

# VOTRE RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS HAUT DE GAMME

EN CENTRE VILLE, À 5 MIN DE LA PLAGE À PIED



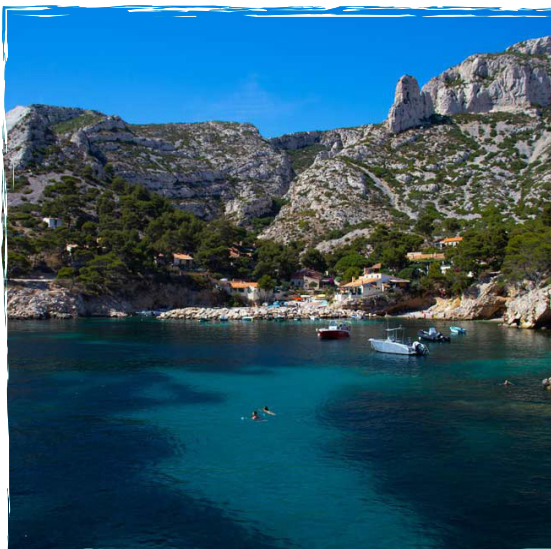
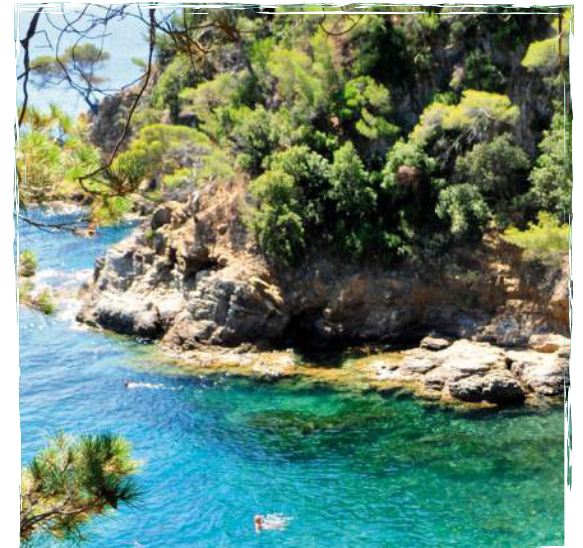
RIVE & SENS

CAVALAIRE-SUR-MER



PLAGES  
DE SABLE FIN &  
PORT DE PLAISANCE

STATION  
BALNÉAIRE  
ANIMÉE



CALANQUES  
& RÉSERVE  
NATURELLE



VOTRE RÉSIDENCE SÉNIORS  
DANS UN CADRE DE VIE IDÉAL  
**AU COEUR DE  
CAVALAIRE-SUR-MER**

LABEL «STATION NAUTIQUE» 3 ÉTOILES  
DEPUIS 2008 AVEC PORT DE PLAISANCE DE 1100 ANNEAUX



CLASSÉ «STATION TOURISME»  
DEPUIS 2013



ENGAGÉ DANS LA CERTIFICATION «PORT PROPRE»  
DEPUIS 2001



LABEL DÉMARCHE QUALITÉ DES EAUX DE BAINADES  
PAR LE MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE DEPUIS 2009



**Le Saviez vous ?**

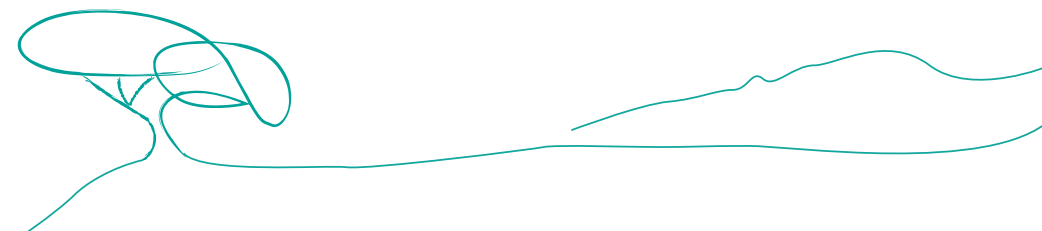
**ENTRE LA CÔTE VAROISE  
ET LES SENIORS,  
C'EST UNE HISTOIRE  
D'AMOUR !**

*Est-il besoin de rappeler combien les seniors plébiscitent la Méditerranée comme cadre de vie ?*

