

Montélimar aux portes de la Provence

Dans le département de la Drôme, Montélimar profite d'une situation géographique exceptionnelle au sein d'une nature généreuse, colorée de lavande et d'oliviers, avec les gorges de l'Ardèche et les monts du Vercors en toile de fond. Son climat doux, déjà méditerranéen en fait un lieu de vie très attractif.



Une qualité de vie recherchée

Capitale du nougat, Montélimar recèle de petites rues et de placettes tranquilles, d'allées bordées de platanes où il fait bon flâner et regarder les demeures aux belles génoises, visiter ses nombreux musées : maison de Diane de Poitiers, hôtel Chabrilan, château des Adhémar... plus loin les petits villages perchés, les golfs, les nombreuses possibilités de randonnées ...



La Résidence

Située à Montélimar dans le quartier Saint-Martin, la résidence comprend 75 appartements du T1 au T3 avec terrasse ou balcon et parking. Elle conjugue sécurité (réceptionniste, visiophone), bien-être avec ses espaces communs (salon-club, jardin aménagé avec pause à thèmes, terrasse), qualité de vie grâce à un grand choix de services à la carte et son personnel qualifié.



Des appartements confortables et adaptés

Les appartements, du studio au 3 pièces, sont conçus et parfaitement étudiés pour les seniors. Ils offrent des surfaces adaptées et des équipements de qualité : cuisine équipée, salle d'eau avec douche ergonomique, volets électriques, visiophone...

Le concept des Sénioriales en ville

Les Senioriales[®] développent un nouveau concept de résidences en ville, à quelques pas de toutes les commodités et des transports en commun, pour permettre aux seniors dynamiques et autonomes d'évoluer dans un cadre de vie agréable, confortable, sécurisé et de maintenir leur réseau relationnel.

Fiscalité

- Vente en Scellier « foncier » (zone B2)
- Copropriété traditionnelle

Typologie	Surface habitable	Prix TTC	Rentabilité brute
T1	31 m ²	101 000 à 106 000 €	4,20%
T2	40 m ²	128 000 à 139 000 €	4,20%
T2	44 à 49 m ²	149 000 à 175 000 €	4 à 4,20 %
T2	44 à 53 m ²	162 000 à 189 000 €	4 à 4,20 %
T3	71 à 73 m ²	245 000 à 255 000 €	3,5 à 3,80 %

Le prix de vente précis de chaque lot est fonction de sa situation dans la résidence et de l'affectation ou non d'un parking. Dans la limite des disponibilités



Investir à *Montélimar* (26)



La référence des Résidences Seniors



Un savoir-faire unique

Les Senioriales®,
le promoteur des seniors
au service de leur nouvelle vie.

Filiale du groupe
Pierre et Vacances - Center Parcs
et spécialiste des résidences seniors
avec 10 ans d'expérience,
la société compte aujourd'hui
22 résidences livrées.

Les Senioriales® en ville,
des copropriétés
avec des services à la carte
pour des seniors autonomes,
en investissement, en accession
ou en location.



Les 3 valeurs de notre concept Un concept novateur au cœur de sites d'exception

- **SÉCURITÉ**
Un environnement relationnel sécurisant :
Le régisseur et le réceptionniste sont les garants
de la tranquillité des résidents.
Accueil, vie et animation de la copropriété,
services à la carte...
Pour une qualité de vie incomparable !
- **CONFORT**
Des appartements très bien équipés et faciles
à aménager : volets roulants électriques, salle d'eau
ergonomique, cuisine équipée, eau chaude solaire
collective, terrasse ou balcon privatif...
Tout est pensé pour vous faciliter la vie au quotidien.
- **BIEN-ÊTRE**
Tout, tout près :
Une localisation pratique en ville,
proche des commerces et des transports.
Des services à la carte, développés
et suivis par un personnel qualifié.
Des activités proposées au Salon-Club ou en ville.

Choisissez un site d'exception



La Drôme Séduisante et surprenante

La Drôme dévoile un patrimoine architectural, religieux et artistique de toute beauté.

Au sud du département, région touristique par excellence, la Drôme provençale recèle des trésors culturels et naturels.

À quelques encablures, les Gorges de l'Ardèche dessinent un parcours étonnant.

Havre de paix, d'air pur et de verdure, la Drôme est riche d'activités variées : randonnées pédestres ou à vélo, pêche, golf (8 dans le département). En hiver, les Alpes toutes proches offrent d'immenses terrains de jeux aux amateurs de bonne neige.

À site exceptionnel, climat exceptionnel ! Ciel bleu limpide, parfums inoubliables et chant des cigales... la douceur de vivre de la Drôme réjouit ses 470 000 habitants.



Les Gorges de l'Ardèche.

Valence (45 km) Entre Vercors et Provence

Premier port fluvial de France, préfecture de la Drôme, Valence, sur les rives du Rhône, appartient au réseau national des Villes et Pays d'Art et d'Histoire.

Son grand rayonnement touristique lui permet également d'offrir à ses 67 000 habitants des saisons culturelles de prestige.

Pavillon Bleu d'Europe, le joli port de l'Épervière est un rendez-vous international de yachts et de voiliers.

Dynamique et attrayante, Valence, à mi-chemin entre Lyon et Avignon, conjugue avec talent ses atouts géographiques, historiques et économiques, tout en cultivant son excellente qualité d'accueil.



Valence et son port de plaisance.

Avignon (à 85 km) Magnificence et culture

Chef-lieu du Vaucluse, Avignon regorge de restaurants, lieux culturels et boutiques incontournables.

Le Pont d'Avignon est inscrit au Patrimoine de l'UNESCO, comme le Palais des Papes.

13 musées aux riches collections proposent différentes approches de l'art.

Événement incontournable de la Cité Papale, le Festival d'Avignon est le rendez-vous le plus populaire de l'été en France, comblant de bonheur ses 91 000 habitants et les spectateurs venus du monde entier.

Ville dynamique et animée, Avignon est également le point de départ de croisières sur le Rhône pour découvrir sous un autre angle la cité et ses environs.



La Place du Palais, à Avignon

Vivez à Montélimar



Montélimar Atmosphère paisible et accueil chaleureux

Montélimar est un lieu de prédilection pour la qualité de vie.

Surplombant la Vallée du Rhône, Montélimar ouvre les Portes de la belle Drôme Provençale.

