



SCELLIER Seniors 2013



- Les Patios d'Or
- Villecrenes (94)

Selectys



Les Patios d'Or

Villecresnes



- ★ Scellier 2013
- ★ A proximité de Paris
- ★ Un emplacement centre-ville
- ★ Un marché locatif pérenne
- ★ Actabilité 2011

► RESIDENCE SENIORS - Un emplacement stratégique, à 20 km seulement du centre de Paris. C'est à 200 mètres du centre-ville, de ses commerces et de la place du marché que se situe la résidence Les Patios d'Or. Ecole, Mairie, église, clinique sont présents dans un rayon de 200 mètres...

Parfaitement intégrée à l'environnement existant, son architecture sobre et élégante laisse présager des espaces intérieurs soigneusement pensés, lumineux et agréables à vivre. Composée de 123 appartements du T1 au T3 avec de larges balcons, la résidence bénéficie des dernières avancées en matière de qualité environnementale.



Régime fiscal :
Scellier



Nombre de lots : 123



Assurances
locatives : oui



Livraison : 4^e trimestre
2013



A partir de 152 000 €



Label BBC : oui



Passage des actes :
12/2011



Gestionnaire :
Sagestimm

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Un marché locatif pérenne : une population de seniors en constante évolution
- + Des locataires stables peu enclins à la mobilité
- + A proximité du centre-ville et des commerces
- + Un cadre de vie privilégié à 20 km de Paris
- + Des prestations spécialement étudiées pour les seniors

Selectys

Tel : 04 92 565 765 /// www.selectys.com

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille
Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Les Villages d'Or

- Le marché
 - Le concept
-

■ C. Le Site

- La ville
-

■ D. La Résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ E. La Gestion

- Sagestimm



■ A. Présentation

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	16-28 Rue du Dr Jean-Philippe Bertrand 94440 VILLECRESNES
Dépôt du Permis de construire	PC 094 075 11 N0008 - Obtenu le 23/06/2011
Nombre de logements.....	123 lots
Date de notification prévisionnelle	4° T 2011
Passages des actes.....	4° T 2011
Date de livraison prévisionnelle	4° T 2013
Début des travaux prévisionnel.....	1er T 2012

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie :	1500 € à l'ordre de Maître VIDAL
Appels de fonds prévisionnels :	<ul style="list-style-type: none"> • 30 % A l'acte authentique • 5 % A l'achèvement des fondations • 12 % Au plancher haut RDC • 13 % A l'achèvement du gros oeuvre • 15 % Au plancher 2ème étage • 10 % A la mise hors d'eau • 5 % Aux plâtres en cours • 15 % Aux peintures en cours • 5 % A l'achèvement du bâtiment • 5 % A la livraison

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.villecresnes.fr

■ Présentation

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Les intervenants

- Maître d'ouvrage LES VILLAGES D'OR
- Notaire : Maître VIDAL
29 Rue Foch
34000 MONTPELLIER
- Commercialisateur : SELECTYS
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 2 Bis Rue Fargès
13008 Marseille
04 92 565 765
- Gestionnaire : SAGESTIMM
1421 Avenue des Platanes Boirargues
34970 LATTES



■ **B.** Les Villages d'Or

■ Les Villages d'Or

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Le marché

■ Le Marché des Séniors

- 75 % des plus de 75 ans vivent seuls et plus de 2/3 sont des femmes

ANNÉE	Population au 1 ^{er} janvier (France métropolitaine)	Proportion en % des :					Population des 75 ans ou +
		0-19 ans	20-59 ans	60-64 ans	65 ans ou +	75 ans ou +	
1950	41 647 000	30,1	53,7	4,8	11,4	3,8	1 583 000
1990	56 577 000	27,8	53,2	5,1	13,9	6,8	3 847 000
2000	58 796 000	25,6	53,8	4,6	16,0	7,2	4 233 000
2005	60 702 000	24,9	54,3	4,4	16,4	8,0	4 856 000
2010	62 302 000	24,3	53,0	6,0	16,7	8,8	5 483 000
2015	63 728 000	24,0	51,4	6,2	18,4	9,1	5 799 000
2020	64 984 000	23,7	50,1	6,1	20,1	9,1	5 914 000
2025	66 123 000	23,1	49,0	6,2	21,7	10,5	6 943 000
2030	67 204 000	22,6	48,1	6,1	23,2	12,0	8 064 000
2035	68 214 000	22,2	47,2	6,1	24,5	13,3	9 072 000