*Cavalaire le confirme avec*

**40%<sup>(1)</sup> de plus de 60 ans,**  
*et autant de locataires potentiels,*  
**contre 27%<sup>(2)</sup> au niveau national.**

Source : <sup>(1)</sup> [mairie.biz/stats-habitants-cavalaire-sur-mer-83240.html](http://mairie.biz/stats-habitants-cavalaire-sur-mer-83240.html)  
<sup>(2)</sup> [fr.statista.com](http://fr.statista.com)



## **L'ART DE VIVRE DANS LE VAR À CAVALAIRE-MER**

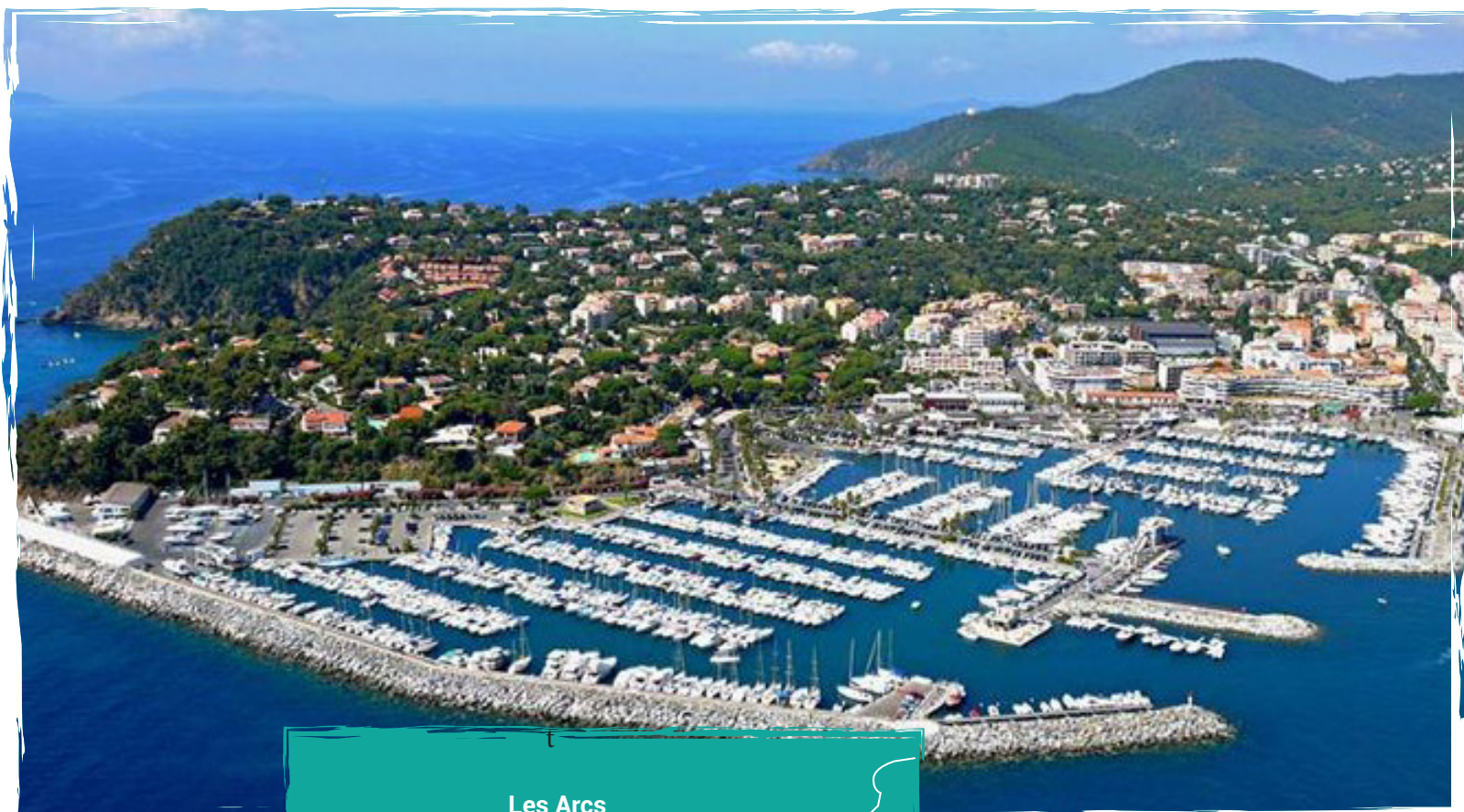
**Une cité balnéaire à la  
*situation privilégiée***

