

Villages Résidentiels

Accueillir les seniors,
quels que soient
leur état de forme
et leurs ressources



L'investissement immobilier en toute sérénité

Présentation du groupe Sérénia





Villages Résidentiels

Accueillir les seniors,
quels que soient
leur état de forme
et leurs ressources



Sérénia, un concept en perpétuelle évolution depuis 13 ans...




Création de Sérénia Senior Concept



Ouverture de la 1^{ère} résidence Sérénia
« La Promenade du Château à Trouy »



Lancement de 3 nouvelles résidences
La Promenade des Moulins à Meung-sur-Loire
La Promenade des Sources à Contres
La Promenade Jacques Brel à Bourges



Lancement de la résidence
La Promenade Royale à Dreux



Ouverture de la 2^{ème} résidence Sérénia
La Promenade des Moulins à Meung-sur-Loire



Création de Sérénia
COMME CHEZ VOUS !
(Joint-venture 50/50 avec Garden & City)

35 résidences en développement



Sarl STARIMMO
Réalisation de 7 villages adaptés seniors sur la région Centre-Val de Loire
240 logements

Reprise de STARIMMO par Marc de SAINT ROMAN

Rencontre avec les Babadines (Réseau AMA)



Rencontre avec le Groupe Édouard Denis



Entrée d'AGILOÉ au capital de Sérénia Senior Concept (actionnaire BNP DÉVELOPPEMENT)



Conseil innovation



Rencontre avec Garden & City



Signature d'un accord exclusif avec Senior Compagnie, nouveau prestataire de l'EPAADOM



