

LA RÉSIDENCE SENIORS



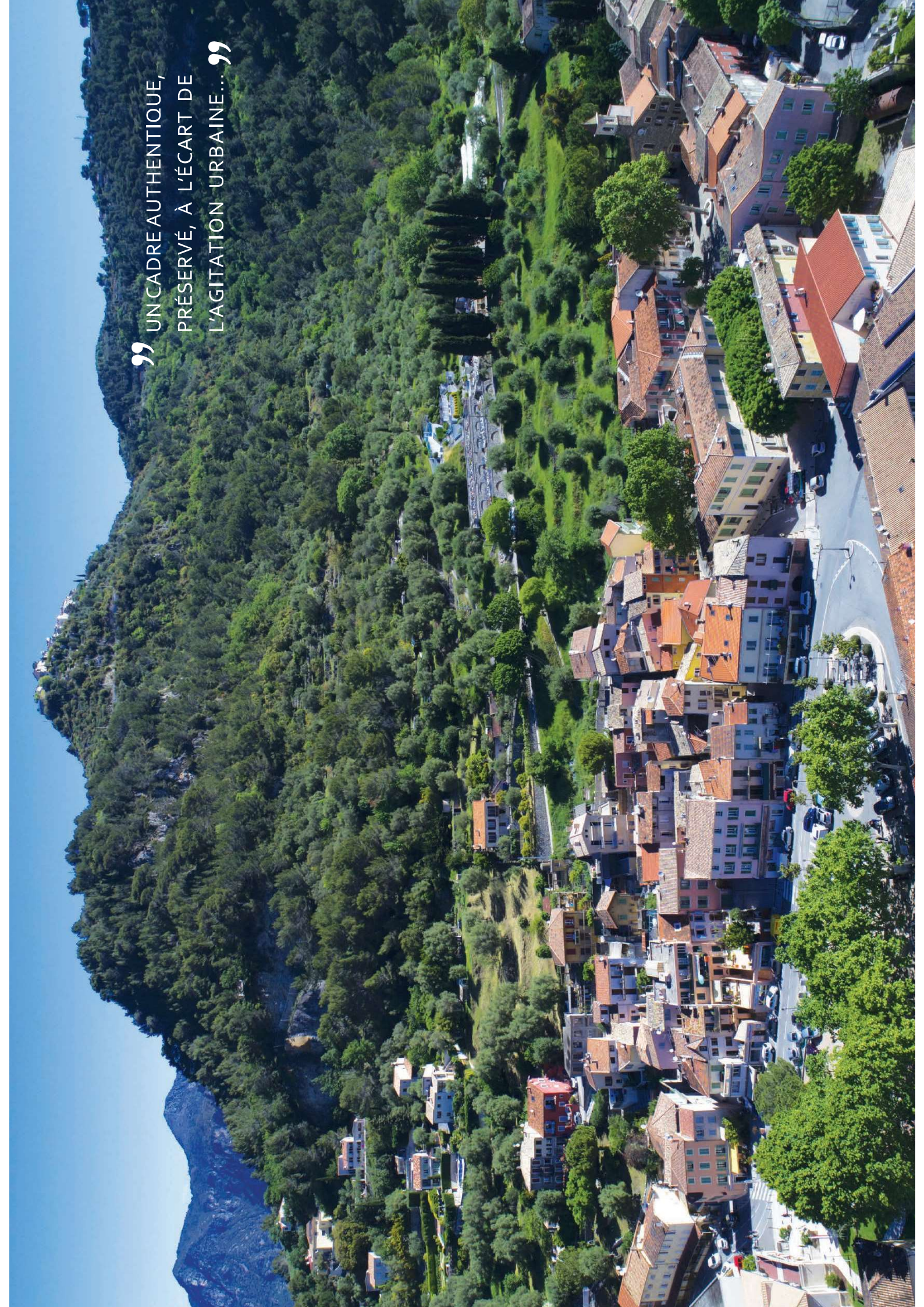
*Coeur
de Village*

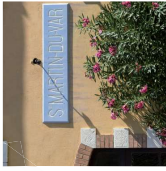
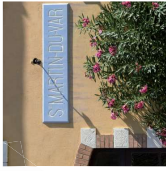
RÉSIDENCE
SENIORS