Située dans le Var entre Saint Tropez et le Lavandou, la station touristique est prisée pour son cadre de vie paisible avec ses 4 kilomètres de plages paradisiaques, sa nature préservée et la douceur de son climat méditerranéen.

Bordée par le verdoyant Massif des Maures, Cavalaire occupe une superficie de 1674 hectares pour **7672 habitants**.

À mi-chemin entre Saint-Tropez et Hyères, la Station touristique bénéficie d'un **situation géographique privilégiée**, elle est prisée pour son climat doux et méditerranéen, son cadre de vie idyllique et ses **4 kilomètres de plages paradisiaques de sable fin**, la qualité de ses eaux de baignade, son **port de plaisance**, son **marché provençal**, ses fêtes traditionnelles provençales et ses **manifestations estivales** de qualité.





- Station balnéaire prisée
- 4 km de plages de sable fin
- Douceur du climat
- À proximité de Saint-Tropez
- Nature préservée
- Station nautique 3 étoiles

# Bienvenue à Rive & Sens, votre résidence séniors à l'emplacement privilégié ! Composée de 110 logements du studio au 3 pièces, coiffée d'un toit terrasse végétalisé.

Les résidents bénéficient d'une situation idéale au coeur de la commune de Cavalaire-sur-Mer, à 5 min des plages à pied, et à proximité immédiate de toutes les commodités utiles au quotidien, pour une qualité de vie préservée.

110 appartements neufs meublés indépendants sur 4 étages, **adaptés aux attentes des séniors.**

Une opportunité de **bénéficier à domicile** d'espaces de détente et de convivialité mais surtout de services de bar, esthétique, sport, ménage, pressing, ou aide administrative.

**Vous souhaitez investir dans une Résidence Service Séniors ?**  
Choisissez ce qui vous convient le mieux du studio au 3 pièces  
Actuellement, c'est **l'un des investissements les plus recherchés.**

## LES POINTS FORTS

- Quartier prisé et paisible
- Proximité de la plage
- Terrasses spacieuses
- Jardins d'agrément
- Toiture végétalisée
- Panneaux solaires
- Services adaptés aux séniors
- Un projet NF Habitat RT 2012-20%




