

GOLFE DE SAINT-TROPEZ

# Les Villages d'Or



GRIMAUD



La plus belle façon de vivre une nouvelle vie

# Au cœur du Golfe de Saint-Tropez

Imaginez vivre dans une région de caractère, au cœur du célèbre Golfe de Saint-Tropez, dans une ville où terre et mer se mêlent et où le soleil brille plus de 300 jours par an.

Une lumière et des couleurs singulières, des traditions provençales, un art de vivre chic, décontracté et trépidant, propre au littoral méditerranéen. Un terroir, une culture et un patrimoine remarquables...

Grimaud est une ville aux multiples facettes qui attire, fascine et charme ses visiteurs par son caractère provençal couplé à sa proximité du bord de Mer qui lui confère tous les atouts de la Côte d'Azur.



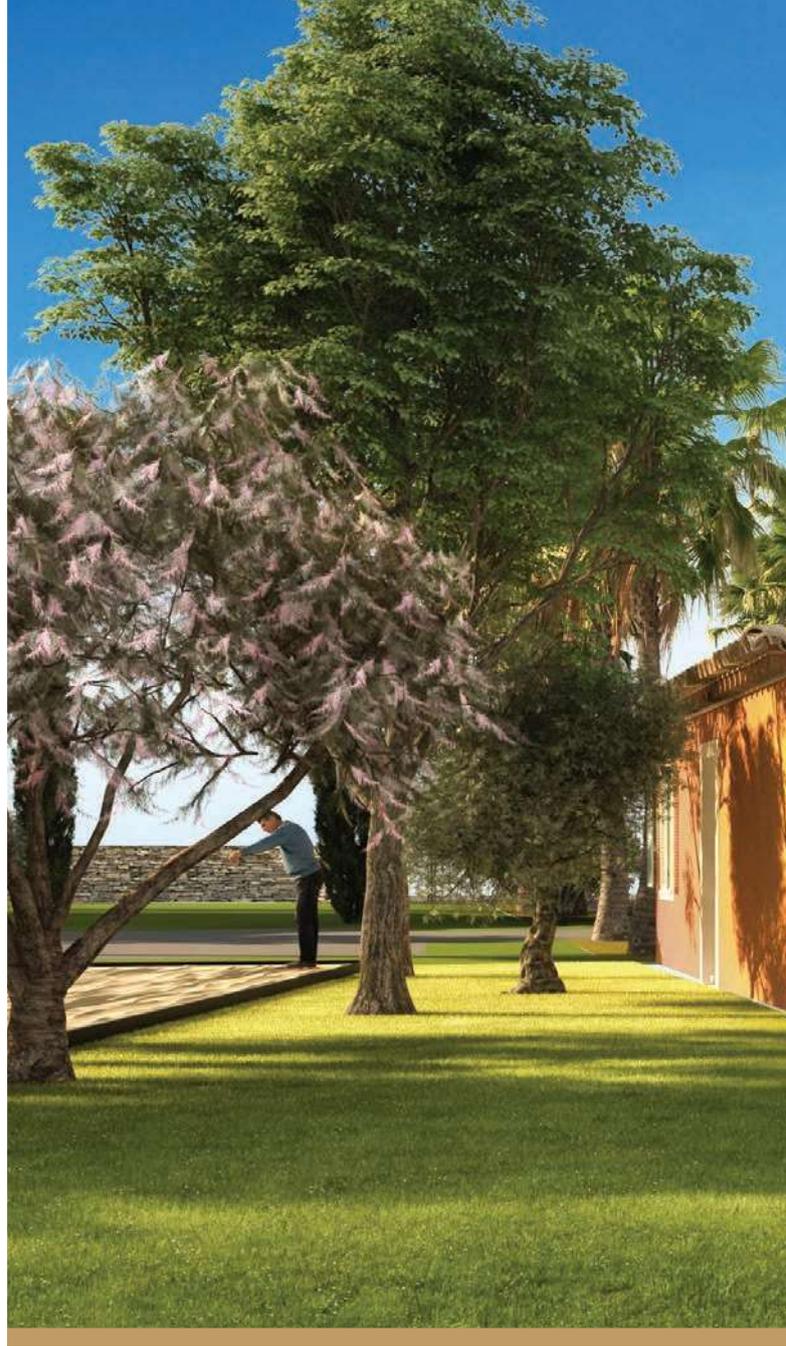
*Vivre au rythme de la Méditerranée dans le Golfe de Saint-Tropez*



*Grimaud, village médiéval charmant qui offre une vie paisible*



*Port-Grimaud, le charme d'une cité lacustre remarquable*



## LES ATOUTS



- À mi-chemin entre Grimaud village, Port Grimaud et les plages.
- À 10 kilomètres de Saint-Tropez et Sainte-Maxime



- Commerces, restaurants et services au cœur du village de Grimaud
- Supermarché et petits commerces à 1200 mètres de la résidence.



Résidence desservie par les lignes de bus Varlib n° 7761, 7762 et 7733 (arrêt Caucadis).



Cette résidence regroupe 104 appartements de deux ou trois pièces spacieux et confortables, répartis sur quatre petits bâtiments R+1 de 24 ou 28 logements chacun.

Agencés en lisière de l'ensemble résidentiel, ils délimitent un vaste espace central au sein duquel se trouvent un agréable jardin paysagé, le club-house ainsi que 21 villas individuelles de plain-pied.