Les Villages d'Or

” UN CADRE AUTHENTIQUE,
PRÉSERVÉ, À L'ÉCART DE
L'AGITATION URBAINE... ”





Métropole Nice Côte d'Azur
SAINT-MARTIN-DU-VAR

A 20 kilomètres au nord de Nice, au cœur des Alpes-Maritimes, au carrefour de vallées verdoyantes entre le Parc Mercantour et la mer Méditerranée, Saint-Martin-du-Vair se révèle être un cadre de vie privilégié, longé par la gauche du Vair, la ville offre un décor naturel exceptionnel au cœur de la Métropole. C'est une commune en plein essor qui propose aujourd'hui toutes les commodités nécessaires. Ses infrastructures commerciales, de loisir et de services facilitent le quotidien, les nombreuses activités proposées par les associations rythment la vie du village et font de Saint-Martin-du-Vair une des villes les plus prisées de la plaine du Vair. Cœur de Village s'inscrit comme un souffle de renouveau, offrant une extension maîtrisée du centre du village.

DOUCEUR DE VIVRE EN PERSPECTIVE

Cœur de Village propose à ses futurs résidents une qualité de vie sans égale au cœur du village, à quelques pas des commerces, centres médicaux, restaurants...

La résidence seniors accueillera 57 logements T2 et T3 ainsi qu'un club-house où les habitants pourront partager des moments de convivialité autour des animations proposées par le régisseur.

Cœur de Village hébergera en rez-de-chaussée une moyenne surface et des locaux professionnels et commerciaux pour une vie plus facile au quotidien.

L'architecture moderne et chaleureuse offrira de grands espaces ouverts sur le paysage environnant et sur un cœur d'îlot agréablement d'un jardin d'agrumes, d'une grande piscine et d'un boulo-drome accessibles aux résidents.

UN CONCEPT AU SERVICE DES SENIORS

- Une résidence sécurisée et des logements spécifiquement pensés et adaptés pour les seniors.

■ Le club-house, 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 et d'un espace cuisine aménagé pour partager repas et goûters. Une grande terrasse s'ouvre sur les espaces paysagers de la résidence et le boudoir pour profiter des extérieurs.

- La présence d'un régieur qui joue un rôle majeur dans la résidence, organise des activités quotidiennes et entretient la convivialité des lieux.
- Des services à la carte sur demande, assurés et facturés par des prestataires extérieurs, si besoin, pour que rien ne soit imposé.

LES PLUS INVESTISSEURS

+ ATOUT DÉFISCALISATION

[illegible]

+ ABOUT EMPLOYMENT

Une ville attractive aux portes de Nice : potentiel locatif favorisé par l'importance et le dynamisme de la métropole niçoise toute proche tout en proposant des niveaux de loyer plus accessibles

ATOUTS 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⁽¹⁾ : loyers et charges garantis et versés par nos soins jusqu'à mise en place du premier locataire

+ ABOUT LOCATAIRES SENIOR

- Population stable, peu encline à la mobilité : Faible rotation des locataires
- Des locataires prenant soin de leur logement et soucieux de payer leur loyer : pas de dégradation de la résidence, entretenue au quotidien et sur laquelle veille le régisseur. Très peu d'impayés

¹⁰ Pour l'actuel mandat de gestion confié à Segurosam, dans la limite d'une somme forfaitaire de 40 millions de francs.