Deuxième ville de la Drôme, elle est aussi au cœur de l'Europe, à 1h30 seulement de Lyon et des Alpes, de Marseille et de la Méditerranée, et de Montpellier.

Facile d'accès et idéalement placée entre mer et montagne, Montélimar est une ville à taille humaine où il est facile de s'intégrer.

Capitale du nougat, elle régale ses 35 000 habitants de délicieux trésors à déguster sans modération.



La Place des Oliviers



L'Espace d'Art Contemporain

Accès

ACCÈS ROUTIERS

- **Autoroute A7 axe Lyon / Marseille :**
 - Sortie Montélimar Nord n°17 (15 km)
 - Sortie Montélimar Sud n°18 (9 km)
- **Nationale 7**
- **Nationale 102**

ACCÈS FERROVIAIRES

La résidence se situe à moins d'1 km de la gare TGV

- **Paris / Montélimar :** 3h (TGV)
- **Marseille / Montélimar :** 2h (TGV)
- **Avignon / Montélimar :** 1h

ACCÈS AÉRIENS

- **Lyon Saint-Exupéry :** 160 km (1h30 en voiture)

QUELQUES DISTANCES

- Valence : 45 km
- Avignon : 85 km
- Grenoble : 145 km
- Lyon : 150 km
- Marseille : 170 km
- Genève : 310 km
- Paris : 625 km

La résidence bénéficie d'une situation idéale en centre ville, à 200 m des Allées Provençales et de leurs commerces.



Tout, tout près !



Commerces

- Boulangerie
- Boucherie
- Alimentation générale
- Supermarché
- Presse / Tabac
- Restaurants
- Salon de coiffure
- Banques
- Assurance



Santé

- Pharmacie
- Médecins généralistes et spécialistes
- Cabinets de soins infirmiers à domicile
- Centre hospitalier de Montélimar à 4 km de la résidence (urgences, IRM, radiologie, laboratoires)



Infos pratiques

- Arrêt de bus à 250 m
- Marchés les mercredi, jeudi, vendredi et samedi matins
- Musées
- Théâtres
- Médiathèque
- Cinémas
- Base de loisirs
- Centre aquatique
- Centre équestre



Services

- Divers services proposés à la réception de la résidence :
- Réception du courrier
 - Conseils sur les formalités administratives
 - Santé et bien-être à domicile
 - Aides pratiques (livraisons diverses dont plateaux-repas, bricolage, aides à domicile...)

Les Senioriales® de Montélimar en ville



Votre résidence





Un lieu de tranquillité
au cœur du dynamisme
citadin

4 T1 de 31 m²
58 T2 de 40 à 53 m²
13 T3 de 65 à 74 m²



Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance, susceptible de modifications et d'évolutions du plan paysager.

Le bien-être au quotidien Un jardin aménagé

-  La roseraie
Un délicieux espace
paysagé au fil
des cheminements.
-  Le point d'eau
Ressourcez-vous auprès
de ce coin de fraîcheur.
-  Le kiosque
Lieu de repos,
il se transforme en théâtre
le temps d'un spectacle
ou d'un concert.
-  Le potager
Plantes aromatiques
et autres...
Cultivez un style de vie !



L'Accueil et le Salon-Club

Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance, susceptible de modifications.

Investissez dans le confort de vie



Votre appartement avec terrasse ou balcon individuel



Exemple de T2 de 49 m²

Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance, susceptibles de modifications.



Exemple de T3 de 73 m²



Des charges bien maîtrisées

Grâce aux parties communes peu nombreuses et aux services à la carte, vous bénéficiez aux Senioriales® de charges faibles.

Les charges comprennent essentiellement :

- Syndic professionnel
- Honoraires société d'exploitation de la résidence qui emploie les salariés (1 régisseur, 1 réceptionniste)
- Nettoyage des parties communes
- Entretien des espaces verts
- Maintenance de bâtiment et de ses équipements
- Assurances multirisques copropriété
- Taxes
- Électricité des parties communes intérieures et extérieures
- Eau (espaces verts, Salon-Club)
- Téléphone copropriété
- Budget animation

Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance, susceptible de modifications et d'évolutions du plan paysager.

FISCALITÉ

- Scellier "foncier"
- Copropriété traditionnelle

Montélimar
en Ville

LES SENIORIALES®
RÉSIDENCES SENIORS
EN VILLE

Aux Portes
de la Provence





Population en Rhône-Alpes :

(source : INSEE 12/2006)

2005 : 20% de + de 60 ans

2030 : Près de 30% de + de 60 ans

Projection



Gérard BREMOND
Président du Groupe
Pierre & Vacances - Center Parcs



Bruno DERVILLE
Président des Senioriales®

- Filiale du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs depuis 2007
- Croissance rapide : + 100% en 18 mois
- 22 villages existants, 15 autres à l'étude
- Acquéreurs : les retraités autonomes et dynamiques

Un marché d'avenir

- Le nombre de personnes à la retraite en augmentation constante
- Prévisions : 20 millions de français en 2030



Sécurité

- Environnement relationnel sécurisant avec un régisseur et un réceptionniste pour l'accueil.

Confort

- Appartements bien équipés et faciles à aménager : volet roulant électrique, salle d'eau ergonomique, cuisine meublée et équipée, terrasse ou balcon, garages et parking extérieur clôturé.

Bien-être

- Activités proposées au salon-club ou en ville, détente dans les jardins à thème aménagés, appartement d'hôtes.
- Services à la carte (santé, bien-être) développés et suivis par un personnel qualifié.



- Au sud de la région Rhône-Alpes
- Aux portes de la Provence
- Climat méditerranéen





- **Une nature très généreuse**
Gorges de l'Ardèche, hauts plateaux du Vercors, collines colorées de lavande et d'oliviers, arpents de vignes à perte de vue
- **Un bouquet de saveur salées et sucrées**
Nougat de Montélimar, miel de lavande, olives de Nyons, picodon (fromage de chèvre), truffes, vins de pays et Grands Crus



- **Un patrimoine culturel d'une grande richesse**
Nombreux sites médiévaux, vieux villages perchés, 3 villages labellisés “Plus Beaux Villages de France” : Mirmande, Le Poët-Laval, La-Garde-Adhémar
- **Une terre privilégiée** pour les golfeurs, randonnées pédestres ou à poney, l'équitation, VTT, pêche et canoë-kayak en Ardèche.



