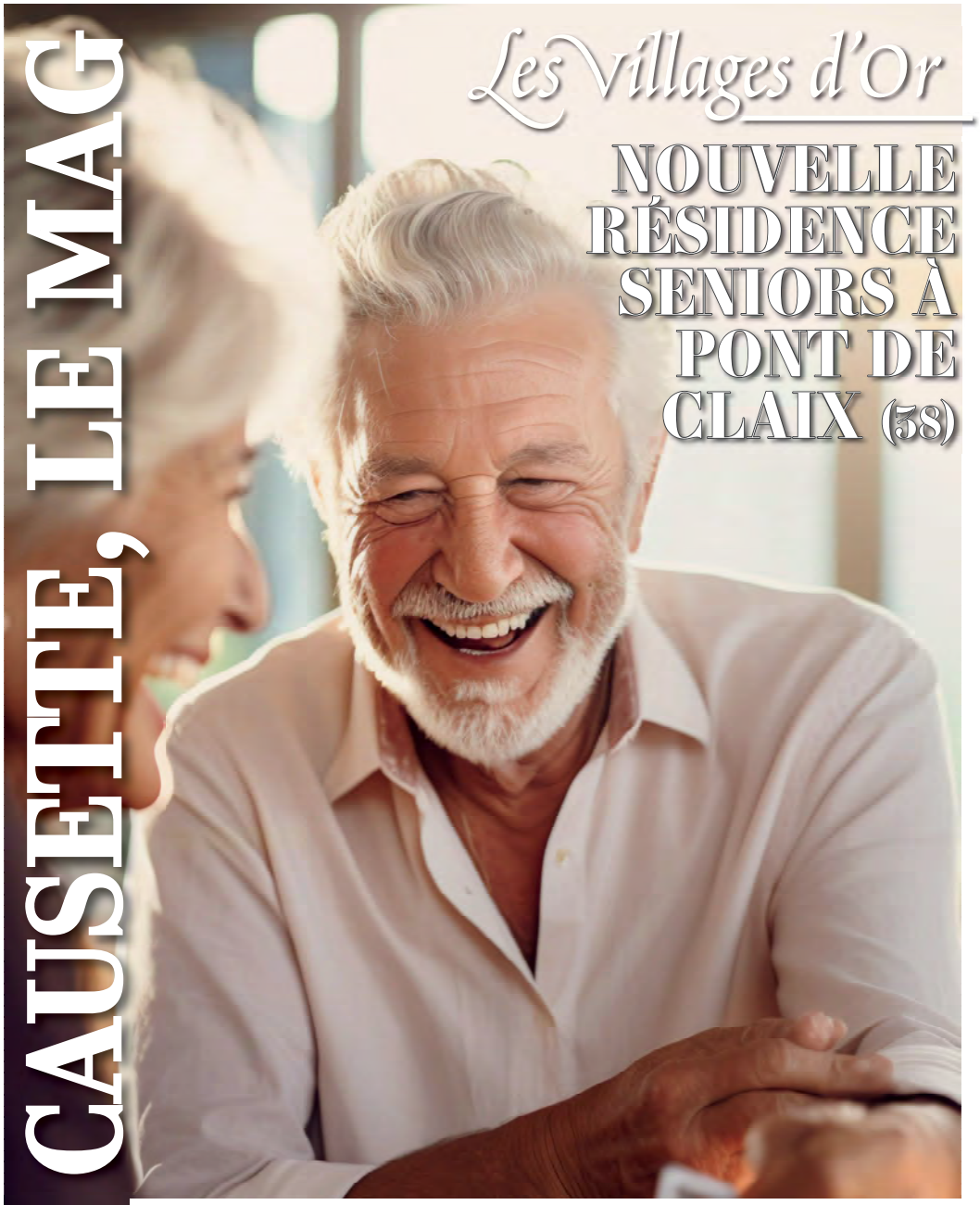
CAUSETTE, LE MAG

Les Villages d'Or



NOUVELLE RÉSIDENCE SENIORS À PONT DE CLAIX (38)

PONT DE CLAIX

Une ville dynamique à deux pas de Grenoble, idéale pour vivre entre ville et montagne.