Une ville attractive aux portes de Nice : potentiel locatif favorisé par l'importance et le dynamisme

tout en proposant des niveaux de loyer plus accessibles

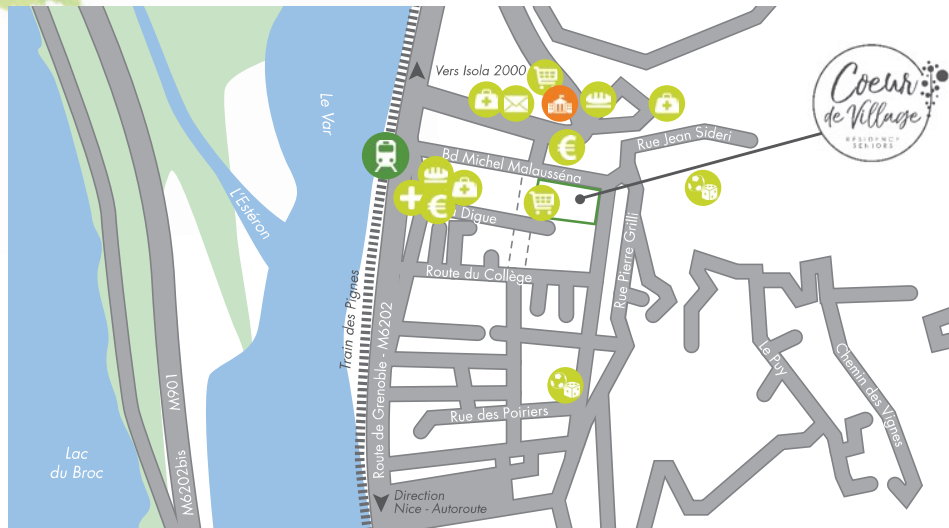
- Une réelle expertise dans la recherche et la mise en place de locataires ainsi que dans la gestion locative, assurée depuis près de 20 ans par SAGESTIMM filiale du groupe Les Villages d'Or
- Carence locative offerte⁽¹⁾ : loyers et charges garantis et versés par nos soins jusqu'à mise en place du premier locataire

- Population stable, peu encline à la mobilité : Faible rotation des locataires
- Des locataires prenant soin de leur logement et soucieux de payer leur loyer : pas de dégradation de la résidence, entretenue au quotidien et sur laquelle veille le régisseur. Très peu d'impayés

¹⁰ Pour l'actuel mandat de gestion confié à Segurosam, dans la limite d'une somme forfaitaire de 40 millions de francs.

SAINT-MARTIN-DU-VAR

BOULEVARD MICHEL MALAUSSENA



- | | |
|-----------------|---------------------------------------|
| Mairie | Médecins |
| Bureau de Poste | Pharmacie |
| Supermarchés | Complexe sportif
Centre de loisirs |
| Boulangeries | |
| Banques | |

LES ACCÈS :

- Autoroute A8 à 20 minutes *
- Aéroport de Nice Côte d'Azur à 28 minutes *
- Train des chemins de fer de Provence (Train des Pignes) à 2 minutes à pied, 30 minutes jusqu'à Nice - La Madeleine, environ 15 trains par jour en moyenne

*Les temps de trajets sont estimés en voiture

Nombreux bus desservant la Métropole :

- Bus Ligne 59 : jusqu'au cœur de Nice-Ville cathédrale
- Bus Ligne 730 : desservant le palais Nikaïa, l'aéroport - terminal 1 et la Gare SNCF
- Bus Ligne 740 : l'aéroport - terminal 2 et la Gare SNCF
- Bus Ligne 750 : Isola 2000 station



Conseil en Gestion Patrimoine Immobilier

COMMERCIALISATION

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

Site : www.ltf-advice.fr

Courriel : contact@ltf-advice.fr

SARL au capital de 8.000,00 € - RC Mulhouse 495 404 782 - Garantie Financière CEGI - RCP/GENERALI - RCPCOB/GENERALI
Carte Professionnelle N° CPI 6802 2018 000 026 163 - Orias N° 13005271 - ACPIOB 13005271