

## *Les Villages d'Or*

### NOUVELLE RÉSIDENTENCE SENIORS À AGDE (34)



#### **AGDE**

Un emplacement de choix sur le littoral Méditerranéen pour une vie douce et ensoleillée

#### **INVESTIR**

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

**#01**  
**JUIN 2022**



# SOMMAIRE

## 04

**Agde,**  
la douceur de vivre en bord  
de mer.

**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

**Le littoral  
méditerranéen,**  
une localisation  
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 de la résidence Les  
Chênes Blancs est constitué de  
logements destinés au seniors  
et aux actifs pour créer une  
mixité d'usage et une mixité  
sociale. Le club-house, accessible

uniquement aux seniors, lieu de vie et de rencontre,  
s'ouvre sur cette cour. Les jardins communs existants,  
et confortés par un traitement paysager spécifique, en  
périphérie du projet, permettent à tous les logements  
d'ouvrir leurs terrasses vers des espaces végétalisés et  
des vues lointaines. Les bâtiments étant construits sur  
un « promontoire ».

Ce projet a été conçu autour d'une cour commune  
plantée en préservant les enrochements et les chênes  
verts situés à l'est de la parcelle pour bénéficier d'un  
environnement végétal optimal dès la livraison du  
projet.

Le bâtiment est revêtu d'un enduit blanc pour éviter la  
surchauffe des façades, il est accompagné de pergolas  
en dernier étage, des pots seront mis à disposition afin  
de planter des végétaux qui viendront coloniser les  
pergolas pour apporter de la fraîcheur aux terrasses.

Le parking commun à tout le projet permet un accès  
direct vers les logements libres ou les logements seniors.  
Deux passages d'entrée permettent de desservir les  
bâtiments, le premier exclusivement piéton donne  
accès à la résidence senior et le second aux logements  
libres depuis le hall situé au niveau du parking extérieur.

*Maxime Rouaud*  
*Maxime Rouaud Architecte*



# AGDE

## LA DOUCEUR DE VIVRE

Emplacement idyllique plébiscité par les grecs dès l'Antiquité, la ville d'Agde est riche d'une histoire et d'un patrimoine millénaire... Entre garrigues, vignobles et mer Méditerranée, la commune surplombe le fleuve de l'Hérault et offre des paysages à la beauté romanesque. Convivialité et bien-être définissent parfaitement cette petite ville méridionale.

Au quotidien, Agde est une commune résolument moderne et dynamique. Sa proximité avec les villes de Montpellier et Béziers, son prolongement balnéaire grâce à la station du Cap d'Agde et sa qualité de vie en font une localité très prisée. Elle propose de nombreux équipements et services qui facilitent la vie de ses presque 30 000 habitants.

- L'agglomération d'Agde est desservie par les lignes du réseau Cap'Bus, toutes connectées à la gare d'Agde depuis laquelle partent des trains vers Montpellier, Marseille ou Paris.

- Commerces, professionnels de santé ou hypermarchés se trouvent à proximité immédiate de la résidence et restent facilement accessibles à pied ou en voiture.

- Équipée de plus de 40 km de pistes cyclables et de nombreuses infrastructures, Agde est une ville sportive. Golf international 27 trous, centre aquatique, Tennis Club, aviron, tir à l'arc, boulodrome constituent une liste non-exhaustive...

- Les vies culturelles et associatives sont riches et animées. Clubs, associations, musées, évènements au Palais des Sports ou animations estivales rythment les agendas tout au long de l'année.



## SUR LE LITTORAL MÉDITERRANÉEN

Idéalement située sur la côte languedocienne, la ville d'Agde permet de rayonner de Montpellier jusqu'à Perpignan, en passant par Narbonne, Béziers ou Sète. C'est tout le golfe du Lion qui s'ouvre à vous ! Une région de tradition, aux milles petits villages plus authentiques les uns que les autres, disséminés sur le littoral. Ici, profiter du temps qui passe et des beaux jours en toute saison est une seconde nature...

Un territoire qui reste actif et attractif, notamment sous l'impulsion de la très moderne métropole montpelliéraine, 7ème ville de France. Sans compter les charmes régionaux qui attirent les touristes du monde entier. Avec ses plages de sable fin ou l'arrière-pays aux panoramas splendides, le littoral

méditerranéen n'en finit pas de séduire ! Découvrez le village de Pézenas, naviguez sur le canal du Midi, déjeunez dans une paillote les pieds dans l'eau ou dégustez les vins des terroirs héraultais et autres mets locaux gorgés de soleil : vous saisissez tout ce qui fait le caractère de cette région !