INVESTIR

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

#06
MAI
2024

SOMMAIRE

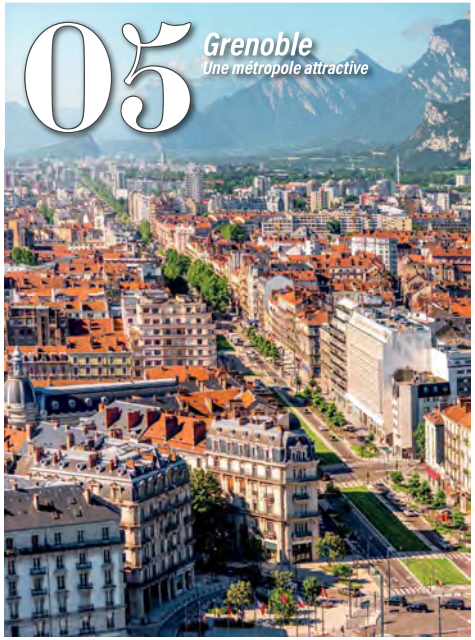
04 ***Pont de Claix,*** Vivez la tranquillité aux portes de Grenoble, au pied des Alpes.

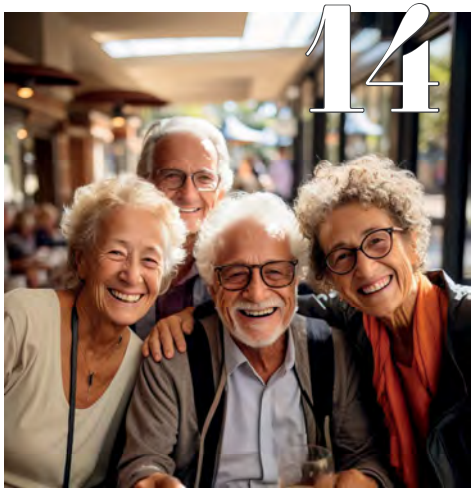
Un emplacement de choix où l'essentiel est à portée de main. **06**

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.

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

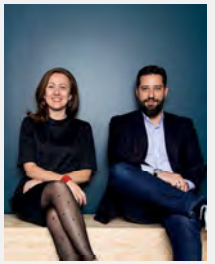




OUI ! à la convivialité du club-house

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

Le mot des architectes



© Naomi Wu Photography

Une architecture entre toits et montagnes

La résidence se caractérise par un dessin sobre et chaleureux, en harmonie avec le paysage environnant, assurant ainsi son intégration dans le quartier.

Elle se compose de deux bâtiments abritant 76 logements complétés par un club-house accessible à tous. Nous avons veillé à proposer la même écriture architecturale pour les deux bâtiments. Cette approche se traduit par une volumétrie simple en terrasses, en adéquation avec le contexte pavillonnaire. Les façades, ornées d'une résille en structure bois, apportent une touche de chaleur et contribuent au confort d'été des résidents, en plus d'une ventilation naturelle obtenue grâce à la double orientation des appartements.

Une qualité de vie pour les résidents

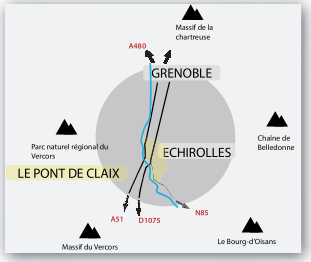
La conception du projet privilégie les espaces verts et réduit les nuisances de la rue. La géométrie globale permet la création d'un cœur d'îlot paysager généreux, conçu comme un patchwork d'activités variées - jardins partagés, boulodrome, noue paysagère - offrant ainsi de nombreuses possibilités d'appropriation et favorisant le lien social, tant au sein de la résidence qu'avec les habitants du quartier environnant.

En plus des espaces communs extérieurs, chaque appartement bénéficie, grâce à la résille en structure bois, d'un espace extérieur privatif, jardin ou balcon, assurant une connexion constante avec le grand paysage. Cette conception réfléchie garantit une qualité de vie optimale et encourage les interactions sociales, tout en respectant l'intimité de chaque résident.

Ilaria Zippilli & Marco Tortorici

Architecte associée & cheffe d'agence — *Architecte associé & gérant*

EQUATOR PARIS ARCHITECTURE



PONT DE CLAIX

Bienvenue à Pont de Claix, une charmante commune située aux portes de Grenoble qui doit son nom au Pont Lesdiguières, ouvrage du XVIIe siècle classé monument historique et répertorié parmi les 7 merveilles du Dauphiné. Il enjambe le Drac et relie la commune à sa voisine de Claix.