Aide à domicile



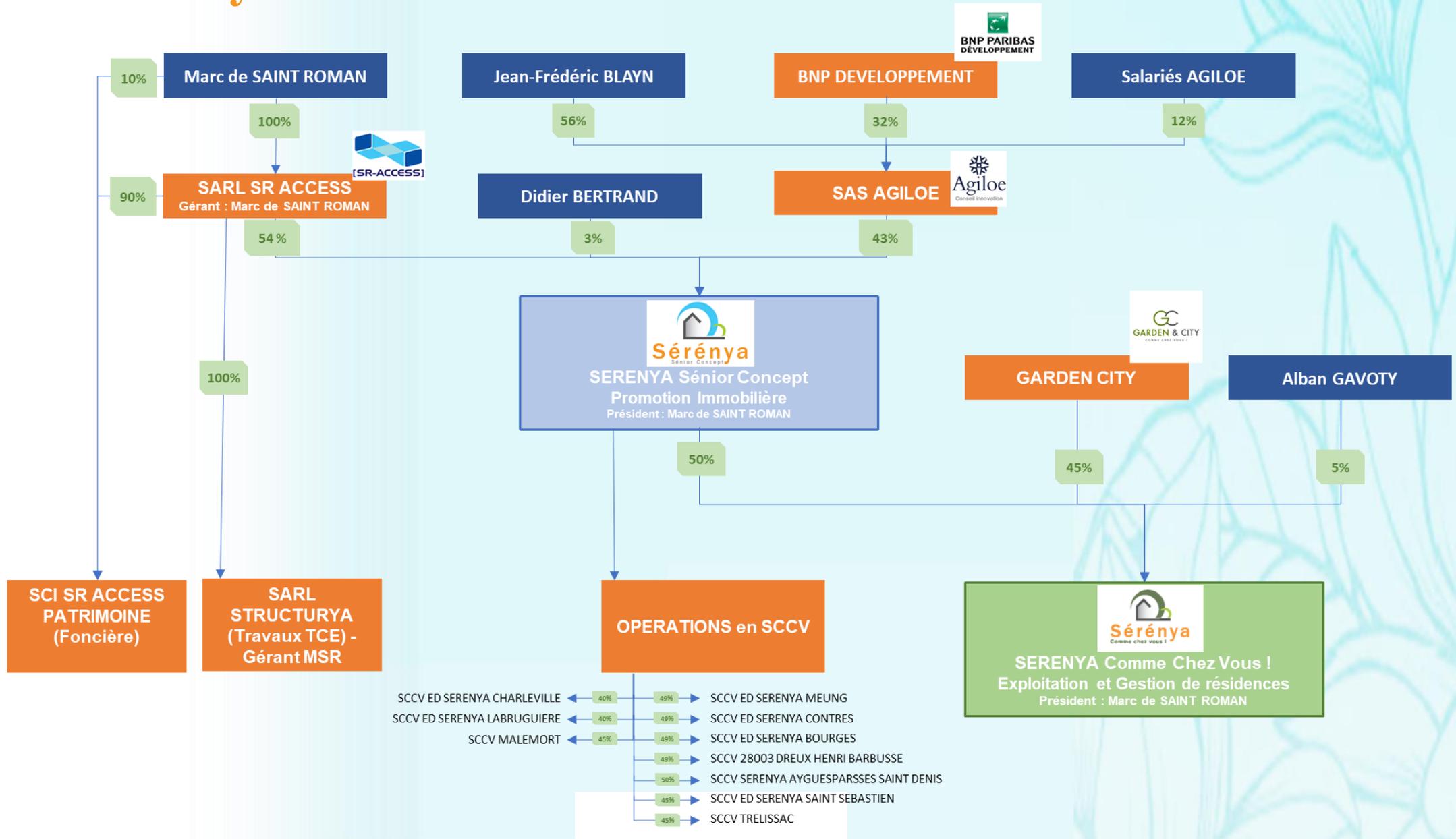
L'univers Sérénia

Le prestataire
de l'EPAADOM

 **Senior Compagnie**
Aide à domicile



L'univers Sérénia



ORGANISATION SERENYA "Comme chez vous !" : l'association de plusieurs savoir-faire



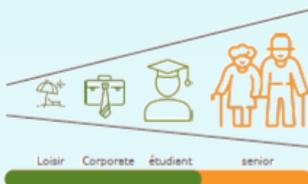
Mise en commun des compétences au service du remplissage des résidences Sérénia



Garden et city : notre expertise

Toute l'année, une **équipe** dédiée de **20 personnes** s'occupe de **remplir au quotidien un parc de plus de 1 000 logements**.

Durée de séjour selon la cible



Nous maitrisons déjà le remplissage pour les courts, moyens et longs séjour.

Le **marché senior** est déjà important. Avec Sérénia, il est **10 fois plus important** à la fois sur la demande et sur la durée de séjour qu'une résidence service senior classique.



Senior compagnie : notre expertise

Avec **230 agences** à travers la France, **3,500 auxiliaires qualifiés**, nous offrons un concept unique centré sur l'accessibilité du bien vieillir pour tous. **Nos services complets**, du soutien quotidien à la garde à domicile, sont dispensés **par des auxiliaires de vie qualifiés** favorisant le maintien de l'autonomie et cultivant le lien social.

Comment cela fonctionne?

Plateforme digitale interconnecté

Revenu manager

Service communication

Equipe commerciale dédiée

Commerciaux référents terrain

Commerciaux service client

Professionnels prescripteurs de la sphère médico-sociale :
Evaluatrices APA, CCAS, assistantes sociales hospitalières, CLIC, DAC, SSIAD, Infirmières libérales.

Professionnels terrain dédié : une équipe d'auxiliaires de vie dans les résidences.



Plateforme digitale interconnecté immobilière et senior

Plateformes de mise en relation spécialistes des solutions personnes âgées dépendantes

Equipe commerciale

Commerciaux référents terrain

Prescripteur médicaux sociaux

ELEMENTS CLES PARTENAIRES SERENYA Comme Chez Vous !

	EXPLOITANT		PRESTATAIRE d'AIDE A LA PERSONNE
			
Année de création	2013	2009	2007
Activité	Exploitant	Promoteur	Prestataire
Nombre Etablissements	11	9	230
Effectifs Etablissements	140	8	4 050
Distinctions	CAPITAL : Top 2 meilleure enseigne de résidence hôtelière en France en 2021 et 2022	-	CAPITAL : Leader du Service de 2017 à 2023
Capitaux Propres	5 400 k€	1 700 k€	5 000 k€
Chiffres d'Affaires Consolidés	17 000 k€	6 900 k€	64 000 k€
Résultats	315 k€	400 K€ (2023)	
Nombre de Lots en service	1 100	420	
Taux de remplissage	70 % (résidences de tourisme)	100%	
Nombre de projets SERENYA	50 soit environ 5 000 lots		