## LE CONCEPT SENIORS

### ■ UN CADRE DE VIE PENSÉ POUR LES SENIORS

Equipement des logements spécifiquement adapté.

### ■ UN CLUB-HOUSE OÙ SE RETROUVER

Lieu de rencontre où sont organisées de nombreuses animations, il se compose :

- d'un espace salon et bibliothèque,
- d'un espace dédié aux activités physiques,
- d'un espace cuisine aménagé pour partager repas et goûters.

Une grande terrasse s'ouvre sur les espaces paysagés de la résidence pour profiter des extérieurs.

### ■ LA PRÉSENCE D'UN RÉGISSEUR

Il joue un rôle majeur dans la résidence, organise des activités quotidiennes et entretient la convivialité des lieux.

### ■ UNE RÉSIDENCE SÉCURISÉE

### ■ DES SERVICES À LA CARTE SUR DEMANDE

Assurés et facturés par des prestataires extérieurs seulement si besoin, pour que rien ne soit imposé.

## DES PRESTATIONS QUALITATIVES

Les logements, non meublés, sont pensés et spécifiquement aménagés pour les seniors afin de leur offrir un cadre de vie agréable au quotidien.

- Carrelage grand format dans toutes les pièces de jour.
- Grandes baies vitrées ouvrant sur de grandes terrasses prolongeant les intérieurs.
- Cuisine aménagée : meubles hauts et bas, évier, plaque de cuisson vitrocéramique, hotte aspirante.
- Salle de bains conçue pour les seniors (douche au ras du sol, siège rabattable, barre de maintien, WC réhaussé).
- Porte d'entrée dotée d'une serrure trois points pour une sécurité maximale.
- Volets roulants électriques.
- Accès contrôlé par visiophone et code d'accès.
- Réglementation thermique RT2012 garantissant une maîtrise des dépenses énergétiques.



# INVESTIR EN PINEL DANS UNE RÉSIDENCE SENIORS

## ■ LES AVANTAGES D'UN PRODUIT PINEL



### + ATOUT EMPLACEMENT

La forte attractivité de la Côte d'Azur et la renommée du Golfe de Saint-Tropez sont deux atouts majeurs qui garantissent :

- la valeur patrimoniale du bien et sa pérennité
- la forte demande locative sur ce secteur géographique très prisé.



### + ATOUT DÉFISCALISATION

- **LOI PINEL** zone A
- Jusqu'à 21% de réduction d'impôts\* répartis sur 12 ans, soit jusqu'à 6000€/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 : 3% 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 décembre 2012. Le non-respect des engagements entraîne la perte du bénéfice fiscal.*

## ■ LA QUALITÉ D'UN LOCATAIRE SENIOR EN PLUS

### + ATOUT LOCATAIRES SENIORS



- Population stable, peu encline à la mobilité :  
Faible rotation des locataires.
- Des locataires qui prennent soin de leur logement :  
Pas de dégradation de la résidence, entretenue au quotidien et sur laquelle veille le régisseur.
- Des locataires qui paient leur loyer : très peu d'impayés.

### + ATOUT SERVICES À L'INVESTISSEUR

- Une réelle expertise dans la recherche et la mise en place de locataires ainsi que dans la gestion locative, assurée depuis près de 20 ans par SAGESTIMM, filiale du groupe Les Villages d'Or.

- **CARENCE LOCATIVE OFFERTE <sup>(1)</sup> :**

Loyers et charges garantis et versés par nos soins jusqu'à la mise en place du premier locataire <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> 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. <sup>(2)</sup> Dont un mois de franchise. <sup>(3)</sup> Scannez le code barre au moyen de votre smartphone ou tablette après avoir téléchargé gratuitement une application permettant de lire les QR code sur votre appareil.

# PLAN DE SITUATION



## LES VILLAGES D'OR CHEMIN DE SAINT PIERRE 83 310 GRIMAUD



- Un écrin de verdure à mi-chemin entre Grimaud Village et Port-Grimaud
- À 10 kilomètres de Saint-Tropez et Sainte-Maxime

Plus d'informations  
sur la résidence  
en scannant  
le code ci-contre (3)



## ACCÈS :

- EN BUS : lignes Varlib N° 7761, 7762 et 7733 (arrêt Caucadis).
- EN VOITURE :
  - Depuis Toulon : route D98 direction Saint-Tropez
  - Depuis Marseille : autoroute A57 puis D558 direction Saint-Tropez
  - Depuis Nice : autoroute A8 puis D558 direction Saint-Tropez.
- EN TRAIN : gares des Arcs-Draguignan, Toulon et Saint-Raphaël.
- EN BATEAU : en provenance de Saint-Tropez et Sainte-Maxime par les Bateaux Verts, en provenance de Saint-Raphaël via Saint-Tropez par les Bateaux de Saint-Raphaël.
- EN AVION : aéroports de Nice-Côte d'Azur, Marseille-Provence, Toulon-Hyères et Saint-Tropez-La Môle.



Conseil en Gestion Patrimoine Immobilier

### COMMERCIALISATION

Tél: 03 89 33 91 31 - Fax 03 89 42 53 40

Site : [www.ltf-advice.fr](http://www.ltf-advice.fr)

Courriel : [contact@ltf-advice.fr](mailto:contact@ltf-advice.fr)