

# Résidence Services Seniors



An aerial photograph of the Saint-Laurent-du-Var coastline. The image shows a wide, sandy beach curving along a vibrant blue bay. Several small, rocky islets are scattered in the water. In the background, a town with numerous buildings and palm trees stretches along the coast, with mountains visible in the distance under a clear sky. A red banner with white text is overlaid at the bottom.

*Saint-Laurent-du-Var*



- Une situation géographique exceptionnelle sur les bords de la mer Méditerranée
- Aux portes de Nice et à mi-chemin entre Cannes et Monaco
- A proximité de la frontière italienne et des Alpes

# *Une commune en pleine expansion sur la Côte d'Azur*

---

- 3<sup>ème</sup> ville de la Métropole Nice Côte d'Azur
- 31 000 habitants dont près de 30 % a plus de 60 ans
- Une ville ouverte :
  - Aéroport de Nice Côte d'Azur à moins de 10 min
  - De nombreux bus et trains desservent la ville



# *Terre d'entreprises, de commerces et de tourisme*

---

- 14 000 emplois, 5 pôles économiques, 1 600 entreprises
- Un parc d'activité industriel actif et moderne au nord (32 ha)
- Un front de mer très dynamique au sud avec le quartier commercial de Cap 3000 et le port de plaisance
- Une ville résolument tournée vers l'avenir grâce aux nombreux immeubles en construction

Un référencement

CERENICIMO



# Une qualité de vie

Un référencement

CERENICIMO

- Un bord de mer vivant et accueillant avec la promenade piétonne des Anglais et l'esplanade des Goélands mais aussi des boutiques et de nombreux restaurants
- L'un des plus importants port de plaisance du littoral azuréen
- Un riche passé historique (vieux-village pittoresque avec son église romane et ses habitations provençales)
- De nombreuses manifestations culturelles, sportives et festives tout au long de l'année
- 110 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts



# Des activités diversifiées

- Côte, Neige, Nature... les paysages sont variés et permettent ainsi d'offrir un large choix d'activités.



Nice



Parc du Mercantour

- A cela s'ajoute les nombreux événements nationaux et internationaux organisés chaque année dans les grandes villes de la Côte d'Azur.



Grand Prix de Monaco



Festival de Cannes



Carnaval de Nice



*La résidence*

NICE

*Saint-Laurent-du-Var*



Gare



Aéroport Nice Côte d'Azur



Centre commercial - Cap 3000



Port de plaisance

200 m

833 Avenue du Général de Gaulle,  
Saint-Laurent-du-Var

- En hypercentre
- A seulement 10 minutes de la célèbre Baie des Anges, de la promenade des Anglais, du port de plaisance et du centre commercial Cap 3000
- A 900 mètres de la gare et à 10 minutes de l'aéroport international Nice Côte d'Azur
- A proximité immédiate de tous les commerces et services