Source : Insee, situations démographiques et projections de population 2005-2035, scénario central

- En 2050, selon les projections de population, si les tendances démographiques se maintiennent, la France métropolitaine compterait 70 millions d'habitants, soit 9,3 millions de plus qu'en 2005. En 2050, près d'un habitant sur trois aurait plus de 60 ans, contre un sur cinquante en 2005. Les proportions de jeunes et de personnes d'âges actifs diminueraient. A cette date, la France compterait alors 7 habitants âgés de 60 ans ou plus pour 10 habitants de 20 à 59 ans : ce ratio aurait presque doublé en 45 ans.
- 41 % des futurs retraités pensent déménager de leur domicile contre 24 % des retraités actuels qui l'ont réellement fait ou pensent le faire.
- Parmi les personnes qui souhaitent déménager, 27 % affichent la volonté d'avoir un logement plus adapté que ce soit en terme de surface ou en terme d'accessibilité et d'équipements.

■ Les Villages d'Or

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Le concept

■ Résidences Services Sécurisées pour Seniors

■ **Vivre sa retraite chez soi : une alternative à la maison de retraite**

- Conçues suivant un concept original visant à offrir à une clientèle de seniors un lieu de vie privilégié, les résidences services « Les Villages d'Or » allient confort, sécurité, convivialité, en toute indépendance, dans le cadre juridique d'une copropriété classique.

■ **Des appartements spécifiquement conçus pour les seniors dans un environnement de choix**

- Ces résidences sont composées d'appartements de plain pied avec terrasses ou balcons, prolongés à l'extérieur par d'agréables jardins arborés.
- Elles sont structurées à l'horizontale, sous forme de petits villages, ou à la verticale sous forme de petits collectifs appelés Patios d'Or organisés autour d'un jardin paysagé que surplombent les balcons des appartements.
- Nos résidences sont toujours situées à proximité des commerces et autres commodités (médecins, transports en commun ...) afin de faciliter le quotidien des résidents.
- Les appartements sont spécifiquement aménagés pour les seniors pour faciliter les déplacements et minimiser les risques de chute (pas de marche, grande largeur de porte...). Ils disposent de cuisine et salle de bains équipées.
- La qualité de l'environnement collectif étant primordiale, nous accordons un soin tout particulier aux espaces verts au sein des résidences parcourues par des chemins piétonniers qui permettent d'agréables ballades.

■ **Des résidences sécurisées**

- Les résidences, entièrement clôturées, sont accessibles par un portail automatique dont l'ouverture est commandée uniquement par interphone, bip ou code d'accès.
- Les résidents peuvent, s'ils le souhaitent, bénéficier d'une téléassistance 24 heures/24 afin de vivre au quotidien en toute sérénité.

■ **La convivialité avant tout**

- Commodité, sécurité mais aussi convivialité et animations : le Club House, lieu commun de détente, est équipé d'une bibliothèque, d'un salon de jeux ainsi que d'un téléviseur.
- Dans chacune des résidences, un régisseur est chargé d'organiser des animations en concertation avec les retraités et selon leurs envies et besoins afin d'assurer à chacun des moments de convivialité et de détente pour le bien-être de tous.

■ **Des services à la carte**

- Parce que chacun peut avoir des besoins spécifiques, Les Villages d'Or proposent des services annexes adaptés (repas à domicile, aide ménagère, télésurveillance, infirmière, pédicure, coiffeur, chauffeur, ...), afin que les résidents s'épanouissent dans un environnement sécurisé et facilité au quotidien.
- Ces services optionnels, assurés par des prestataires extérieurs, sont mis en place par l'intermédiaire du régisseur sur demande des résidents.

■ Les Villages d'Or

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Le concept

■ Le concept de la résidence Séniors

■ CONVIVIALITE

■ **Présence d'un régisseur dans chaque résidence**

- Spécifiquement formé en interne afin de relayer le concept Villages d'Or auprès des résidents.
- Présent au quotidien pour être à l'écoute et au service des résidents.
- Organise de multiples activités en concertation avec ces derniers (lotos, chorale, parties de cartes, animations diverses, organisation de sorties...).