- **2^e ville de la Drôme, très attractive** : Population en augmentation constante : +1,1% /an
Renommée internationale pour son nougat
Idéalement placée entre mer et montagne (plages à 1h30, Mont Ventoux à 1h)
- **Vieux quartiers piétons** : Maison Diane de Poitiers, Hôtel du Puy Montbrun, Hôtel de Chabrillan, collégiale Ste Croix, porte St-Martin...
- **Qualité de vie recherchée** : Allées provençales, jardins des senteurs, marchés provençaux...

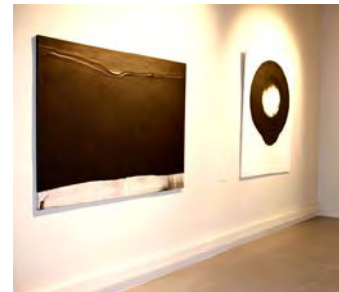


- **Sorties culturelles et animations**

Médiathèque, conservatoire, cinéma d'art et d'essai, auditorium avec nombreuses propositions théâtrales ; exposition de renom à l'espace d'art contemporain St-Martin. Expositions temporaires au Château des Adhémar, musée européen de l'aviation, musée du nougat et musée international des sucreries

- **Sports et loisirs**

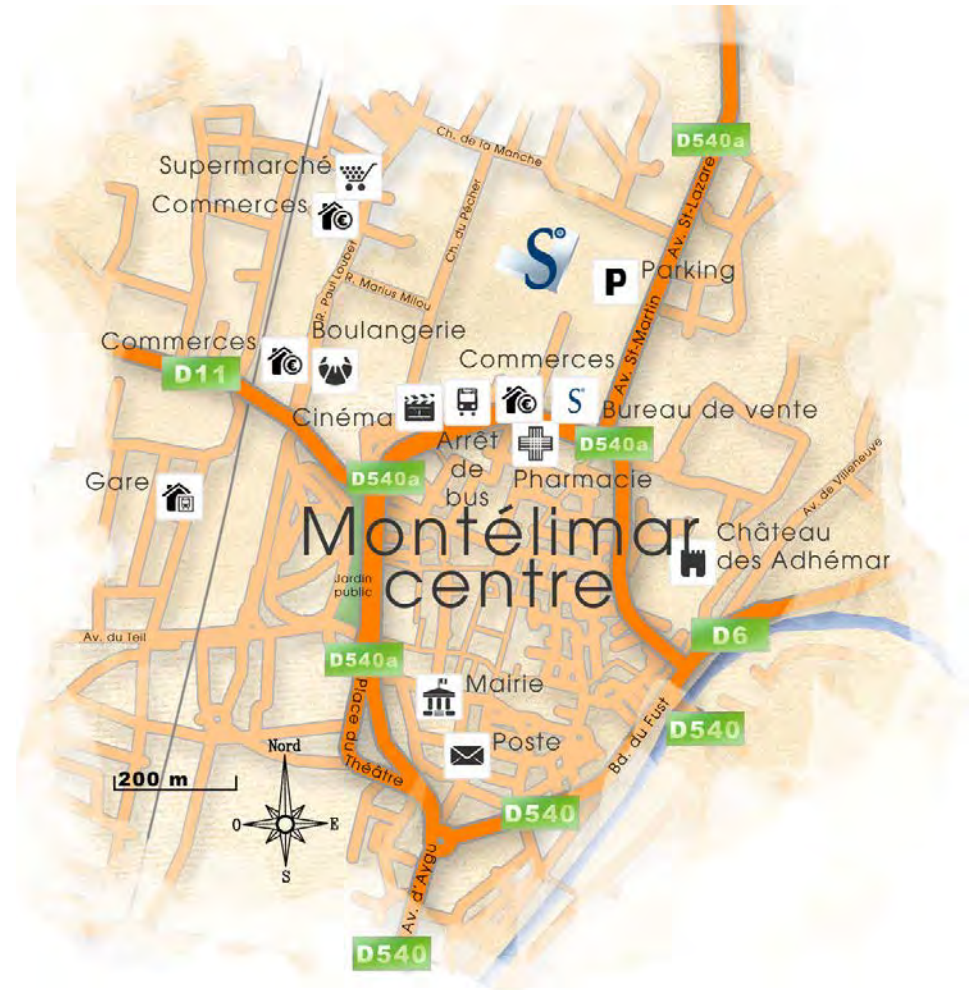
Base nautique, centre aquatique, karting, ULM, parcours d'aventure unique dans la forêt de Marsanne, centre équestre, VTT





Un emplacement privilégié

- Résidence dans le nouveau quartier Saint Martin
- A 200 m du cœur de la ville, de ses commerces et du centre historique
- Arrêt de bus à 250 m de la résidence
- Accès facile à la RN7 à proximité









Confort

- Cuisine meublée et équipée
- Salle d'eau avec douche de plain-pied
- Placards aménagés
- Terrasse ou balcon

Sécurité

- Volets électriques
- Visiophone
- Garages en RDC
- Parking extérieur clos

- Vente en **Scellier** « Foncier » (Zone B2)
- Copropriété traditionnelle : propriétaire occupant





Par la route

Paris (610 km), Lyon (100 km), Avignon (83 km),
Marseille (170 km), Grenoble (140 km)
Autoroute A7 : Lyon - Marseille
Nationale N7 : la Route Bleue
Nationale N102



Par le train

Gare de Montélimar : TGV Paris, Marseille, Montpellier
SNCF : Avignon, Valence, Grenoble, Genève
Gare TGV de Valence (à 30 min)
Pour 2014 gare TGV à Allan à 5 min de la résidence



Par avion

International : Aéroports Marseille et Montpellier à 1h30
National : Aéroports Avignon et Nîmes à 1h00

LES SENIORIALES[®]

RÉSIDENCES SENIORS



Montélimar



Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance, susceptible de modifications et d'évolutions du plan paysager.