Taux de remplissage SERENYA

Ville	Résidences 1ère Génération							Résidences 2ème Génération			TOTAL SERENYA
	ROMORANTIN	ROMORANTIN	ROMORANTIN	ROMORANTIN	ROMORANTIN	ROMORANTIN	ST GERMAIN DU PUY	TROUY	MEUNG SUR LOIRE	BOURGES	
Résidence	Clos de La Sauldre	Clos du Guidault	Clos de La Malicorne	Clos des Carosses	Clos du Cordon Bleu	Clos des Jardins	Clos des Bouloises	La Promenade du Château	La Promenade des Moulins	La Promenade Jacques brel	10
Nbre de lots	10	23	50	44	15	48	47	52	80	77	446
Mise en Service	2006	2008	2009	2011	2012	2015	2017	nov-19	sept-23	juin-24	
dont Nbre lots RSS	10	23	50	44	15	48	47	36	45	51	369
Remplissage Ouverture								12	19	23	54
								33%	42%	45%	41%
Remplissage Mois 6	8	17	42	38	15	42	42	31	33		268
	80%	74%	84%	86%	100%	88%	89%	86%	73%		84%
Remplissage Mois 12	10	22	48	43	15	48	47	36	42		311
	100%	96%	96%	98%	100%	100%	100%	100%	93%		98%
Remplissage Courant	10	23	50	44	15	48	47	36			273
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%			100%
dont Nbre lots EPAADOM								16	35	26	77
Remplissage Ouverture								3	7	6	16
								19%	20%	23%	21%
Remplissage Mois 6								8	19		27
								50%	54%		53%
Remplissage Mois 12								13	27		40
								81%	77%		78%
Remplissage Courant								16			16
								100%			100%