■ CONFORT

■ **Implantation dans un environnement de choix**

- En ville, à proximité des commerces, des transports en commun, des centres médicaux : autonomie préservée, pas d'isolement.
- Importance accordée aux espaces verts pour un environnement agréable.



■ Les Villages d'Or

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Le concept

■ Le concept de la résidence Séniors

■ Un équipement adapté aux séniors

- Cuisines équipées (meubles + plaques de cuisson + hotte), douche au ras du sol, WC réhaussés avec barre de relevage.
- Double vitrage, aménagement intérieur étudié pour faciliter le déplacement dans les appartements.
- Chauffage collectif bois.
- Sèche-serviettes dans la salle de bains.
- Club-house climatisé.
- Présence d'espaces verts, terrasses et jardins privés...

■ Continuer à vivre à son propre domicile

- Vivre dans le confort de ses propres meubles.
- Recevoir librement famille et amis.
- Avoir des animaux de compagnie.
- Poursuivre sa vie de retraité dans le respect de sa dignité.

■ La possibilité de bénéficier de services à la carte assurés par des prestataires extérieurs

- Repas à domicile, blanchisserie, aide ménagère, infirmière, coiffeur, pédicure, kinésithérapeute,...

■ SECURITE

■ Résidences sécurisées

- Entièrement clôturées
- Accessibles par portail automatique avec digicode.

■ Téléassistance 24H/24 disponible

■ Gardiennage de jour via le régisseur de la résidence

■ Les Villages d'Or

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Le Club House

■ Le Club House

- Situé au rez-de-chaussée de la résidence, le Club-house offre aux résidents un lieu de détente et de convivialité où l'on peut trouver salon de télévision, bibliothèque, salon de jeux et où ont lieu animations, repas de fête, après-midi dansants...
- Dans chacune des résidences, un régisseur est chargé d'organiser des animations en concertation avec les résidents selon leurs envies et besoins, afin d'assurer à chacun des moments de convivialité et de détente pour le bien-être de tous.
- Des sorties leur sont également proposées afin de profiter des atouts et des charmes de la région.
- Le Club reste à l'usage des résidents et de leurs familles et amis qui les visitent. Ils ont la possibilité de s'y impliquer aux côtés du régisseur pour le faire vivre au gré des souhaits de l'ensemble de la résidence.
- Cet endroit est un lieu de rencontres que chacun peut fréquenter librement selon ses envies sans que rien ne soit imposé.





■ C. Le Site

■ Le Site

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

La ville

■ Villecresnes

■ Vivre au vert à 20 kilomètres de Paris



- Villecresnes se situe au sud-est de Paris, à la frontière de trois départements (le Val-de-Marne, la Seine-et-Marne et l'Essonne) parmi les plus appréciés d'Ile-de-France pour le cadre de vie privilégié qu'ils offrent : près de 300 hectares de parcs, d'innombrables espaces verts, la Seine, la Marne, le bois de Vincennes et bien d'autres espaces naturels... Un emplacement remarquable mais aussi stratégique, la ville se situant à 20 km seulement du centre de Paris, ce qui lui permet de conserver une dimension authentique tout en profitant du rayonnement de la capitale nationale.
- Municipalité la plus importante de la Communauté de Communes de Plateau Briard, chef-lieu de canton, Villecresnes est une ville moderne et dynamique qui compte plus d'une quarantaine d'associations culturelles et sportives, un centre d'entraînement équestre, de nombreux golfs (7 ou 8 dans un rayon de 20 km : golf de Marolles-en-Brie, golf Clément Ader de Gretz...), d'importants pôles de santé proches de la résidences et des sites remarquables comme le château de Gros Bois ou son clocher du XIIIe siècle, vestiges du passé...
- A l'écart de l'agitation urbaine, Villecresnes donne le ton d'une commune autonome, résidentielle, où l'on vient chercher l'air pur, le calme et la verdure, tout en étant à proximité de toutes les commodités du quotidien...

