et après un mois de franchise.

# UNE ALLIANCE D'EXPERTISES AU SERVICE DE VOTRE INVESTISSEMENT



## GROUPE SARRO, ACTEUR INCONTOURNABLE DE LA GESTION DE PATRIMOINE EN OCCITANIE

Le Groupe Sarro délivre des prestations de conseil et des solutions d'investissement pour développer, sécuriser, optimiser et transmettre votre patrimoine.

Il s'organise en pôles d'activités dont le pôle immobilier, représenté par GS immobilier.

Un consultant privilégié pour vous accompagner dans un projet sur mesure, que votre objectif soit patrimonial ou résidentiel.

[www.groupesarro.com](http://www.groupesarro.com)



## 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 (certification NF Habitat).

[www.lesvillagesdor.com](http://www.lesvillagesdor.com)



- LES VILLAGES D'OR LATTES -

Une résidence où il fait  
**bon vivre.**



1502 AVENUE DES PLATANES  
34970 LATTES

**GS**  
GROUPE SARRO

*Les Villages d'Or*