Pont de Claix séduit par sa douceur de vivre et son environnement naturel préservé. Nichée au pied du massif de Belledonne et bordée par l'Isère, la ville offre un équilibre harmonieux entre nature et commodités urbaines.

Les sentiers de promenade le long de l'Isère et les nombreux parcs et espaces verts invitent à la détente et à la pratique d'activités douces en plein air, propices à maintenir une vie active et saine.

Le centre-ville offre un large éventail de commerces de proximité, de services médicaux et paramédicaux, ainsi que des infrastructures culturelles et de loisirs accessibles à pied ou en transports en commun.

Pour les amateurs de sport et de bien-être, Pont de Claix propose également des installations sportives modernes et des activités variées adaptées à tous les niveaux et à tous les âges. Les associations locales sont dynamiques et offrent de nombreuses occasions de rencontres et d'échanges intergénérationnels.

Enfin, la proximité avec Grenoble permet aux résidents de Pont de Claix de bénéficier de tous les services d'une grande ville tout en préservant le calme et la tranquillité d'un cadre de vie plus intimiste.

UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE

AUX PORTES DE GRENOBLE

Enfin, la vie associative foisonnante de Grenoble offre aux seniors de Pont de Claix de nombreuses occasions de rencontres et d'engagement communautaire. Les clubs, associations et événements organisés favorisent les échanges et le maintien d'une vie sociale active et épanouissante.

En résumé, la proximité de Grenoble constitue un véritable atout, alliant les bienfaits d'une vie en ville avec le confort et la quiétude d'une commune à taille humaine.

Pour les seniors actifs, Grenoble représente un vivier d'opportunités culturelles et de loisirs. Les musées, théâtres, salles de concert et festivals animent la vie culturelle de la région, offrant des activités diversifiées pour tous les goûts et toutes les passions dont les habitants de Pont de Claix peuvent aisément profiter du fait de leur proximité géographique.

Par ailleurs, Grenoble est reconnue pour son dynamisme économique et ses infrastructures de santé de premier plan. Les seniors bénéficient ainsi d'un accès facilité aux services médicaux spécialisés et aux équipements de pointe pour une prise en charge optimale si besoin.

L'ESSENTIEL
À PORTÉE DE MAIN

La résidence seniors se situe au 6 avenue des iles de Mars, en retrait du Cours Saint André qui relie le quartier au cœur de ville de Pont de Claix, à pied ou par le bus.

Ce nouveau quartier en totale reconversion fait l'objet d'un profond renouvellement urbain afin de proposer à ses habitants un cadre de vie amélioré et optimisé, permettant de profiter pleinement des avantages de la ville tout en conservant une atmosphère calme et résidentielle.

Supérette, boucherie, boulangerie, pharmacie et prochainement pôle santé dans le centre-commercial tout proche... L'essentiel est à portée de main et le centre-ville de Pont de Claix reste facilement accessible, à 800 mètres environ de la résidence.

Tout est ainsi réuni pour offrir un quotidien facile et agréable à des seniors autonomes en quête d'une meilleure qualité de vie.

▶ PLAN DE SITUATION

6 AVENUE DES ILES DE MARS
38800 LE PONT DE CLAIX

Lignes de bus C2 et 25
Ligne TER

Le projet se répartit sur deux bâtiments de quatre et cinq niveaux qui abritent 76 logements dont une partie proposée à loyers modérés. Chaque appartement, de 2 ou 3 pièces, bénéficie d'une conception traversante ou bi-orientée pour plus de luminosité et un confort optimal.

Tous les logements disposent d'un extérieur pour prolonger les espaces et profiter des beaux jours : jardins en rez-de-chaussée et balcons dans les étages. La toiture à double pente des bâtiments évoque les maisons traditionnelles et rappelle le massif du Vercors situé à l'arrière.

Une structure en bois massif installée sur les façades Sud et Est aura la double fonction de créer des balcons pour les logements et de jouer un rôle de brise-soleil au Sud, plus exposé à la chaleur estivale.