Partie autonome RSS

Partie dépendante EPAADOM/VALMER

Villages Résidentiels

Accueillir les seniors,
quels que soient
leur état de forme
et leurs ressources



Le développement **un partenariat dans la confiance...**

Architecte
Benjamin Chanu



Bureau de Contrôle et SPS
SOCOTEC



Bureaux d'études
Structure-Thermique SYNAPSE
Economiste AURIS
VRD Orling



Environnement
SOCOTEC environnement



Sondages de sol
GINGER



Cuisines aménagées
Nolte



Notaire
Frédéric DESSON



Investisseur partie EPAADOM
Victoires Haussmann
OCPI Génération 1&2



Agence de Communication
Paul Fréa



Banque Crédit Agricole



Banque Caisse d'Epargne



BNP – Paribas
Développement



Banque Crédit Mutuel



Villages Résidentiels

Accueillir les seniors,
quels que soient
leur état de forme
et leurs ressources





Présentation du Groupe PREYRE - RASTIT

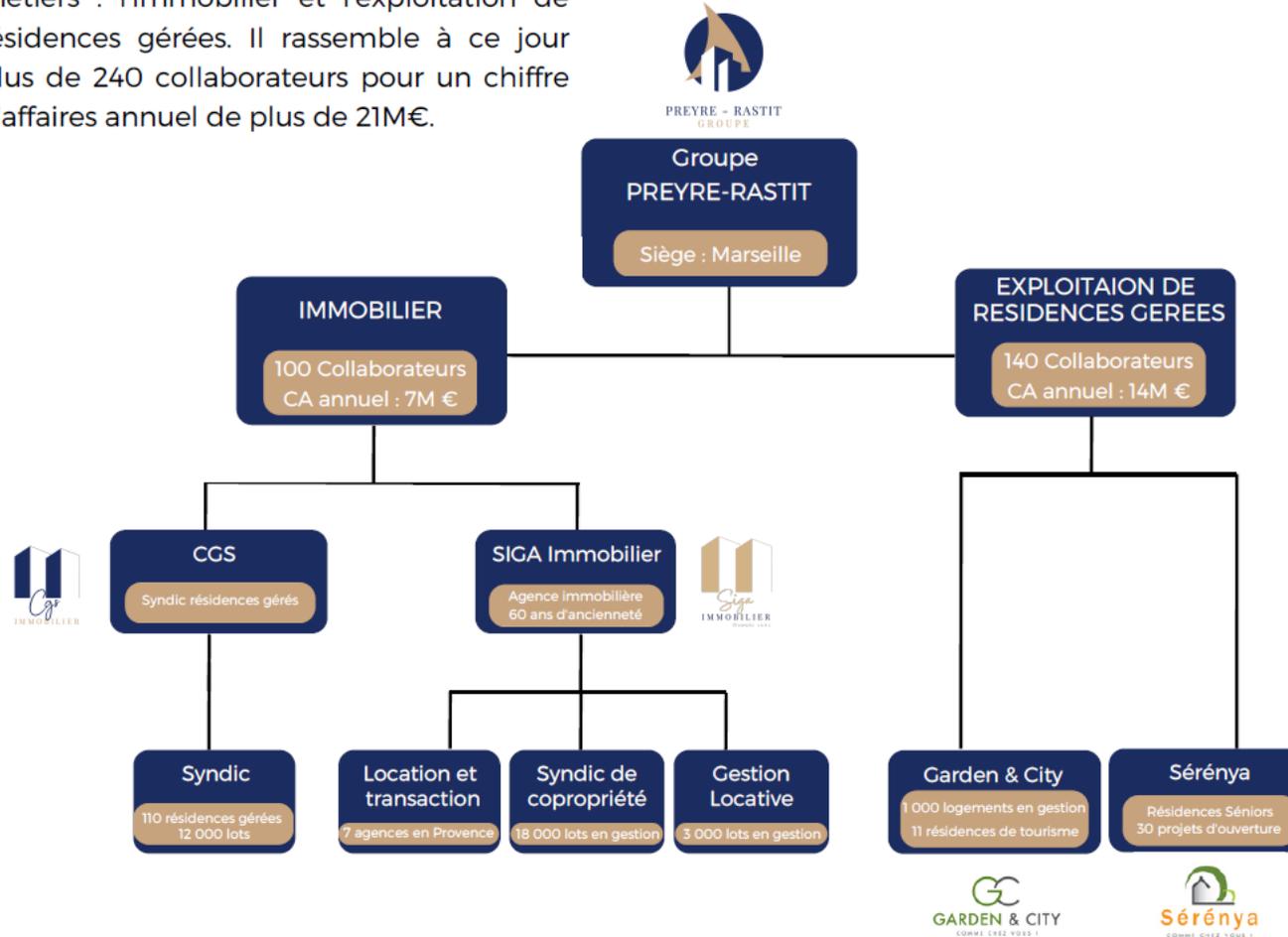
Fondé il y a 60 ans, le Groupe Preyre-Rastit est un acteur majeur dans le domaine de l'immobilier Marseillais. Présidé par Nicolas Rastit le petit-fils du fondateur, le Groupe s'est développé sur le marché immobilier national avec une solide expertise en syndic de copropriété.

Depuis 10 ans, nous avons élargi nos activités dans l'exploitation de résidences gérées. Cette expansion nous permet de répondre aux besoins croissants de nos différentes typologies de clients en matière de logement. Nous proposons des environnements de vie et des logements de vacances, en privilégiant un cadre agréable avec des services personnalisés.

Garden & City, Groupe PREYRE - RASTIT

Basé à Marseille, le Groupe PREYRE-RASTIT développe son activité autour de deux métiers : l'immobilier et l'exploitation de résidences gérées. Il rassemble à ce jour plus de 240 collaborateurs pour un chiffre d'affaires annuel de plus de 21M€.

ORGANISATION DU GROUPE PREYRE - RASTIT



EN QUELQUES MOTS

Après trois générations impliquées dans le succès de la branche immobilière, le Groupe Preyre-Rastit a souhaité étendre en 2013 son savoir-faire au secteur de l'hôtellerie. C'est ainsi qu'est née la marque **Garden & City**. Elle s'est construite autour d'un concept simple : proposer des logements meublés et équipés avec services hôteliers.

En 2023, le Groupe s'élargit dans la gestion de villages seniors développés par le promoteur SERENYS Senior Concept

En association avec ce promoteur, la marque **Sérénya Comme Chez Vous !** voit le jour.

C'est un concept novateur qui accueille les seniors, quels que soient leur état de forme, en leur proposant un accès aux services d'aide à la personne sur place.