Au rythme de la ville

AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

PVCI
partners

LES SENIORIALES[®]
L'EXPERT DES RÉSIDENCES SENIORS

P&V
PIERRE & VACANCES
CONSEIL IMMOBILIER

SOMMAIRE

I. Le marché des seniors : un investissement porteur

- Un marché en plein développement p 1
- Une réelle demande locative p 1
- Un locataire sécurisant p 1
- Une gestion des Senioriales® assurée par un grand nom p 2
- Une occupation mixte p 2

II. Le concept Les Senioriales® en ville

- Le concept p 3
- Objectif et positionnement du produit p 3
- Description du produit p 4

III. Montelimar

- La ville p 6
- Site et environnement p 6
- Accès p 7
- Economie p 8
- Démographie p 8
- Justification du positionnement géographique p 9
- La résidence p 10
- La demande locative p 12
- Le positionnement locatif des Senioriales® en ville p 13
- Les délais de remplissage p 13
- La gestion locative p 13
- Les prix p 15
- La fiscalité p 15
- Les informations administratives p 15

I. Le marché des seniors : un investissement porteur

UN MARCHÉ EN PLEIN DEVELOPPEMENT

Parce qu'en France, **les seniors seront bientôt deux fois plus nombreux** que les moins de 20 ans et qu'ils font émerger des attentes nouvelles dans tous les domaines, notamment dans l'immobilier ; **investir dans une résidence Les Senioriales®**, conçue pour eux, selon leur mode de vie, est **un investissement d'avenir**.

Disposant d'un cadre de vie agréable, alliant confort, sécurité et bien-être, Les Résidences Les Senioriales®, sont situées dans des lieux privilégiés, bénéficiant de la proximité des services et commerces, et offrant loisirs et animations.

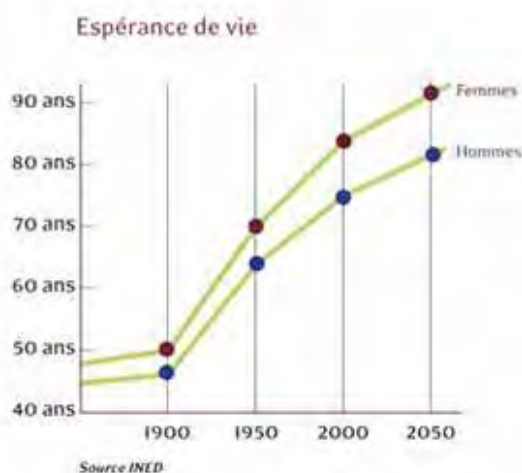
- ✚ **Ce concept immobilier novateur est une réponse aux besoins de ces nouveaux seniors dynamiques et consommateurs de bien-être urbain.**

Une population en forte croissance

- 13 millions de seniors en 2006
- 18 millions de seniors en 2020
- 800 000 seniors en plus par an (+10%) avec les générations du babyboom (1946-1974)

Une population dynamique

- Espérance de vie en progression
- Revenus réguliers stables
- Recherche d'un cadre de vie convivial et sécurisé



UNE REELLE DEMANDE LOCATIVE

Nous recensons actuellement, sur toute la France, plus de 2800 demandes de locataires potentiels désireux de résider dans nos résidences Les Senioriales® :

- ✚ Certains sont dans l'optique d'y être propriétaires occupants, mais pour des raisons affectives n'ont pas toujours envie de se démunir de leur actifs, et optent finalement pour la location.
- ✚ D'autres ont toujours été locataires, et ne peuvent plus emprunter à leur âge.
- ✚ D'autres enfin, jusqu'ici propriétaires, mais profitant de leur retraite pour transmettre leur patrimoine à leurs enfants, deviennent locataires.

UN LOCATAIRE SECURISANT AU PROFIL STABLE ET SECURISANT

- ✚ **Une solvabilité consolidée** : le niveau de retraite des seniors est stable et leur pouvoir d'achat supérieur à la moyenne nationale.
- ✚ **La garantie** d'un bien entretenu : les seniors sont respectueux de leurs lieux de vie et soucieux de leur environnement tout en étant économe. La gestion du bien n'en est que plus rationnelle

- ✚ **Le taux de rotation** des biens occupés par les seniors est **faible**, car ils choisissent un bien à leur convenance lors de leur arrivée et sont peu sujets aux transformations de la structure familiale ; contrairement aux jeunes actifs, qui lors de la venue d'un enfant par exemple, sont plus susceptibles de chercher un appartement plus grand.

UNE GESTION ASSUREE PAR UN GRAND NOM : LAMY

Le Groupe Lamy, l'un des leaders de l'administration de biens en France, assure le rôle de **syndic** et de **gestionnaire** des résidences Les Senioriales®.

Son **expertise est une garantie de sérieux et de fiabilité**.

Le taux de vacance constaté sur Les Senioriales® Villages (résidences moins urbaines et composées de maisons de plus grande surface) est d'environ 5%.

Le propriétaire n'a donc aucune contrainte de gestion et d'encaissement des loyers.

UNE OCCUPATION MIXTE DE LA RESIDENCE

- ✚ **Une occupation de la résidence à 50 % investisseurs*/50 % propriétaires occupants : le bon équilibre pour une bonne gestion**

La résidence est composée de **50 % de locataires et 50 % de propriétaires occupants, contribuant ainsi au bon fonctionnement de la résidence**. Les propriétaires occupants, étant en principe très vigilants et attachés à leur patrimoine, s'assurent de l'entretien et du respect de la résidence par tous.

Les décisions d'Assemblée Générale en sont plus justes.

** plafonnée à 70%*

II. Les Senioriales® en ville

LE CONCEPT : Sécurité, Confort et Bien-être

Résidence destinée à des seniors autonomes de 65 à 80 ans.

Cet ensemble résidentiel se situe en milieu urbain proche des tous les services, ce qui permet aux résidents de continuer à développer une vie de quartier et maintenir un réseau relationnel au quotidien.

Le concept se matérialise par des espaces communs, constituant le cœur de la résidence, de part leur emplacement central et leur traitement architectural spécifique.

Leur fonction sociale est primordiale. Sur place, l'accueil, la gestion de la résidence, les animations et les services à la carte sont gérés par deux employés : le régisseur et le réceptionniste.

- ✚ Tout en conservant son intimité, chacun peut vivre à son rythme, entretenir des liens, faire de nouvelles rencontres et conserver son autonomie à part entière.