 Santé-cabinet médical  
100 m

 Église  
200 m


 Boulangerie  
200 m

 Restaurants  
200 m

 Pharmacie du golf  
250 m

 Carrefour Market  
300 m

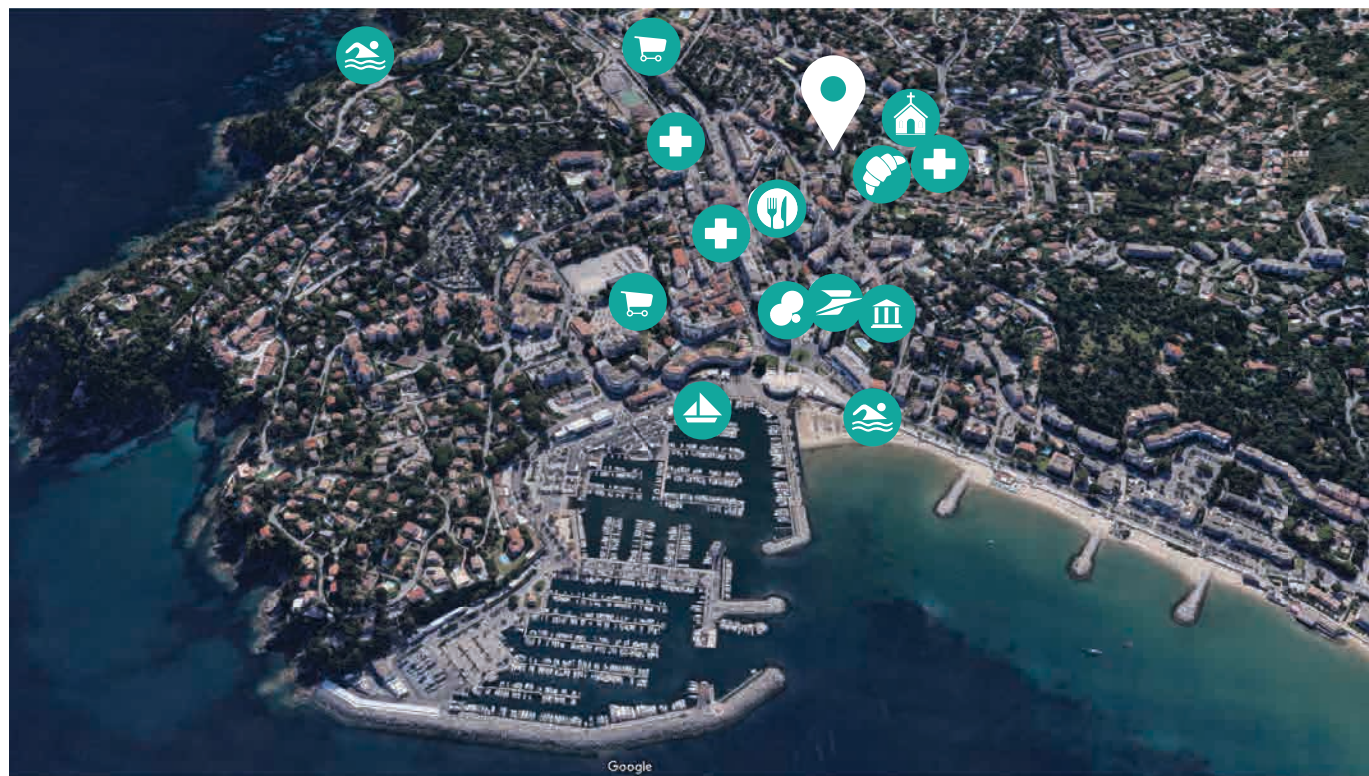
 La Poste  
400 m

 Boulodrome  
400 m

 Plage  
600 m

 Port de plaisance  
600 m

## Les points d'intérêt à proximité de la résidence



## LES ESPACES EXTÉRIEURS & PRESTATIONS

### Espaces sécurisés :

*Contrôle d'accès par visiophone*

*Vidéo de surveillance*

*Accueil sur place 7j sur 7*

*Présence humaine 24h sur 24*

### Espaces connectés :

*Installation bornes WIFI*

*DECT et Appel Malades*

**Espaces détente aménagés et Espaces végétalisées** avec cheminements piétons en périphérie de la résidence (terrain de pétanque, placette, bancs)

*Parkings en sous-sol au R-1 et R-2*





VOTRE RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS  
HAUT DE GAMME EN CENTRE VILLE  
À 5 MIN DE LA PLAGE À PIED