# Un emplacement idéal

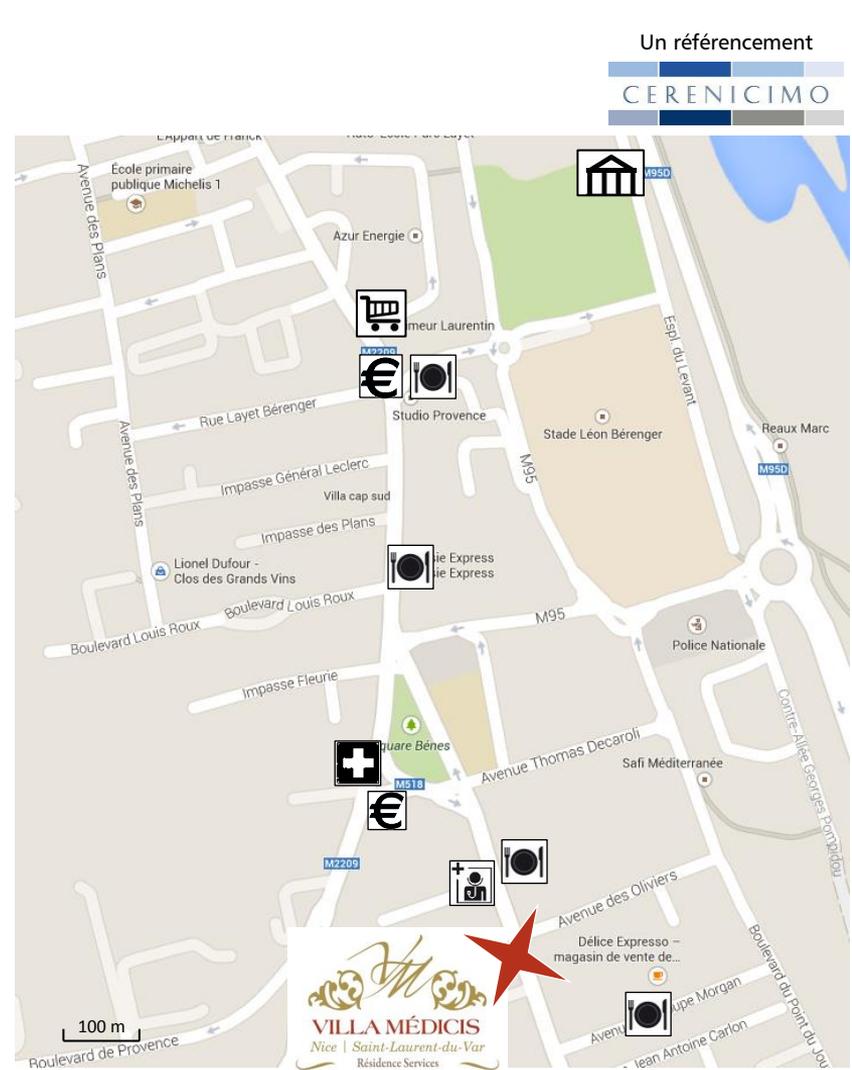
Un référencement

CERENICIMO





- Idéalement située sur la principale avenue de la ville





Crédits : Images Créations



Crédits : Images Créations

- Une résidence à l'architecture moderne
- Baignée de soleil

# Des services haut de gamme

Un référencement

CERENICIMO

- Hall et espace d'accueil
- Restaurant
- Salle à manger privative
- Salle d'animations et de conférence
- Bibliothèque
- Salons
- Salon de coiffure
- Infirmerie
- Espace bien-être : piscine, spa, hammam, salle de remise en forme, espace de kinésithérapie



Exemple d'une résidence Villa Médicis

# *Des intérieurs soignés*

Un référencement

CERENICIMO

89 appartements, déclinés du studio au T3



Exemple d'intérieur d'une résidence Villa Médicis



# Caractéristiques

---

- Nombre de logements : 89
- Typologie : du T1 au T3
- Enveloppes : 162 600 à 348 300 € HT
- Rendement : 4,3 % HT/HT
- Surfaces : 26,60 à 66,80 m<sup>2</sup> + terrasse et/ou balcon
- Prix immobilier moyen : 4 900 €/m<sup>2</sup> (hors parking)
- Eligible aux dispositifs Censi-Bouvard et LMNP Classique
- Une gestion : Villa Médicis
- Livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2017