OBJECTIF ET POSITIONNEMENT DU PRODUIT

✚ Situation et environnement :

Aire urbaine de 50 000 habitants minimum ou première couronne d'une agglomération

- Accès rapide aux axes de communication (réseaux routier et autoroutier)
- Réseau de bus avec un arrêt à moins de 500m de la résidence
- Quartier calme et agréable
- Commerces et services à moins de 500m de la résidence

Caractéristiques

- Surface moyenne du foncier de 2 500 à 6 000 m²
- SHON de 4 000m² minimum
- Pour 60 appartements minimum

✚ Caractéristiques de la population ciblée :

- Personnes autonomes d'âge moyen de 70 ans environ
- Répartition : 70% de femmes seules, 15% d'hommes seuls et 15% de couples
- CSP moyenne avec aide, retraités employés, professions intermédiaires, cadres, artisans, commerçants...
- Habitant déjà dans le secteur ou ayant un proche à proximité
- Déplacements en transports en commun principalement
- Résidence principale

✚ Mode de gestion et d'animation des services communs

- Espaces communs d'une surface de 200m² : réception avec salon et salon-club dédié aux animations avec terrasse ou patio de 60m²
- Présence d'un réceptionniste et d'un régisseur
- Large choix de services à la carte
- Partenariat avec un syndic et un gestionnaire principal

DESCRIPTION DU PRODUIT

✚ La résidence

- Un ou plusieurs bâtiments sur plusieurs niveaux
- Un minimum de 60 appartements non meublés avec terrasse ou balcon
- Ensemble sécurisé par une clôture
- Les accès piétons et voitures s'effectuent par portail automatique, avec visiophone
- Parties communes avec espace de réception et salon club agrémenté d'un jardin ou patio

✚ Les logements

- **Un minimum de 60 appartements avec la répartition suivante :**
 - 8% de T1 de 33m²,
 - 80% de T2 de 42 à 50m²
 - 12 % de T3 de 66m²
- **Equipements fonctionnels et ergonomiques, parfaitement adaptés aux besoins des seniors autonomes ou à mobilité réduite :**
 - Aucune marche
 - Visiophone
 - Volets électriques
 - Cuisine en façade sur 2,40m entièrement meublée et équipée
 - Chambre avec placard aménagé
 - Salle d'eau avec douche de plain-pied
 - Terrasse ou balcons privatifs avec accès PMR et une profondeur minimum de 1,50m

✚ Les espaces communs

- **L'Accueil et le Salon-club**
 - Surface utile totale de 200m², avec terrasse de 60m²
 - 2 espaces distincts : d'un côté l'espace accueil avec salon (destiné à l'attente et l'information avec banque d'accueil, TV plasma diffusant le programme des activités...), de l'autre le salon-club et sa terrasse ou patio (espace modulable avec tables, coin TV/cinéma, coin cuisine...)
 - Acoustique performant, sols antidérapants, lumière naturelle et diffuse, climatisation réversible
 - Réception ouverte tous les jours de 9h à 12h30 et de 15h à 18h
- **Le jardin aménagé**
 - Promenade facilitée par chemin piétonnier parcourant la totalité de l'espace
 - **4 pauses thématiques** tout au long du parcours : **le kiosque, le potager** (jardinières de 80cm de haut accueillant plantes aromatiques et potagères), **la roseraie** (rosiers grimpants), **le point d'eau** (deux traitements possibles : soit un miroir d'eau avec lignes structurées et plantes aquatiques, soit un plan d'eau naturel avec empierrements ou berges douces avec plantes aquatiques)
- **L'appartement d'hôte**
 - Appartement T1 meublé de 33m² mis à la disposition des résidents et de leur famille ou amis
 - Durée limitée de nuitées par an et par appartement
 - Gestion par le régisseur, prise des réservations et encaissement d'une indemnité pour le compte du syndicat des copropriétaires
- **Les parkings**
 - Communs avec un coefficient de 0,7 par appartement

✚ Le fonctionnement

- Les charges mensuelles de copropriété

- **Couvrent l'ensemble des frais de fonctionnement et de maintenance** des parties communes de la résidence
- Réparties **entre tous les appartements selon leur surface** (tantièmes)
- **En détail :**
 - Syndic professionnel
 - Salaires des employés de la copropriété (réceptionniste & régisseur)
 - Maintenance du bâtiment et des équipements
 - Nettoyage des parties communes et sortie des poubelles
 - Entretien des espaces verts
 - Electricité des parties communes intérieures et extérieures
 - Eau (espaces verts, salon-club)
 - Assurances multirisques copropriété
 - Téléphone copropriété
 - Taxes
 - Budget animation

=> Estimation de 3€/m²/mois

- Le personnel

- Salariés de la société d'exploitation Les Sénioriales®
- Choisis pour leurs qualités techniques et relationnelles et leur expérience auprès des personnes âgées.
- Avec une présence au quotidien, ils garantissent un contact permanent avec les résidents
- **Le régisseur** a un statut cadre et a pour principales missions :
 - Pour la copropriété, il effectue le suivi de : la maintenance du bâtiment, l'entretien des espaces verts, des travaux occasionnels
 - Pour la vie de la résidence, il met en place et suit : les services à la carte et les animations, la gestion de la réception et de l'appartement d'hôtes, la promotion externe de la résidence et la réception des candidats locataires (prise de rdv, visites, constitution du dossier pour le compte de l'administrateur de biens)
- **Le réceptionniste** surveille les entrées et sorties, gère le courrier des résidents, informe sur la vie de la résidence, tient à jour le cahier de la conciergerie et conseille les résidents sur les formalités administratives.
 - => a un rôle de vigie sur la qualité de vie dans la copropriété

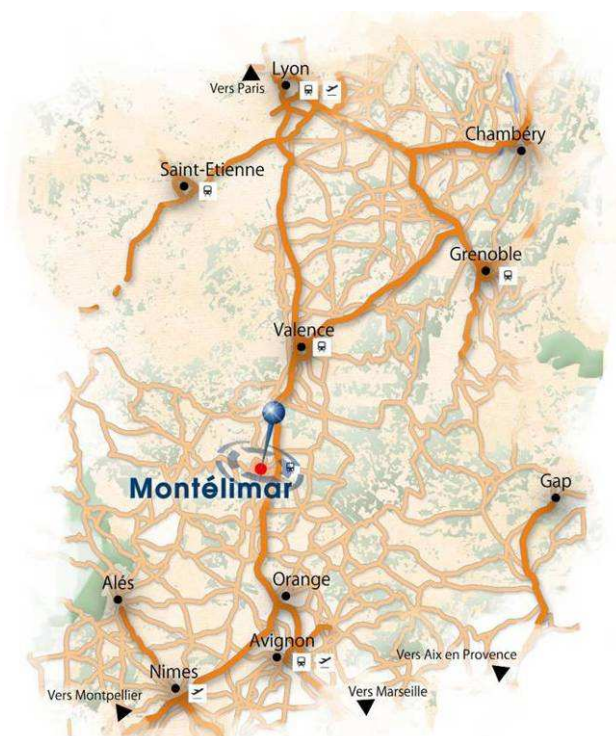
- Les services à la carte

- Choix des prestataires effectué par le régisseur en accord avec le syndic et les Sénioriales® (convention de partenariat avec tarifs de prestations négociés)
- L'intervention est traitée en direct par le résident qui prend rendez-vous et paie directement les services qu'il commande
- Trois thématiques : **la Santé** (pharmacie pour livraison gratuite de médicaments, médecins, infirmières, kinésithérapeutes...), **le Bien-être** (coiffeurs, esthéticiennes, podologues...), **le Pratique** (traiteurs, bricolage, téléassistance, aide à la personne, livraison courses à domicile...)