Le cœur d'îlot, entièrement végétalisé, comporte deux ambiances distinctes : une prairie ludique autour du boulodrome et un jardin potager partagé aux abords du club-house. Traversé par un chemin piétonnier arboré et ponctué de bancs, il propose un espace de détente et de repos aux résidents.

Des intérieurs agréables à vivre, tous prolongés par un balcon ou jardin.

*Selon plans

Version deux ou trois pièces, tous les logements disposent de proportions harmonieuses et optimisées, ainsi que de prestations contemporaines qualitatives et actuelles, au service du confort et de la qualité de vie.

Flâner au soleil, lire ou se reposer au grand air, il est toujours agréable et essentiel de passer des moments dehors. Pour que cela soit possible pour tous les résidents, l'ensemble des logements offrent un espace extérieur : jardin ou balcon*.

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

DES PRESTATIONS PENSÉES POUR LE CONFORT DES SENIORS

RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE RE 2020

UN LABEL EXIGEANT POUR DES LOGEMENTS PLUS CONFORTABLES

- Performance énergétique accrue pour des dépenses de chauffage et d'électricité réduites.
- Confort thermique été comme hiver grâce à une isolation renforcée, une ventilation maîtrisée et une utilisation efficace des énergies renouvelables.
- Meilleure qualité de l'air intérieur.
- Réduction de l'empreinte carbone dans un souci d'engagement écologique et durable.
- Matériaux respectueux pour un habitat plus sain.

*Selon plans

- Cuisine aménagée
- Salle d'eau confortable (douche avec receveur extra-plat de 90x120 cm, siège de douche, barres de maintien)
- Meuble vasque surmonté d'un miroir éclairé
- Radiateur sèche-serviettes
- Faïence 20x40 cm
- WC réhaussé
- Larges baies vitrées qui prolongent les intérieurs sur les balcons ou jardins
- Volets roulants électriques
- Sol souple ou carrelage*
- Placard aménagé
- Porte d'entrée dotée d'une serrure trois points pour une sécurité maximale
- Accès contrôlé par vidéophone et badge d'accès
- Stationnements extérieurs
- Jardin privatif *(selon les logements)*
- 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

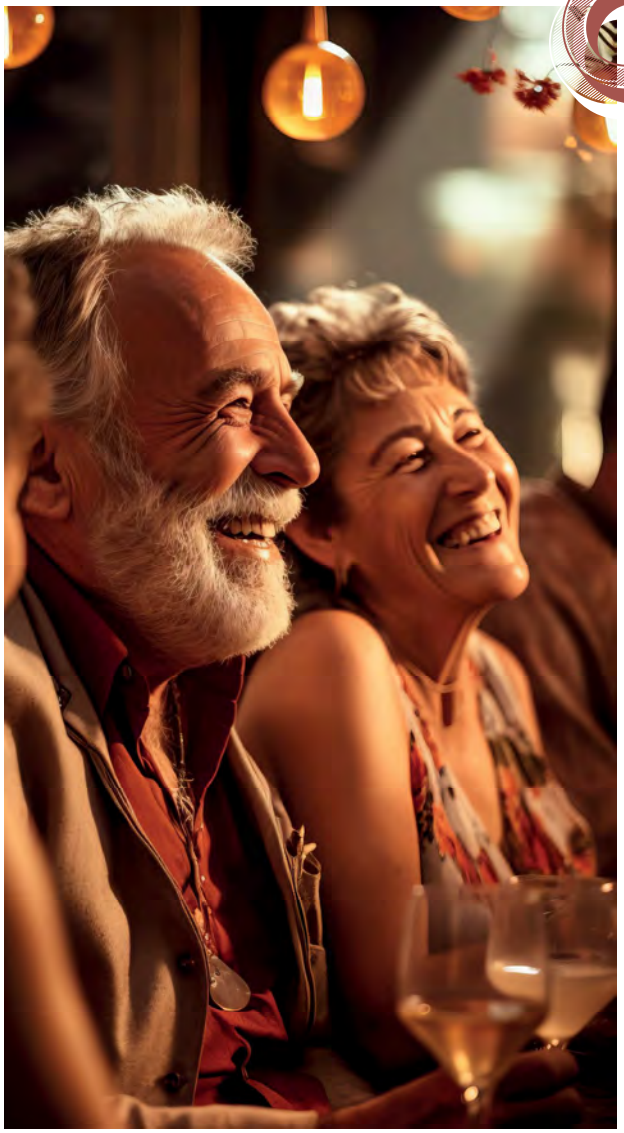
Ici, confort et convivialité se conjuguent harmonieusement avec la nature.