Gestionnaire



Engagement Liquidité



Asset Management Exclusif



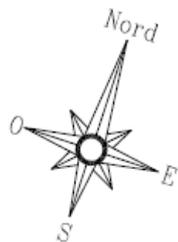
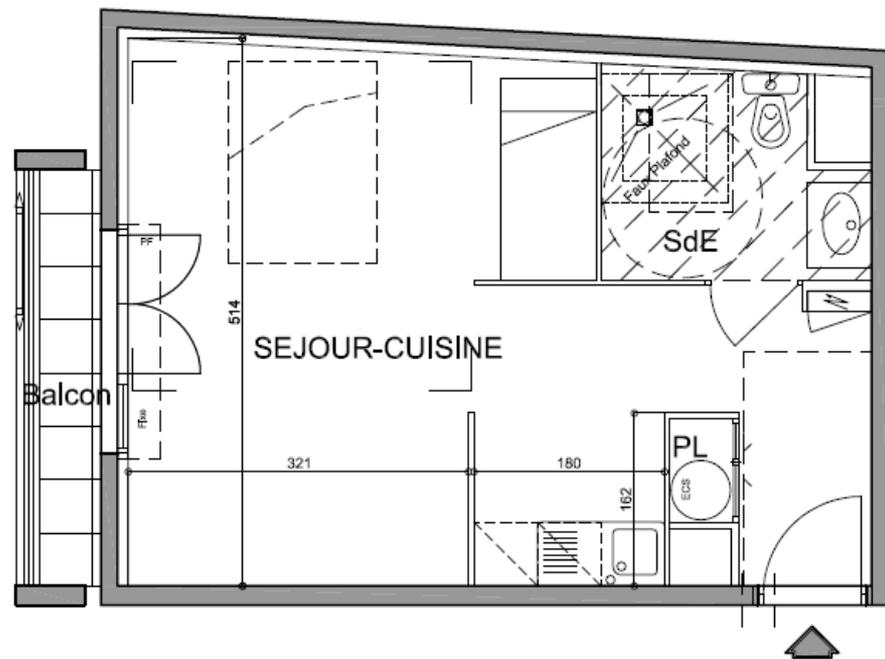
# Typologies

---

	Nombre de logements	Surface habitable moyenne	Surface habitable min	Surface habitable max
Studio	9	32,12	26,60	34,20
T2	66	42,52	34,70	49
T3	14	62,47	58,20	66,80
TOTAL	<b>89</b>	<b>44,61</b>	<b>26,60</b>	<b>66,80</b>

# Studio

<b>APPARTEMENT N°</b>	<b>A 202</b>
<b>NIVEAU</b>	<b>R+2</b>
<b>TYPE</b>	<b>Studio</b>
Séjour - Cuisine	28,10m <sup>2</sup>
Placard	,60m <sup>2</sup>
Salle d'eau	4,50m <sup>2</sup>
<b>SURFACE HABITABLE</b>	<b>33,20m<sup>2</sup></b>
<b>BALCON</b>	<b>2,20m<sup>2</sup></b>

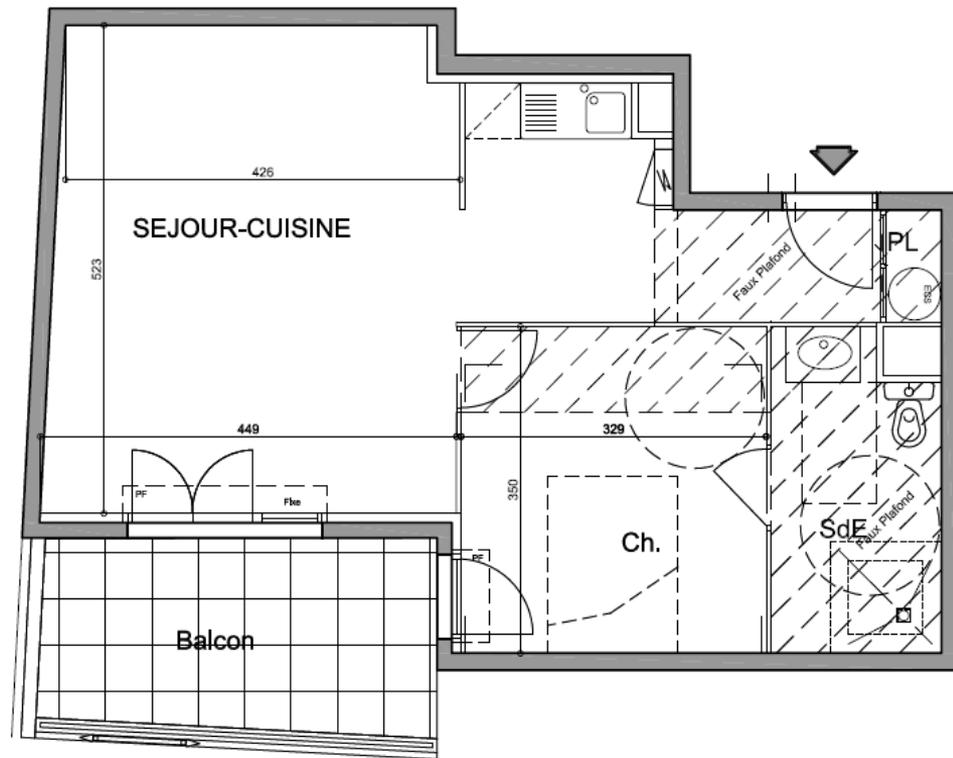
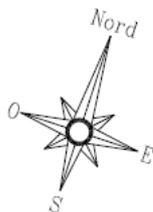
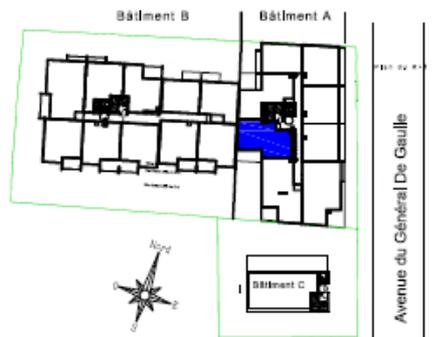