III. MONTE LIMAR

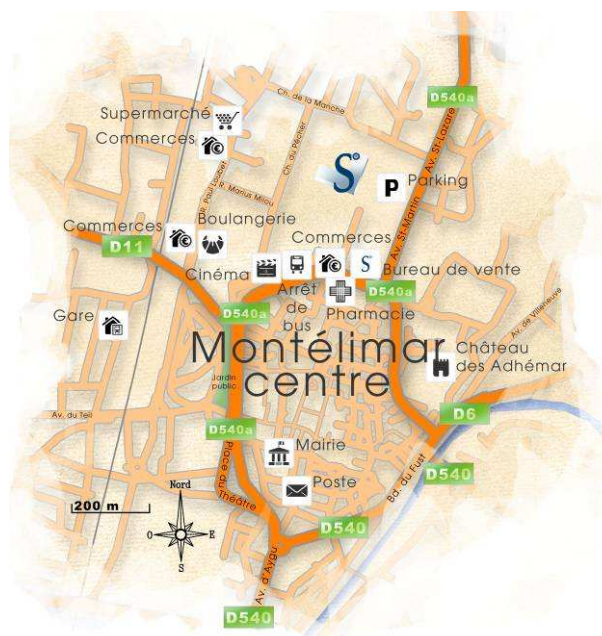
LA VILLE DE MONTE LIMAR

- ✚ Située **au pied du Vercors et tout proche de l’Ardèche**, Montélimar ouvre les portes de la Drôme provençale.
- ✚ L’agglomération Montélimar–Sésame compte 50 000 habitants et regroupe 14 communes.
- ✚ Avec 36 000 habitants, Montélimar est la 2ème ville de la Drôme après Valence.



SITE ET ENVIRONNEMENT

- ✚ Au nord de la commune, dans la **nouvelle ZAC St-Martin**.
- ✚ A 700m du centre ville et de ses Allées Provençales.
- ✚ Proximité des commerces, marchés et services du centre ville de Montélimar.



ZAC st-Martin:

- **Grand projet de réhabilitation urbaine** initié fin 2006, ayant pour objet la reconversion de l'ancienne caserne St-Martin en un pôle de vie et d'échanges économiques, culturels et urbains.
- Sur une zone de 8 hectares, la ZAC héberge des **centres d'affaires, une grande Maison des Services Publics, des équipements culturels, un restaurant gastronomique et des brasseries, un Jardin des Senteurs** ainsi qu'un ensemble de **280 logements**.
- Le quartier a été imaginé comme un **espace de détente et de plaisirs qui valorise l'identité provençale de Montélimar** à travers 4 thèmes : l'eau, l'art, le goût et les senteurs.
- Un **quartier accessible par tous** en particulier pour les personnes malvoyantes et celles en fauteuil roulant.
- La ZAC St-martin a été réalisée selon les normes **Haute Performance Energétique**.
- **Stationnements en sous-sol** pour offrir une place privilégiée à la nature : un parking de plus de 350 places.
- **Plusieurs projets immobiliers en cours de construction au sein de la ZAC Saint-Martin:**



Les terrasses de St-Martin, programme de 280 logements réalisé par Propria. 1^{ère} tranche livrée au 3^{ème} trimestre 2008.



Le carré Majorelle, 130 logements du T1 au T5 construits par Propria, 1^{ère} tranche (52 appartements) livrée au 4^{ème} trimestre 2010.



Un hôtel de standing prévu dans le plan d'aménagement du Cabinet Wilmotte.

ACCES

- ✚ **Très bonne desserte par transports en commun :**
 - **Arrêt de bus à 100m de la résidence**, ligne 2 Les clés -> Chabrillan
 - **Gare SNCF de Montélimar** à 1km desservant Lyon, Grenoble, Marseille
 - **Gare Valence-TGV** à 45km reliant Paris en 2h15 et future gare TGV-Allan à 10km
 - **Gare routière** à 1 km, la ligne 30 dessert Valence, la ligne 42 dessert Orange et Avignon
 - **Aéroports d'Avignon** à 88km **et Nîmes** à 118km pour les lignes nationales
 - **Aéroports de Lyon** (160km), **Marseille** (148 km) et **Montpellier** (155km) pour les vols internationaux
- ✚ **Excellente desserte routière et autoroutière :**
 - Accès par l'**A7**, la **N7** et **N102**
 - Valence 45km, Grenoble 140km, Lyon 150km, Marseille 170km

L'ECONOMIE

✚ **Attractivité touristique importante**

- Capitale du Nougat
- Le château des Adhémar, exemple d'architecture provençale romane
- Le Vercors - parc naturel régional
- Les gorges de l'Ardèche et le rocher du Sampzon

✚ **Un développement économique conséquent**

- **2 000 entreprises** et **4000 activités industrielles ou commerciales**
- Montélimar bénéficie d'une position stratégique au cœur de la vallée du Rhône qui en fait aujourd'hui un véritable **carrefour d'activités européen**.
- La zone de chalandise de Montélimar est en perpétuelle croissance : Montélimar reçoit chaque année 200 demandes d'implantation d'entreprises.

✚ **4 grands Secteurs d'activité :**

- le commerce = 46%
- l'industrie = 25%
- les services = 18%
- la logistique et le transport = 11%

DEMOGRAPHIE

✚ **Le contexte démographique dans le département**

- Les plus de 60 ans, 108 839 personnes recensées en 2006, représentent 23 % de la population de la Drôme.