Les deux bâtiments encadrent un îlot paysager central verdoyant et apaisant.
Un chemin piéton serpente à travers les espaces verts soigneusement entretenus et agrémentés de bancs et d'aires ombragées, invitant les résidents à des promenades tranquilles et leur offrant un cadre idéal pour se ressourcer et se détendre en plein air.

Au cœur de ce jardin se trouve un boulodrome, espace convivial où ils peuvent se retrouver pour des parties animées de pétanque entre amis ou en famille. À proximité, un potager partagé offre aux amateurs de jardinage l'opportunité de cultiver plantes, fruits ou légumes, favorisant ainsi les échanges et le partage de savoir-faire.

Le club-house et sa terrasse s'ouvrent sur ces espaces extérieurs communs : un cadre idéal pour savourer des moments conviviaux entre voisins.

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



OUI ! À LA CONVIVIALITÉ

Bienvenue au club-house, un lieu convivial animé par le régisseur, en charge de votre accueil et de l'ensemble des activités proposées.

Cet espace central de 100m² environ est conçu pour accueillir une variété d'animations et d'événements favorisant les rencontres entre résidents. Grâce au régisseur qui le fait vivre, ce lieu devient le cœur battant de la résidence, offrant un calendrier riche en activités sociales, culturelles et récréatives.

C'est un espace où l'on se retrouve, où l'on crée des souvenirs ensemble et où chaque journée offre de nouvelles opportunités de partage et de plaisir.

Que ce soit pour participer à des activités organisées, se détendre dans un cadre accueillant ou simplement profiter de la compagnie de ses voisins, le club-house incarne véritablement l'esprit de nos résidences seniors Les Villages d'Or : des lieux où il fait bon vivre.

L'ESPACE DÉTENTE

Accueillant, il vous invite à bouquiner l'un des livres de la bibliothèque, visionner un film ou votre série préférée sur la télévision ou encore vous divertir avec les jeux de société et jeux vidéo interactifs mis à votre disposition.

Retrouvailles et rires au salon du club le temps d'un café

L'ESPACE LOISIRS MODULABLE

Cet espace polyvalent est équipé de tables et chaises pour partager des parties de jeu. L'endroit se transforme facilement en un espace idéal pour pratiquer des activités physiques douces telles que le yoga ou la gymnastique en y disposant des tapis de sol.

Partie de jeu au club-house

L'ESPACE CUISINE

La cuisine aménagée du club-house permet d'organiser des ateliers culinaires et des repas conviviaux entre voisins. Des occasions de tisser des liens et de partager des moments chaleureux autour de délicieux repas ou goûters.

Préparation d'un repas, partagé ensuite sur la terrasse du club-house

LA TERRASSE

La terrasse adjacente s'ouvre sur les jardins verdoyants, offrant un cadre paisible pour se détendre et profiter du plein air. C'est un endroit idéal pour savourer un café le matin ou pour organiser des repas pris ensemble.

Pour les amateurs de pétanque, le boulodrome attenant au club-house est l'endroit parfait pour des parties animées.

Fin d'après-midi au soleil entre amies

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.

DES ACTIVITÉS CONVIVIALES

Les activités proposées au club-house s'adaptent aux désirs des résidents et évoluent en fonction de leurs envies. Nous encourageons ces derniers à s'impliquer dans le comité d'animations afin de façonner le club à leur image pour une expérience personnalisée qui leur corresponde parfaitement.

Voici un exemple du programme hebdomadaire des activités qui pourraient être proposées aux résidents. La participation à ces ateliers se fait généralement sur inscription, permettant ainsi à chacun de choisir les activités les intéressant le plus.

PLANNING HEBDOMADAIRE TYPE

	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

Pour offrir une flexibilité totale aux résidents, tous les services dédiés aux seniors sont disponibles à la carte dans nos résidences. Ainsi rien n'est imposé et chacun peut choisir ce qui correspond le mieux à ses besoins spécifiques parmi les services suivants :

- **Des services à la personne** incluant le ménage, le repassage, l'aide aux gestes quotidiens et à la toilette, ainsi que l'accompagnement aux déplacements.