**APPARTEMENT N°** A 108  
**NIVEAU** R+1  
**TYPE** 2 pièces

Séjour - Cuisine 30,80m<sup>2</sup>  
 Placard ,70m<sup>2</sup>  
 Chambre 11,50m<sup>2</sup>  
 Salle d'eau 6,00m<sup>2</sup>

**SURFACE HABITABLE** 49,00m<sup>2</sup>

**TERRASSE** 9,00m<sup>2</sup>

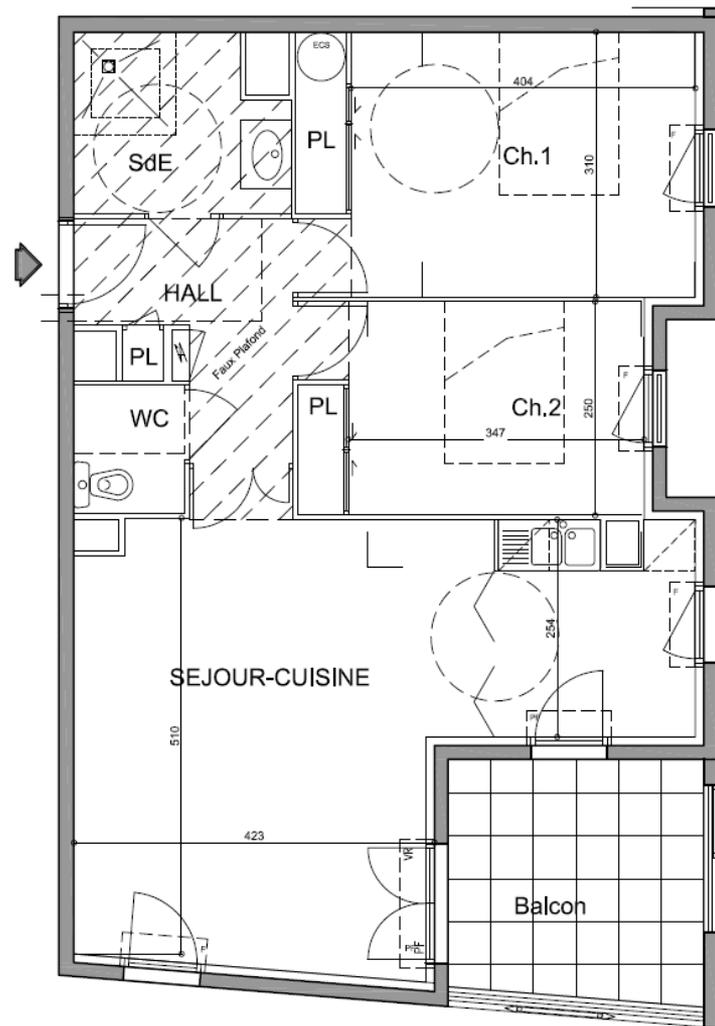


**APPARTEMENT N°** A 306  
**NIVEAU** R+3  
**TYPE** 3 pièces

Séjour - Cuisine	29,80m <sup>2</sup>
Hall	5,20m <sup>2</sup>
Placard	,30m <sup>2</sup>
WC	2,00m <sup>2</sup>
Chambre 1	14,50m <sup>2</sup>
Chambre 2 y/c Pl.	10,10m <sup>2</sup>
Salle d'eau <sup>2</sup>	4,90m <sup>2</sup>