Un juste mélange entre tradition et modernité pour une qualité de vie et une convivialité sans pareil. Alternez alors avec plaisir flâneries et activités sportives ou culturelles, sous le soleil de Méditerranée...





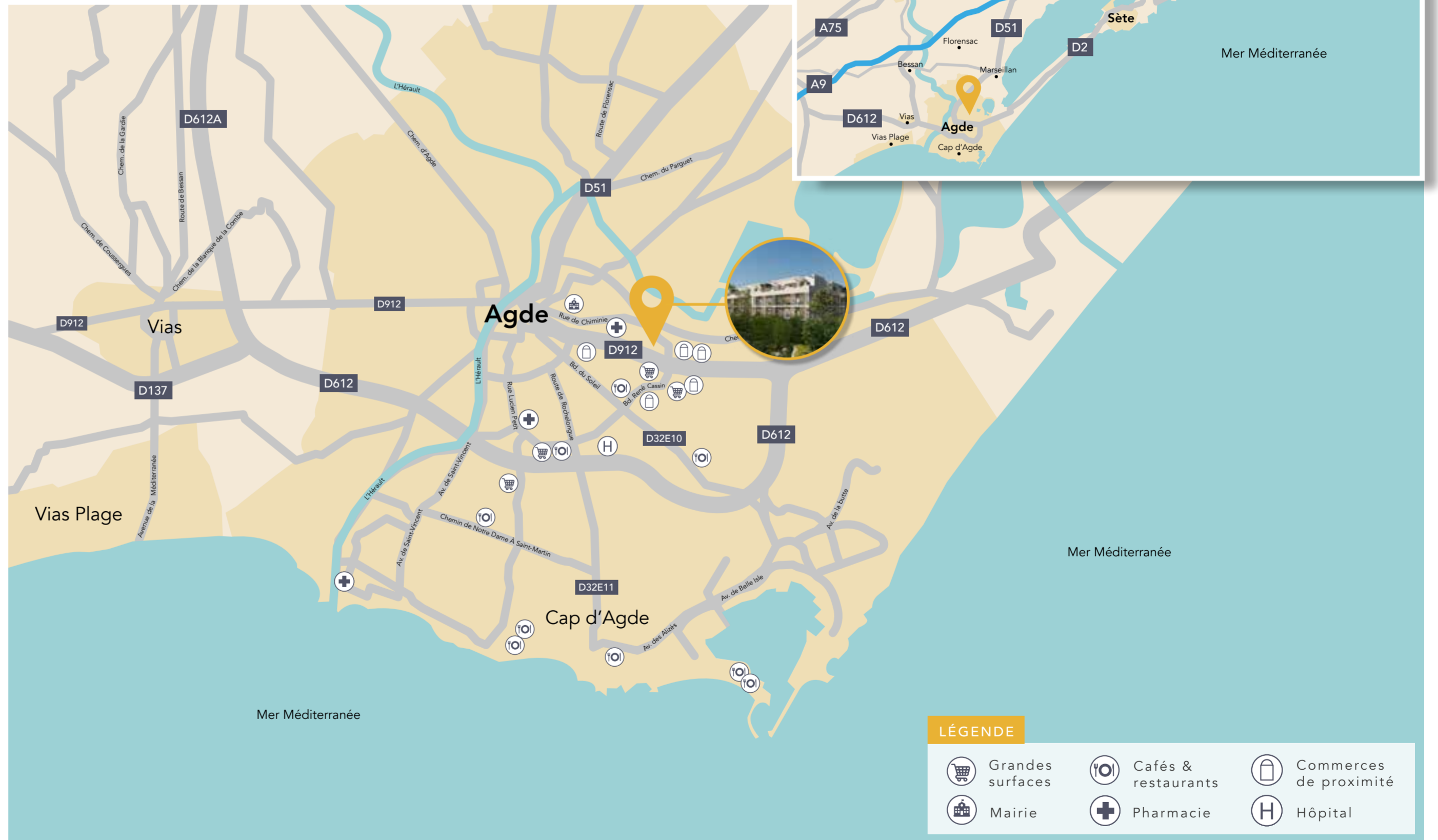
# L'ESSENTIEL À PORTÉE DE MAIN

Proche du centre, la résidence est à égale distance entre le cœur historique de la ville et le bord de mer. Tous deux sont accessibles en moins de dix minutes en voiture ou en transport en commun depuis l'arrêt Les Garrigues, situé à 4 minutes à pied.

La majorité des infrastructures sportives ou culturelles se trouvent, quant à elles, dans un rayon de 1 à 5 km maximum. Tout comme la Gare routière et ferroviaire d'Agde, ou l'aéroport Béziers Cap d'Agde, respectivement situés à 9 et 15 minutes en voiture.