- La répartition H/F et par âge

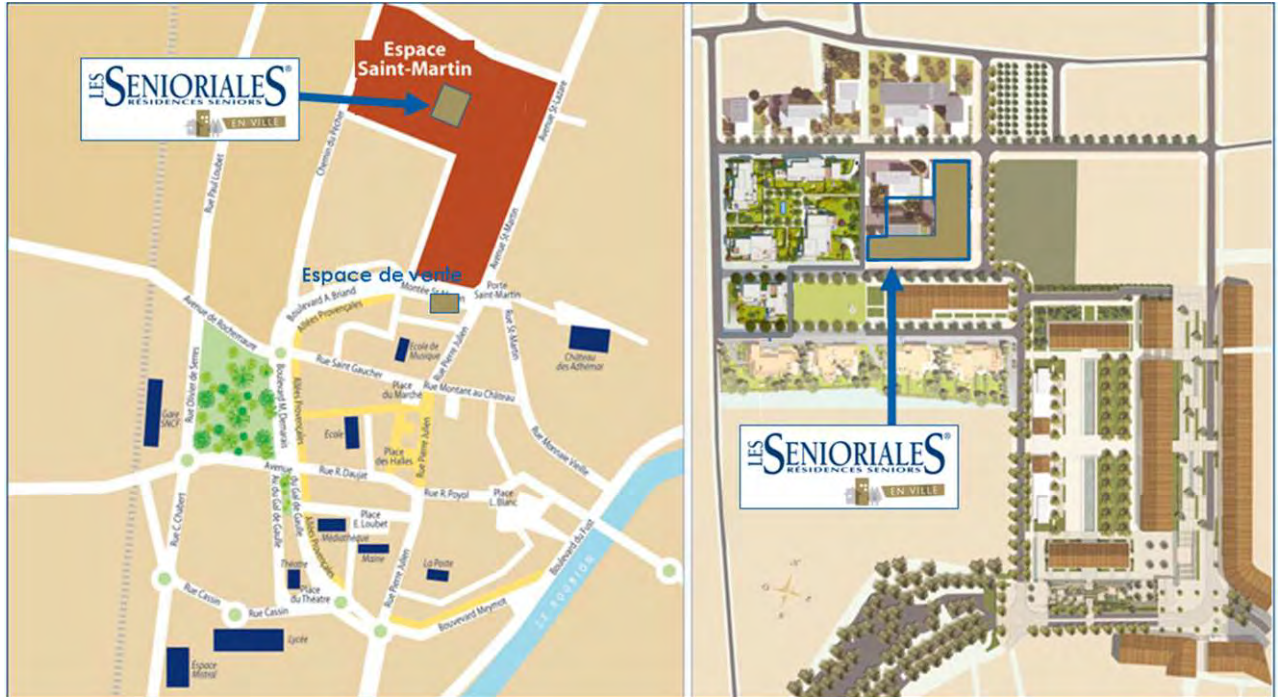
	> 60 ans	> 75 ans
Femmes	35 412	25 838
Hommes	31 763	15 826
Total	67 175	41 664

- Les évolutions récentes constatées ont permis d'estimer qu'en 2030 les plus de 60 ans représenteront plus de 30% de la région Rhône-Alpes (source INSEE 12/2006).

✚ **Le contexte socio-économique de Montélimar**

- En 2006 à Montélimar, le revenu net moyen de l'ensemble des foyers fiscaux était de 20 330€ et celui des foyers fiscaux imposés (environ 50%) était de 31 570€.
- Les CSP les plus représentées sont les retraités : 28% en population de ménages.

JUSTIFICATION DU POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE



La place de Provence

Facilité d'accès et d'utilisation : nombreux accès piétonniers, aménagement de passages piétons adaptés aux fauteuils roulants et construction de deux ascenseurs permettant de relier Saint Martin à l'avenue Saint Lazare

De nombreux lieux d'échanges et de convivialité : le Jardin des Senteurs, le Grand mur d'eau, la place de Provence, l'Espace d'Art contemporain



Le Jardin des Senteurs

Qualité des accès aux transports en commun : gare SNCF à 1km et arrêt de bus Les dauphins situé à 100m de la résidence, la ligne 2 dessert le centre ville de Montélimar.

Proximité de tous types de commerces : Intermarché (350m), centre commercial Leclerc (900m) et Monoprix (1km) auxquels s'ajoutent tous les commerces de proximité du centre ville notamment rue Pierre Julien (1km) : boulangerie, boucherie, banque, coiffeur.



La maison des Services Publics

Nombreux équipements publics et services de proximité : La mairie se situe à 1km, la Poste à 1,5 km. Le quartier héberge la grande Maison des Services Publics qui regroupe plusieurs services de l'administration publique et devient le nouveau centre de la vie associative montilienne.

Services de santé à proximité : pharmacie, médecins, infirmières, dentistes dans un rayon de 500m, centre hospitalier de Montélimar à 3.8km et clinique Kennedy à 3km.

Quartier labellisé par l'Etat « Pôle d'Excellence de Cœur de Ville » pour sa dimension à devenir un nouveau centre économique, résidentiel et citoyen au cœur de ville.

LA RESIDENCE

🏠 75 appartements du T1 au T3



Organisés autour d'espaces de vie communs

L'Accueil et le Salon-Club



... et d'un jardin aménagé autour de quatre thèmes

- **la pergola et la roseraie** faisant place aux plantes grimpantes, lilas des Indes et palmiers
- **le potager** constitué de jardinières de 60cm de haut en acier, d'un verger et d'un bassin adossé à un muret
- **la promenade des oliviers** : un chemin pavé bordé d'oliviers et de lavande
- **la placette**: un espace de repos ombragé



📌 Typologies et surfaces des appartements

Typologie	Nombre de lots	Surface
T1	4	31 m ²
T2	58	40 à 53 m ²
T3	13	71 à 73 m ²

Des appartements confortables et fonctionnels

- ❖ Cuisine meublée et équipée
- ❖ Salle d'eau avec douche de plain-pied
- ❖ Placards aménagés : 3 étagères et penderie
- ❖ Chauffage individuel électrique
- ❖ Production d'eau chaude collective solaire avec appoint électrique
- ❖ Visiophone
- ❖ Hall d'entrée de la résidence équipé d'un contrôle d'accès
- ❖ Résidence clôturée avec portail d'entrée au parking à ouverture automatique

Exemple de plan T2 49 m²



Illustration non contractuelle susceptible de modifications.