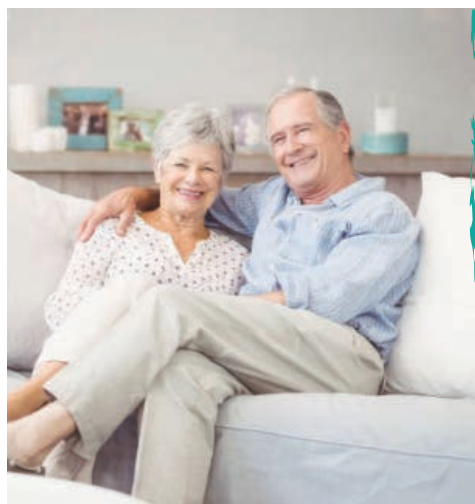


RIVE & SENS

Les résidences Sergic apportent une réponse innovante et adaptée sur ce marché porteur.

Avec un chiffre d'affaires de **100 millions d'euros\***, Sergic est le **4ème acteur** de l'administration de biens en France, avec **plus de 140 000 lots en gestion**. Ces **résidences avec services** proposent à la vente ou en location des logements dans des résidences qui intègrent des services comme la restauration, l'animation, le suivi médical, le gardiennage. **Une alternative plébiscitée** pour le logement des personnes âgées et les seniors.

Bienvenue dans une résidence où le bien-être des résidents est **au centre des priorités**.



## LE BAIL SERGIC

pensé pour plus de sérénité

- 1 Un bail ferme de 11 ans et 11 mois
- 2 Une proposition de renouvellement du bail par période triennale
- 3 Un droit de préférence à la première location du bien pour un membre de la famille

## Services & charges inclus dans le loyer

- Animations culturelles, intellectuelles et physiques
- Goûter quotidien avec boissons à volonté
- Veilleur 24h/24 présent physiquement
- Tél alarme reliée à notre accueil, y compris pour les chutes
- Portage de repas en logements
- Service de livraison de courses : alimentation, pharmacie, boulanger

## Services optionnels sur mesure pour les résidents et leurs convives

- Restaurant avec choix de 2 menus quotidien, choix de repas à la carte
- Animations diverses : déjeuners ou soirées à thème
- Mise à disposition de la salle privative pour repas de famille, Séminaires, fêtes
- Proposition de prestation de ménage au domicile
- Laverie & blanchisserie



**Des services communs  
et des espaces partagés  
au rez-de-chaussée  
pour *Créer du lien***

- Espace Bar
- Espace de vie - bibliothèque
- Espace bien-être - Esthétique
- Espace restaurant
- L'espace buanderie-laverie
- Espaces extérieurs :
  - Terrains de pétanque
  - Buanderie
  - Salle de sport
  - Salle privatisable

**Lobby et bar de la résidence**





## INVESTIR UN MARCHÉ PORTEUR & HUMAIN

Représentant 27 % de la population française, les plus de 60 ans souhaitent des logements adaptés et sains pour mieux vivre. Autonomes plus longtemps, les seniors cherchent à se rapprocher de la ville et ses commerces pour rompre l'isolement.

Investir en résidence services seniors, c'est donc offrir une vie plus douce à nos aînés, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux et de taux de rentabilité performants. C'est également faire le choix de la sérénité, avec des loyers versés directement par l'exploitant.

## LES CHIFFRES CLÉS



**17 millions**  
**DE SENIORS**  
PERSONNES  
DE PLUS DE 60 ANS  
EN FRANCE

**27 %**  
**DE LA POPULATION**  
FRANÇAISE  
A PLUS DE 60 ANS

**90 %**  
**DES PLUS DE 80 ANS**  
RESENT AUTONOMES

(1) Les conditions détaillées d'application des avantages fiscaux sont disponibles en espace de vente. Le bénéfice des avantages fiscaux est soumis à vérification de la part de l'administration. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. (2) Conformément aux dispositions de l'article 261 D, 4° b et c du CGI, location assujettie à la TVA ouvrant droit à récupération de la TVA versée lors de l'acquisition.