- **Une télésurveillance active 24h/24** grâce au service de télésurveillance proposé par ALLOVIE. Les logements sont prééquipés de détecteurs de mouvement et d'ouverture, seuls l'activation du service et l'abonnement sont à la charge du résident.

- **Des services médicaux et paramédicaux** à domicile.

- **Un service de livraison de courses,** de paniers repas ou de plats préparés.

Le régisseur est l'interlocuteur principal 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 de référence dans le domaine des services à la personne, permettant ainsi aux résidents de bénéficier de tarifs préférentiels spécialement négociés pour eux. Cette approche garantit une personnalisation totale des services, répondant aux besoins individuels de chacun.

**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

INVESTIR EN RÉSIDENCE SENIORS : LES ATOUTS

D'ici à 2050, un Français sur trois aura plus de 65 ans. Les seniors, tant d'aujourd'hui que de demain, aspirent à vivre le plus longtemps possible en toute autonomie dans des logements adaptés, tout en ayant la possibilité de bénéficier d'accompagnement si nécessaire, le tout à des prix maîtrisés. Les résidences seniors Les Villages d'Or répondent parfaitement à cette demande croissante.

UN INVESTISSEMENT CITOYEN

Le bien-être de nos résidents, qu'ils soient propriétaires ou locataires, est au cœur de nos préoccupations.

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 logement adaptées 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 INVESTISSEMENT EN TOUTE SÉRÉNITÉ

De nombreux seniors souhaitent intégrer nos résidences pour la qualité de vie et la convivialité qu'elles procurent.

Devenir propriétaire bailleur dans une résidence seniors garantit un investissement serein : la demande locative est forte et les locataires sont respectueux de leur logement, soucieux de payer leur loyer et désireux de rester autonomes chez eux le plus longtemps possible.

SAGESTIMM
ADMINISTRATION DE BIENS
GESTION LOCATION

LE PARTENAIRE DE VOTRE PROJET IMMOBILIER

En confiant votre mandat de gestion à Sagestimm, filiale du groupe Les Villages d'Or, nous vous proposons des **garanties exclusives** vous assurant une tranquilité d'esprit.

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* ou, avec l'offre sérénité**, pendant une période de 9 ans.**

SAGESTIMM
ADMINISTRATION DE BIENS
GESTION LOCATION

Qui sommes-nous ?

- 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.

LOCATION NUE OU MEUBLÉE, PERSONNALISEZ VOTRE INVESTISSEMENT SELON VOS ENVIES OU VOTRE SITUATION FISCALE

En investissant dans un appartement Les Villages d'Or, vous bénéficiez d'une sécurité locative tout en ayant la possibilité de louer votre logement nu ou meublé, selon vos préférences et votre situation fiscale personnelle.