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Plan d'accès

■ Plan accès

ACCÈS & DISTANCES :

Accès :

- À 20 kilomètres de Paris par la RN19 et l'autoroute A86/A4
- Gares RER de Boissy-Saint-Léger, Yerres ou Brunoy à 5 minutes
- Aéroport International Paris-Orly : 23 kilomètres





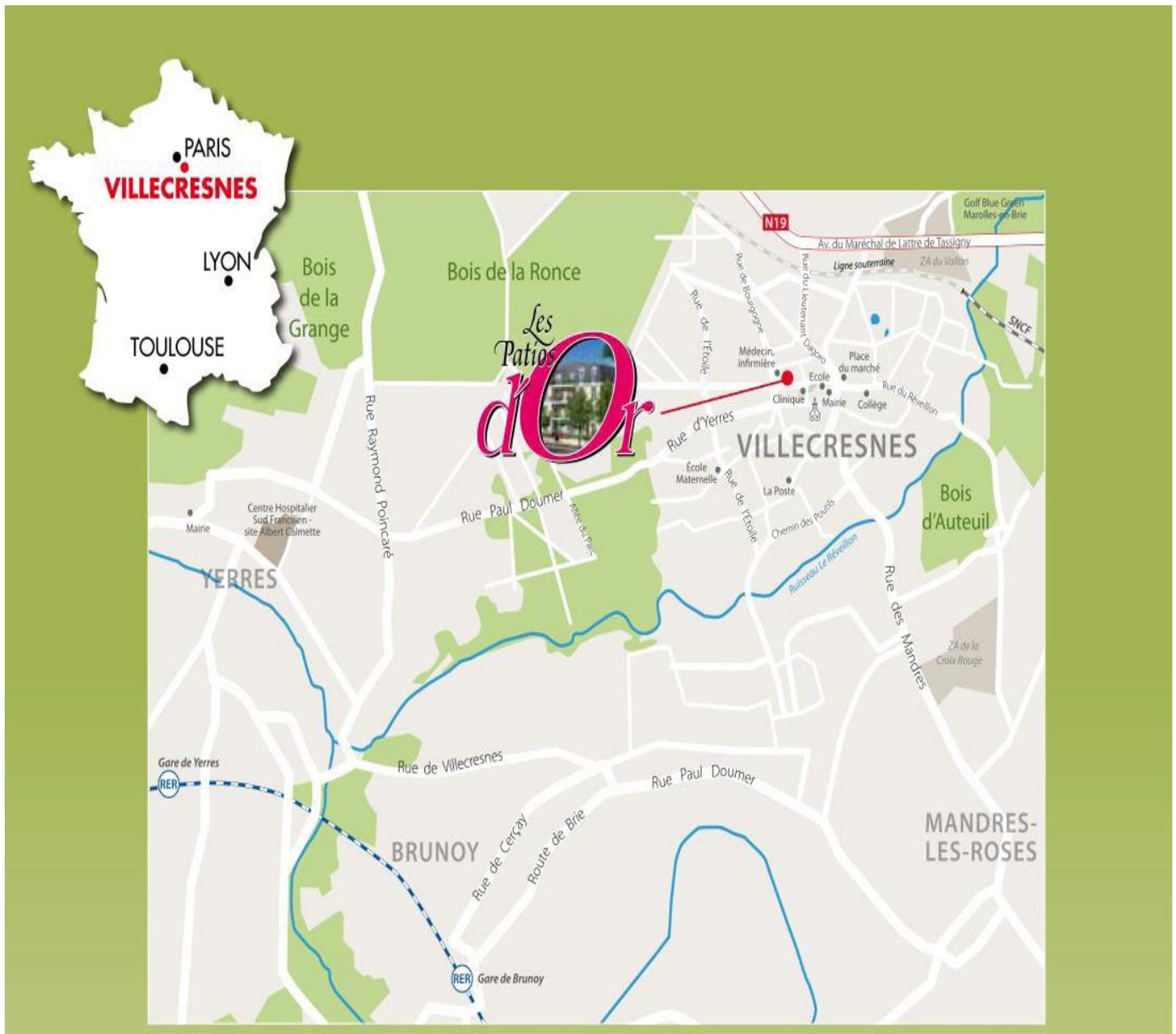
■ D. La Résidence

■ La résidence

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Plan de situation

■ Plan de situation

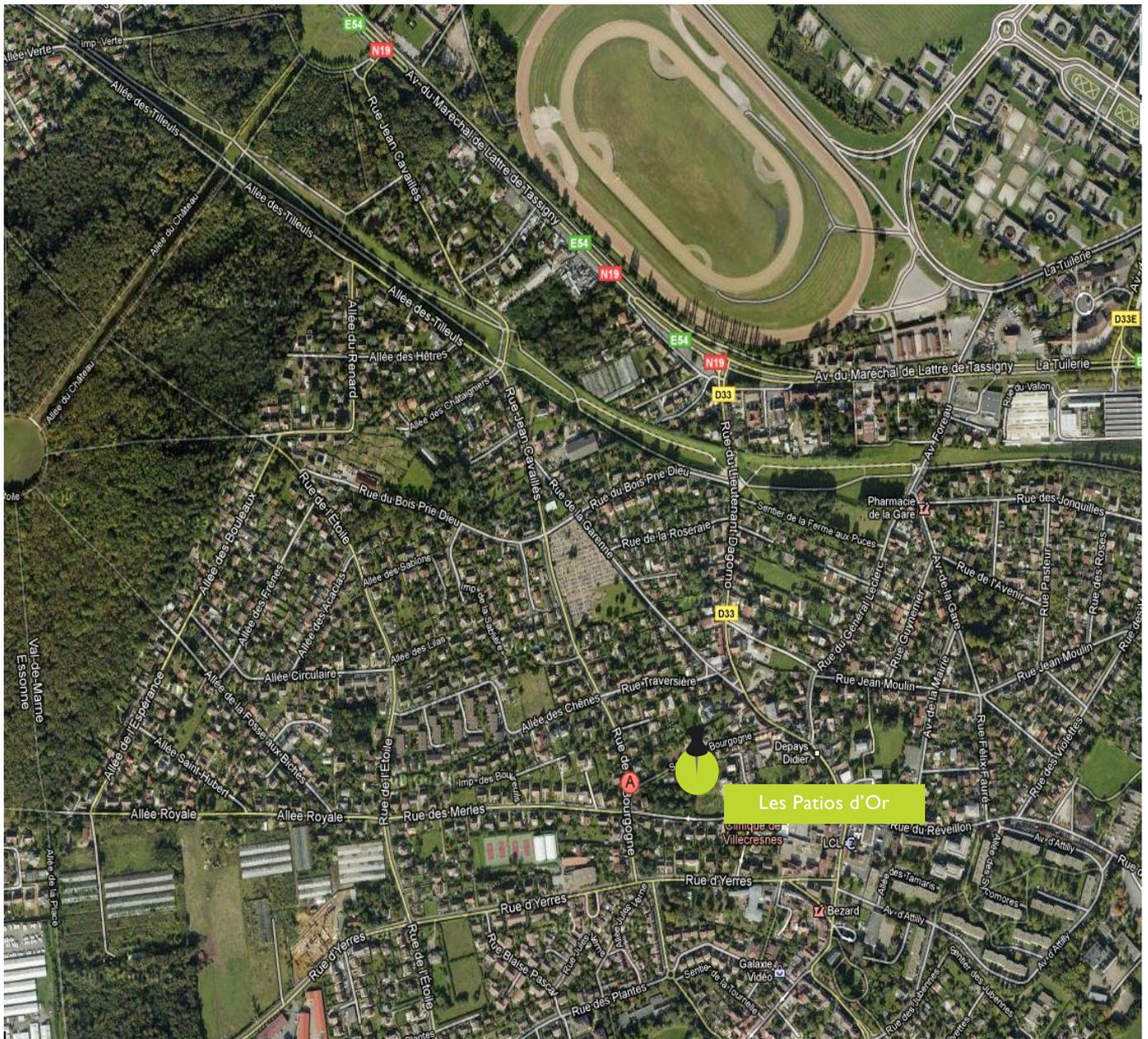


La Résidence