Sur un terrain boisé, légèrement en retrait, la résidence offre l'avantage d'être positionnée aux abords de l'axe principal de la commune, à proximité d'une zone d'activité regroupant tous les services et grands commerces : supermarchés, stations essence et grands magasins spécialisés.

Tout reste proche pour un quotidien bien rempli ! Un emplacement qui vous facilite la vie dans cette ville à taille humaine.



 RUE DES CHÊNES BLANCS, 34300 AGDE



# Les Villages d'Or

AGDE



Illustration non contractuelle.

Convivial et vivant, cet ensemble résidentiel intergénérationnel est divisé en deux ailes distinctes dont l'une accueille des logements libres tandis que l'autre est destinée aux 53 logements seniors allant du 2 au 3 pièces desservis par un ascenseur.

La résidence, en forme d'îlot, arbore une architecture au style contemporain. La façade, d'un blanc lumineux, contraste avec les menuiseries extérieures en aluminium

thermolaqué d'un gris profond. Au rez-de-chaussée et premier étage, de beaux balcons filants avec persiennes créent d'agréables espaces protégés. Au dernier étage, un jeu de garde corps de différentes hauteurs agrémentés de pergolas, allège l'ensemble et accueille une joyeuse végétation grimpante.

Les terrasses sont l'endroit idéal pour apprécier la douceur du climat : certaines offrent des vues vers les rideaux de végétation en bambous et chênes verts aux abords de la propriété, tandis que d'autres surplombent le patio à ciel ouvert... Cette noue paysagère communique avec le club house et sa grande terrasse, idéale pour profiter de bons moments entre résidents. Deux accès permettent l'entrée à la résidence : le principal

depuis la rue des Chênes Blancs pour les véhicules et les piétons, et l'autre, depuis la rue de l'Armée d'Afrique, exclusivement piéton. Au pied de la résidence se trouve un arrêt de bus ainsi qu'une piste cyclable rejoignant le centre ville d'Agde. Entièrement, clôturée et sécurisée, la résidence Les Villages d'Or de Agde Chênes Blancs 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, placard aménagé dans la chambre principale, 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 mouvements 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 TOUTE  
SÉCURITÉ”



Cuisine aménagée\*



- Salle d'eau confortable (douche ras le sol de 90 x 120 cm, équipements de confort et de maintien)
- Meuble vasque surmonté d'un miroir éclairé
- Radiateur sèche-serviettes
- Faïence 20 x 40 cm



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



- Carrelage 43 x 43 cm dans tout le logement, 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 en sous-sol



- Bâtiment pré-équipé à la fibre optique



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

\*Selon plans



## DES EXTÉRIEURS PAYSAGERS CONVIVIAUX

L'esprit des Villages d'Or s'accorde parfaitement aux envies de convivialité et de bien-être des séniors. Pour cela, nos architectes ont pour mission d'imaginer des résidences où la nature est omniprésente, créant des lieux de rencontre agréables entre voisins, invitant à profiter des journées ensoleillées...

Dans la résidence les Villages d'Or de Agde Chênes Blancs, les espaces paysagers s'organisent tout autour de la résidence ainsi qu'en cœur d'îlot avec la création d'une noue paysagère. Cet espace calme et apaisant, entièrement végétalisé, crée le lien entre les différentes ailes de l'ensemble résidentiel : çà et là, les arbres invitent à une pause, amenant ombre et fraîcheur dans les jardins plantés de massifs fleuris. La végétation se prolonge sur les balcons, où de belles plantes grimpantes s'accrochent aux pergolas, préservant ainsi l'intimité des espaces privés.

Tout est réuni pour vivre dedans-dehors, à la douceur du climat méditerranéen.







# 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 cartes 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 pré-équipés 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.



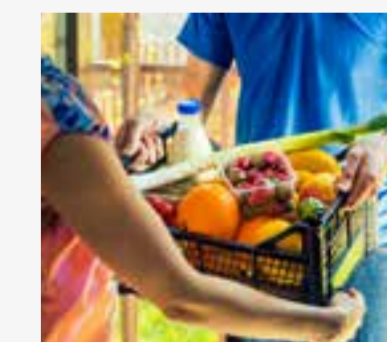
AUDIKA, N°1 français de l'audition, réalise des campagnes de prévention et de dépistage auditif dans nos résidences.



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 m<sup>2</sup> 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](http://www.lesvillagesdor.com)



- LES VILLAGES D'OR AGDE -

# Une résidence où il fait bon vivre.



RUE DES CHÊNES BLANCS  
34300 AGDE

*Les Villages d'Or*