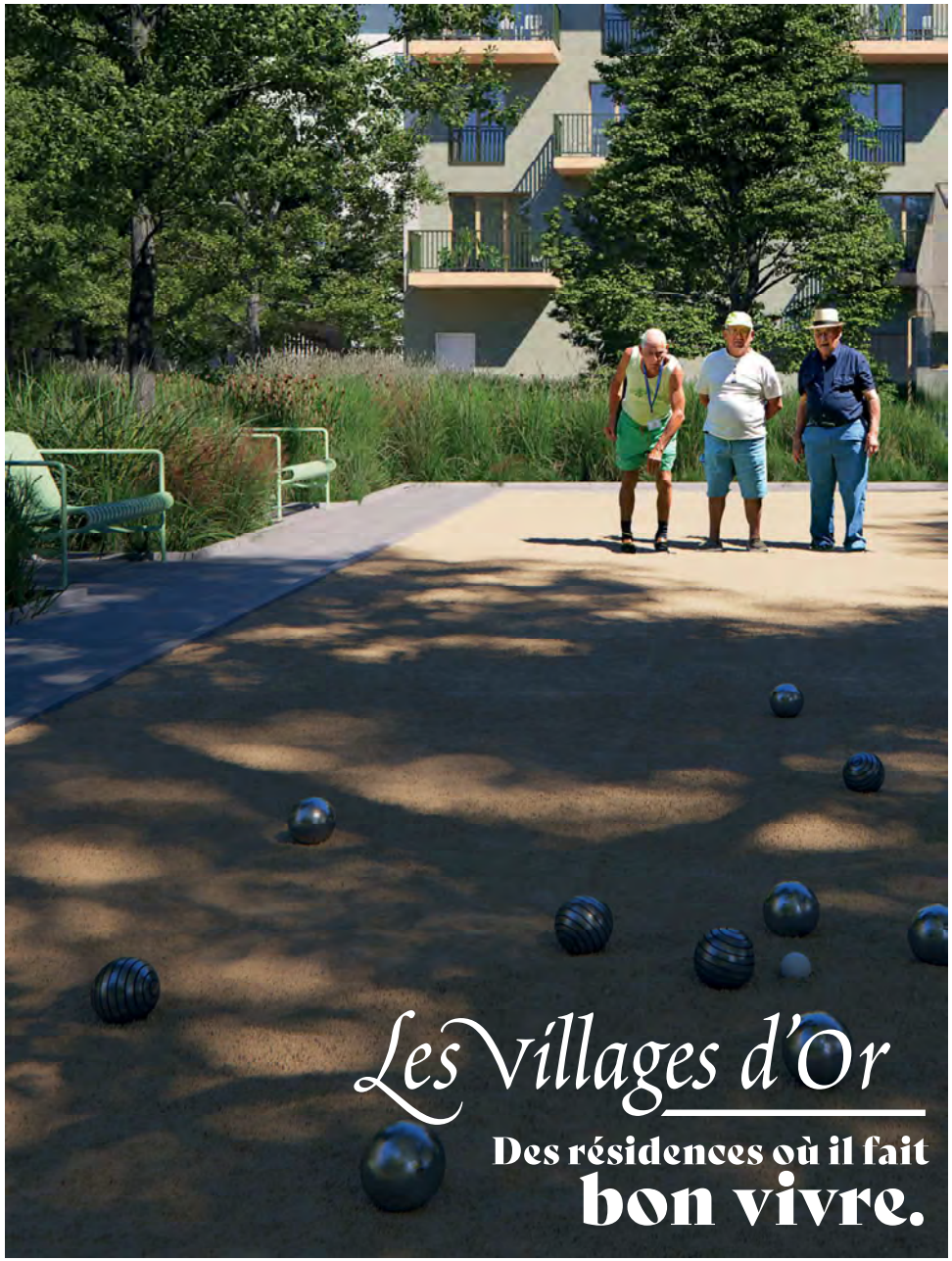
Si vous souhaitez louer meublé, nous pouvons vous accompagner depuis l'achat et le montage des meubles jusqu'à la déclaration fiscale sous le régime des amortissements, en collaboration avec notre cabinet comptable partenaire.

Vous pouvez ainsi percevoir des revenus complémentaires sans alourdir votre fiscalité !

**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.*
***Dans le cas d'une éventuelle carence locative jusqu'à la mise en place du premier locataire, le versement de 100 % du loyer mensuel chargé tel que défini dans la grille des loyers validée par SAGESTIMM, à compter de la plus tardive de ces dates : date de livraison du bien acquis par le Réservataire, date de livraison des parties communes, ou date de signature de l'acte authentique, avec une franchise de 1 mois (un mois). Cette garantie cesse de plein droit dès la mise en place du premier locataire. Elle garantit également, dans le cadre de la souscription du contrat d'assurances garanties locatives loyers impayés, de se subroger à la compagnie d'assurance pour le paiement des loyers plus charges, dès la déclaration du sinistre, et ce pour une durée illimitée, dans la limite de 9 ans, et, dans le cadre de la garantie locative Absence de locataire – relocation ,de se subroger à la compagnie d'assurance pour le paiement des loyers chargés, dès la déclaration du sinistre, sans franchise.*

LOCATION MEUBLÉE & AMORTISSEMENTS *en bref*

Le régime fiscal des amortissements permet aux propriétaires de logements meublés de déduire chaque année une partie du coût de leur bien immobilier et de leur mobilier de leurs revenus locatifs, **réduisant ainsi leurs impôts.**



Document et illustrations non contractuels. Crédit photos Stock, Adobe stock, Fotolia, Noami Wu Photography. LVO CC 05.24.

6 AVENUE DES ÎLES DE MARS
38800 LE PONT DE CLAIX

Les Villages d'Or