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Vue aérienne

Vue aérienne

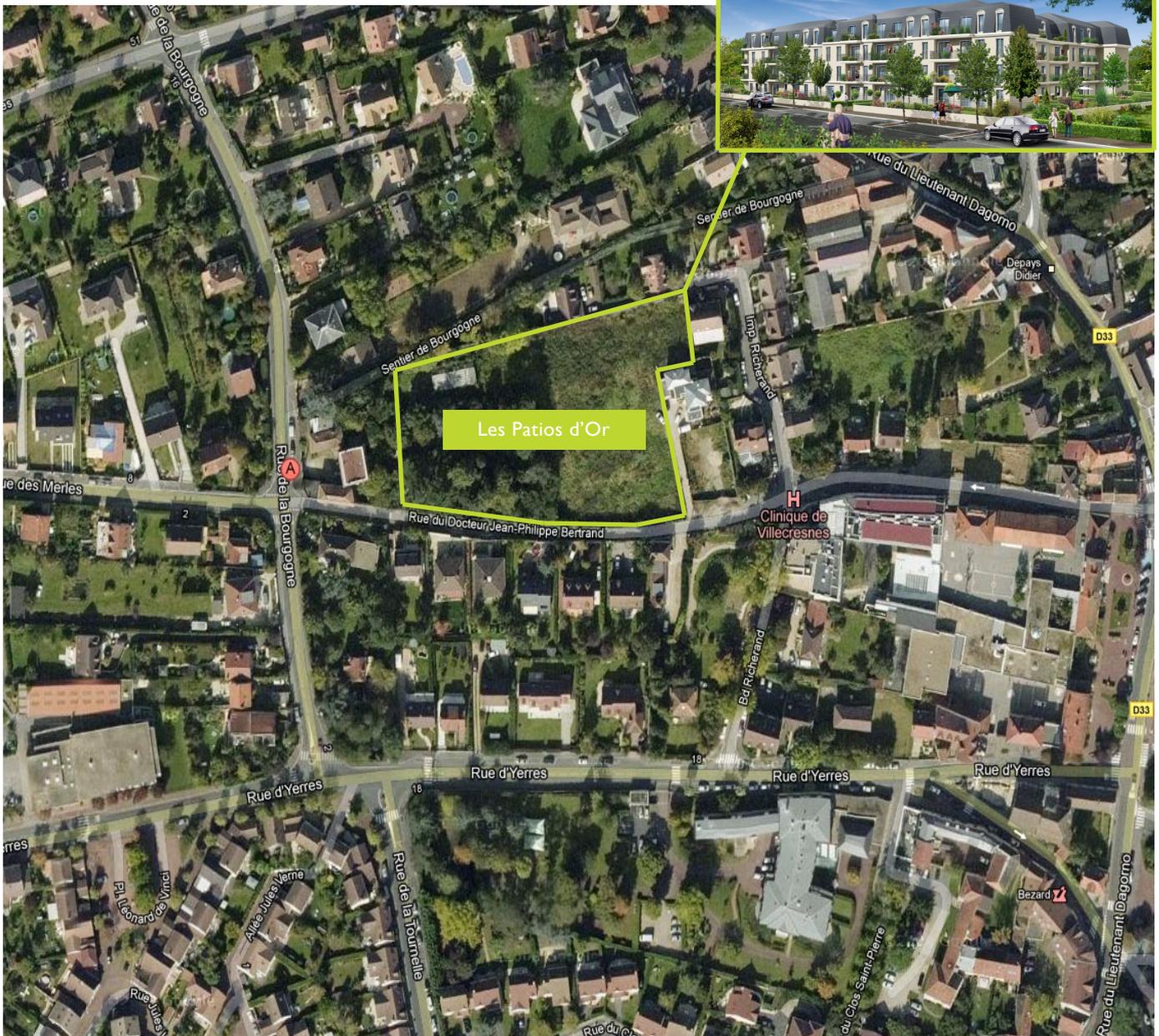


■ La Résidence

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



■ La Résidence

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Situation

■ Plan de Masse



■ La Résidence

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Situation

■ Situation



- Un emplacement stratégique, à 20 km seulement du centre de Paris.
- C'est à 200 mètres du centre-ville, de ses commerces et de la place du marché que se situe la résidence Les Patios d'Or. Ecole, Mairie, église, clinique sont présents dans un rayon de 200 mètres...
- Municipalité la plus importante de la Communauté de Communes du Plateau Briard, Villecresnes compte plus d'une quarantaine d'associations culturelles et sportives, un centre d'entraînement équestre, de nombreux golfs (7 ou 8 dans un rayon de 20 km), d'importants pôles de santé proches de la résidence et des sites remarquables comme le château de Gros Bois ou son clocher du XIIIe siècle...