**SURFACE HABITABLE** 66,80m<sup>2</sup>

**BALCON** 8,00m<sup>2</sup>





*Le gestionnaire*



Nom : Villa Médicis – Groupe SOREFI

Date de création : 1989

Chiffre d'affaires consolidé 2014 : 33,036 M€\*

\* Groupe SOREFI

## Le plus ancien gestionnaire de résidence service seniors :

Créé il y a 26 ans par Hubert Rouy, fondateur du groupe SOREFI et promoteur immobilier de programmes de prestige, Villa Médicis est un concept de résidences services apportant une réponse concrète et innovante aux questions liées à l'allongement de la durée de vie.



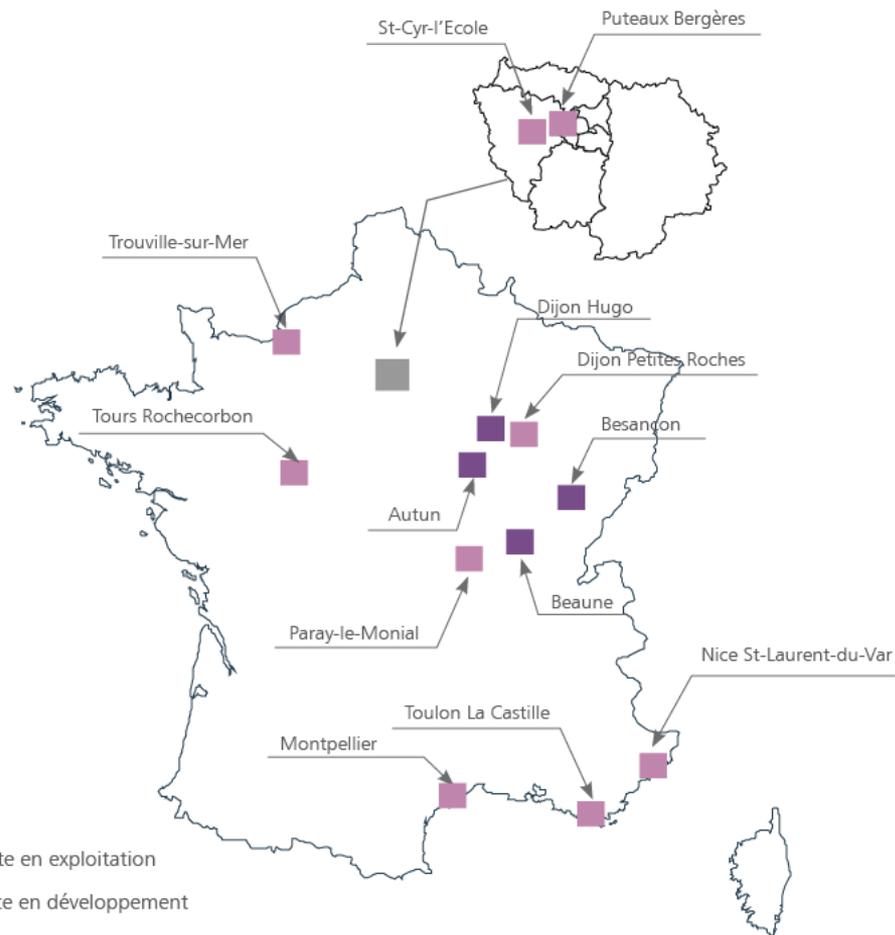
# *Villa Médicis*

---

- Basés sur le confort, l'ouverture aux autres, l'autonomie, la sérénité et la sécurité, ces lieux de vie atypiques connaissent un succès grandissant.
- Ils sont une réponse à leurs aspirations profondes : services, activités variées, restauration haut de gamme, sites exceptionnels, appartements de charme très fonctionnels.