Exemple de plan T3 73 m²

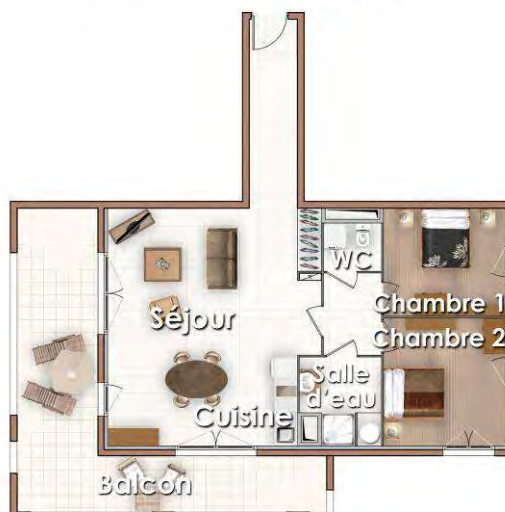


Illustration non contractuelle susceptible de modifications.

LA DEMANDE LOCATIVE LOCALE

- 📌 L'offre locative neuve en collectif est importante à Montélimar, pour autant nous n'avons répertorié **aucune offre concernant les résidences seniors.**

Les loyers pratiqués et conseillés* dans le neuf traditionnel sont les suivants :

- T1: 350 à 450€ HC environ
- T2: 450 à 550 € HC environ
- T3: 550 à 650 € HC environ

*source : six agences immobilières montiliennes

En produits spécialisés seniors, le marché de l'agglomération de Montélimar propose :

- Les résidences foyers logements, qui sont des résidences sociales réservées à des personnes aux revenus modestes
Montélimar- Le foyer de l'Oustalet- en exploitation - 80 studios pour personnes de plus de 60 ans valides et autonomes
- Les résidences services privées :
Livron sur Drôme (à 27 km) - Résidence les Clos du Val de Drôme - livraison fin 2010 : à partir de 1250 €/mois

POSITIONNEMENT LOCATIF DES SENIORIALES® EN VILLE

La résidence « Les Senioriales® en ville » se positionne en produit spécialisé seniors pour la majorité des seniors qui ne sont pas éligibles aux résidences foyers logements, mais qui ne peuvent pas pour autant accéder aux résidences services spécialisées, dont les loyers sont trop élevés.

Pourvue des services nécessaires, et offrant tout un panel de services à la carte accessibles occasionnellement ou au quotidien, la résidence « les Senioriales® en ville » de Montélimar offre les avantages d'une résidence services spécialisée avec des loyers (charges comprises) incomparablement moins élevés que ces dernières.

Ainsi, en fonction de sa situation et de son orientation, un T2 de 48m² sera proposé aux alentours de 510 € HC

De fait, la résidence Les Senioriales® en ville de Montélimar se positionne comme la solution la plus compétitive pour répondre aux préoccupations de la majorité des seniors.

DELAI DE REMPLISSAGE MOYEN EN PRIMOLOCAION

Nous estimons que les résidences seront louées au minimum à 90 % dans les 6 mois de la livraison, en raison de l'importance des besoins et des moyens mis en œuvre.

Le régisseur de la résidence sera embauché 5 mois avant la livraison des logements pour faire connaître la résidence auprès des prescripteurs locaux : municipalités, professionnels de la santé, associations de seniors, presse... Un commercialisateur locatif spécialisé de notre partenaire Lamy sera installé 5 mois avant la livraison dans l'appartement témoin de la résidence pour louer les logements aux prospects issus de la prescription du régisseur, du fichier national Les Senioriales® et de la publicité locale.

LA GESTION LOCATIVE

✚ Estimatif des charges complémentaires

- Charges de copropriété (Quote-part propriétaire) de 9 % du loyer HC
- Frais de gestion par LAMY de 6% TTC du loyer TCC

=> Soit un taux de charges de 15 à 16 % environ du loyer HC

✚ En option

- Assurance contre loyers impayés, protection juridique, détériorations proposée par LAMY et représentant 1.6 % du loyer HC

=> Soit un taux de charges global de 17 % environ du loyer HC

✚ Recherche de 1er locataire

Les Senioriales®, associé au gestionnaire LAMY, mettent en place une équipe de prospection active, dont le régisseur de la résidence, pour la recherche de locataires 5 mois avant la livraison du programme. Les honoraires de recherche de locataire sont équivalents à 1 mois de loyer payés par le propriétaire.

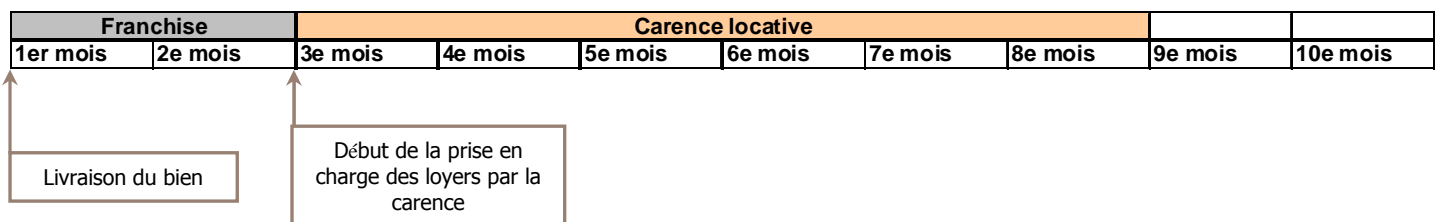
✚ La carence locative offerte

Le promoteur garantit le paiement des loyers en cas de non-occupation du bien jusqu'à la mise en place du premier locataire.

Cette garantie se met en place après une période de franchise de 60 jours à partir de la remise des clefs et couvre 80% du montant du loyer charges comprises, payable au terme de chaque trimestre civil et plafonnée à 6 mois.

✚ Paiement des loyers

Compte tenu des honoraires de recherche de locataire et de la carence locative, le propriétaire peut compter sur le paiement d'un 1er loyer au plus tard à partir du début du 4ème mois.



✚ La convention privilège vacances

Pour les investisseurs, cette convention permet de faire bénéficier au locataire du client de **tarifs préférentiels lors de la réservation de séjour** au sein de certaines résidences exploitées par Pierre & Vacances Center Parcs :

- Réduction de 50% du tarif public (hors prestations annexes) édité dans la brochure Les Senioriales®
- Réduction de 50% valable chaque année civile à raison de 6 semaines de séjours en Moyenne ou Basse Saison
- Durant toute la durée du bail de 9 années à compter de la signature de l'acte d'acquisition