# LES RÉSIDENCES SERVICES SÉNIORS

## UN INVESTISSEMENT DE VALEUR

Toute la réussite de votre placement en résidences services seniors dépend de la qualité du programme, du savoir-faire et de la solidité financière du gestionnaire qui versera vos loyers.

Adossée à Riviera Realisation, SERGIC Résidence Séniors profite de l'expérience et de la stabilité d'un groupe qui construit vos villes, vos quartiers, vos lieux de vie depuis plus de 36 ans déjà.

■ **Une situation géographique de 1er choix**

■ **Un bien dans un site d'exception**

■ **La solidité d'un gestionnaire de premier plan**

■ **Un gestionnaire Sergic offrant, dans le cadre d'un bail commercial signé avec chaque investisseur :**

un confort de gestion sans souci  
une rentabilité sur le long terme  
un loyer net de charges courantes et d'entretien

## LES AVANTAGES DU STATUT **LMNP**<sup>(1)</sup>



**LMNP Amortissable**  
pour des revenus nets d'impôts<sup>(3)</sup>



**Récupération**  
de la TVA 20 %<sup>(2)</sup>



**Se constituer**  
un patrimoine immobilier



**Se créer**  
un complément de revenu

(3) Loyers réguliers et nets d'impôts sur des périodes pouvant aller jusqu'à 40 ans d'amortissement LMNP - article 39 C du CGI. © Illustrations de la résidence à caractère d'ambiance, non contractuelles – © Photos ambiance : Istock, Adobe Stock.

### Une Promotion



#### Habiter les valeurs de Demain

Groupe familial créé le 17 avril 1986, Riviera Realisation est un acteur local indépendant spécialisé dans la promotion immobilière depuis plus de 36 ans qui intervient dans le sud de la France.

Mission : Concevoir et gérer des espaces de vie répondant aux enjeux économiques, sociaux, environnementaux et culturels des villes dans lesquelles ils s'inscrivent.

### Une Commercialisation



#### L'immobilier autrement

SAS MEDICIS, c'est plus de 20 ans d'expertise en immobilier d'investissement pour plus de 10.000 logements vendus. De la conception d'opérations immobilières à la commercialisation, nous proposons une offre complète et pérenne à nos partenaires et clients.

# / sergic

## Gestionnaire de résidences

**40**

agences

**1000**

collaborateurs

**1963**

date de création

**4ème**

acteur français

Acteur de l'immobilier depuis 1963, le groupe Sergic regroupe plusieurs métiers de l'immobilier : Location, gestion locative, gestion de résidences étudiantes ou seniors, transaction, Syndic de copropriété.

Sa mission : Créer des liens entre les habitants d'un immeuble, d'un quartier et d'une ville, pour l'épanouissement de chacun, à travers son lieu de vie.



# Rives & Sens, une résidence services seniors à 5 min de la mer au coeur des commodités et des services indispensables à la bonne qualité de vie des résidents



## Accès

### EN VOITURE

À 1 mn de la D559 en direction :

- du Lavandou, Bormes-les-Mimosas vers Hyères, Toulon
- de La Croix Valmer en direction de St Tropez ou de l'A57 vers l'A8

### EN TRAIN

Liaison par autobus depuis la gare routière pour la gare SNCF TGV de Toulon ou St Raphaël

### EN BUS / NAVETTE

10 lignes de bus départementales desservent les grandes villes du Var (St Raphaël, Toulon, Hyères, St Tropez ...)

### EN AVION

À 42 km de l'aéroport Toulon-Hyères



**Votre nouvelle résidence Séniors**  
Rive & Sens, 109-127 Avenue Léon Gambetta  
83240 Cavalaire-sur-Mer  
**Contactez-nous au 04 93 82 92 92**  
[rive-et-sens@sasmedicis.fr](mailto:rive-et-sens@sasmedicis.fr)

Un projet éligible



Un projet certifié