- + Un cadre de vie privilégié à 20 km de Paris**
- + Une situation centre-ville (200 mètres)**
- + De nombreux golfs (7) à proximité (moins de 20 km)**

■ La Résidence

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Présentation

■ Les Patios d'Or

- C'est à 200 mètres du centre ville, de ses commerces et de la place du marché que se situe la résidence Les Patios d'Or.
- Parfaitement intégré à l'environnement existant, son architecture sobre et élégante laisse présager des espaces intérieurs soigneusement pensés, lumineux et agréables à vivre.
- Composée de 123 appartements du T1 au T3 avec de larges balcons, la résidence bénéficie des dernières avancées en matière de qualité environnementale.
- Elle répond aux nouvelles normes BBC pour plus d'économies d'énergie et moins d'émissions de gaz à effet de serre.
- Parfaitement intégrée à l'environnement existant, son architecture sobre et élégante laisse présager des espaces intérieurs soigneusement pensés, lumineux et agréables à vivre.

- + Une architecture élégante**
- + Des prestations soignées**
- + Des services spécialement étudiés pour les seniors**
- + Un marché locatif pérenne : une population de seniors en constante évolution**
- + Des locataires stables**
- + Des services à la carte : télésurveillance, aide ménagère, restauration à domicile...**



■ E. La Gestion

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Sagestimm

■ Sagestimm



SAGESTIMM
ADMINISTRATION DE BIENS
SYNDIC ■ GESTION ■ LOCATION

La gestion locative et la mission de syndic de copropriété.

- La société de gestion Sagestimm (location d'immobilier) gère l'ensemble du patrimoine immobilier pour le compte des investisseurs, tant au niveau de l'administration des biens que du syndic de copropriété.
- Elle assure la recherche et la mise en place des locataires, l'encadrement ainsi que la formation du personnel des résidences qui assure la sécurité des résidents, l'entretien des ensembles immobiliers et l'animation des lieux.

Ville	Départ.	Région	Année de construction	Nbre de logts	Propriétaires résidents	Gestion SAGESTIMM	Lots vacants	Taux de remplissage
1 - Agde	Hérault	Languedoc-Roussillon	1997	54	24	30	0	100 %
2 - Castelnaud-Le-Lez (Montpellier)	Hérault	Languedoc-Roussillon	2000	94	35	59	0	100 %
3 - St- Raphaël	Var	PACA	2001	67	15	52	2	96 %
4 - Perpignan	Pyrénées Orientales	Languedoc-Roussillon	2002	108	8	100	0	100 %
5 - Nîmes	Gard	Languedoc-Roussillon	2005	93	7	86	2	98 %
6 - Grasse	Var	PACA	2006	70	0	70	1	99 %
7 - St Jean(Toulouse)	Haute-Garonne	Midi-Pyrénées	2006	70	3	67	0	100 %
8 - Lyon	Rhône	Rhône-Alpes	2007	112	2	110	12	89 %
6 - Pierrelaye	Val d'Oise	IDF	2008	97	34	63	0	100 %
TOTAL				765	128	637	17	97 %

- Les Patios d'Or
- Villecresnes

Les garanties

■ Les assurances locatives

Garanties	Durée / Montant	Franchise	Coût
Loyers impayés	Durée illimitée jusqu'à 80000 € TTC par sinistre et par lot 100 % du loyer charges et taxes	SANS	2,90% TTC du quittancement + 0,6% TTC
Détériorations immobilières	jusqu'à 9 600 € TTC par sinistre et par locataire	Dépôt de garantie ; à défaut 1 mois	
Protection juridique	Jusqu'à 15 000 € par litige et par an	Seuil d'intervention : 305 €	
Vacance locative	3 mois de garantie, jusqu'à 4 575 € par sinistre et par lot, 100 % du loyer hors charges et taxes	SANS mais la garantie Absence de locataire Relocation prend effet 1 mois après la date de fin du bail du précédent locataire,	
Carence locative	100 % loyer hors charge garanti sur 6 mois	3 mois	
			Inclus dans l'assurance loyers impayés



 Selectys