- Les Villas Médicis proposent aux seniors des lieux de vie idéalement situés à proximité de centre-ville dynamiques
- Villa Médicis, qui dispose déjà de 4 résidences services dont la première inaugurée en 1989, prévoit une dizaine d'ouvertures d'ici 2 ans.



- Créé en 1980, le groupe SOREFI, est une holding qui s'appuie sur 4 secteurs d'activité : immobilier, foncier, résidences services et viticulture.
- Les Villas Medicis bénéficient ainsi du savoir-faire du groupe SEGER, filiale de SOREFI. En **35 ans d'existence**, cette société de promotion immobilière, reconnue pour ses réalisations de grand standing, a bâti plus de **200 programmes immobiliers** dans toute la France.
- Icade, grand groupe immobilier français, filiale de la Caisse des dépôts et consignations, vient d'ailleurs de lui confier la gestion de ses propres résidences pour personnes âgées.



Villa Médicis offre des lieux de vie raffinés assurant un confort et une sérénité de vie.



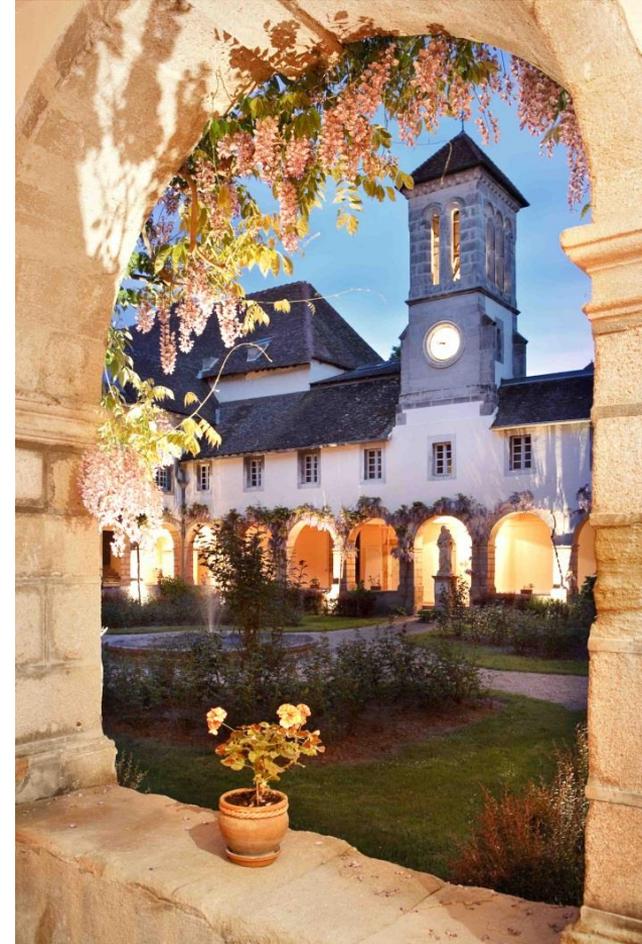


# Pourquoi ce questionnaire ?

Un référencement

CERENICIMO

- Un savoir-faire avéré depuis 1989, concrétisé par des résidences situées sur des sites d'exception, à proximité de centre-ville dynamiques.
- Des bâtiments neufs de grande qualité architecturale aux demeures de charme réhabilitées dans les règles de l'art, les résidences allient les derniers éléments du confort moderne au charme de la tradition.
- Des lieux de vie rassurants et confortables au cadre raffiné et aux logements aménagés avec soin.
- Un gestionnaire au fort potentiel de développement avec une prévision de **800 appartements supplémentaires d'ici 2016.**



- Une situation en **hypercentre**, à 10 minutes des plages et de la célèbre Baie des Anges
- Une résidence **moderne et raffinée** aux intérieurs chaleureux
- Un rendement performant de **4,3 %<sup>HT/HT</sup>**
- Un programme bénéficiant de **l'Engagement Liquidité** et d'un **Asset Management exclusif**
- Un **gestionnaire au savoir-faire avéré**, présent depuis **plus de 25 ans** sur le segment