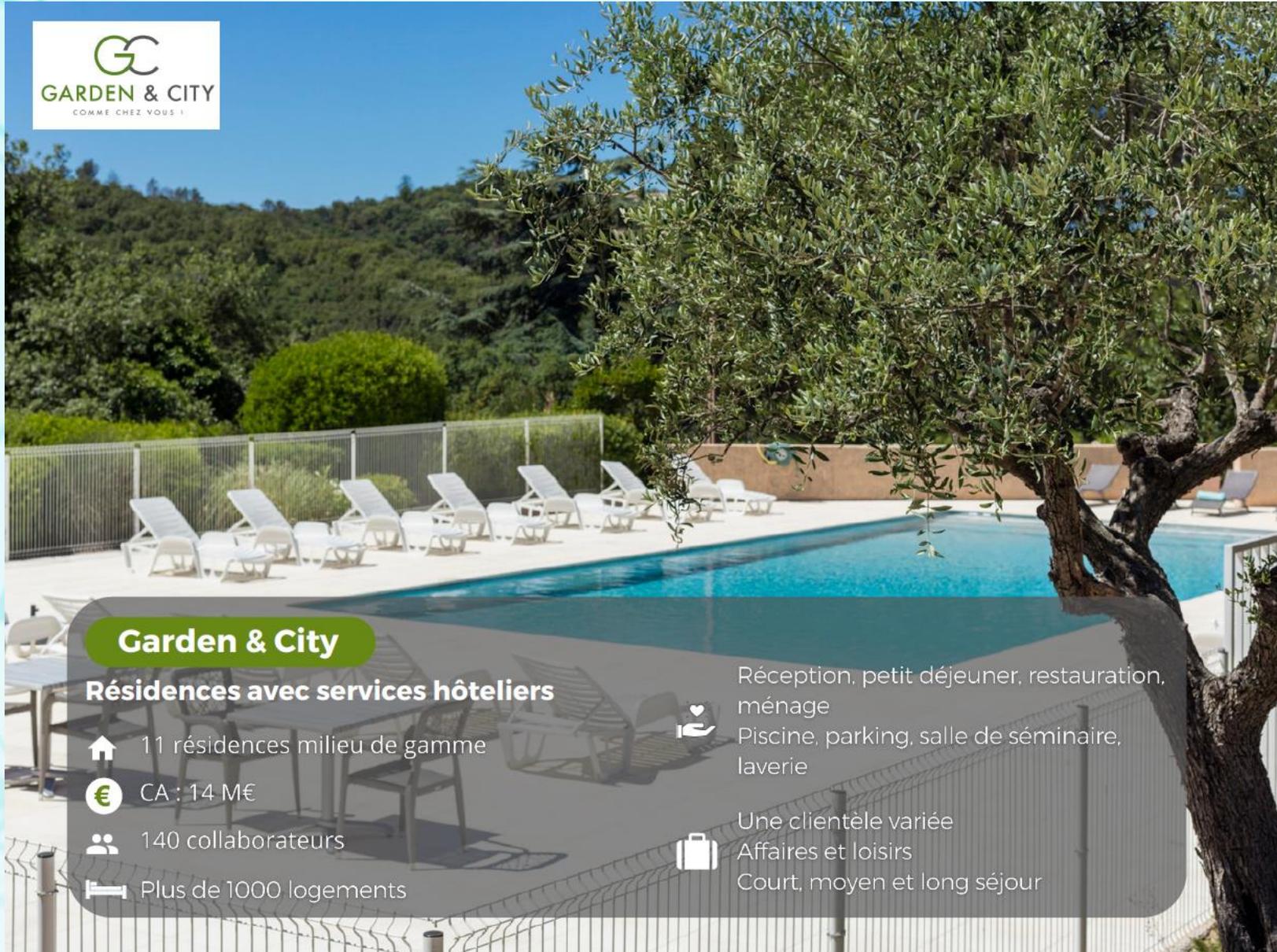
Notre Groupe a la volonté de véhiculer un esprit familial, plaçant l'humain au cœur de son activité.

Une croissance maîtrisée



Exploitation d'un parc de plus de
1 000 logements

Garden & City, Groupe PREYRE - RASTIT



Garden & City

Résidences avec services hôteliers

 11 résidences milieu de gamme

 CA : 14 M€

 140 collaborateurs

 Plus de 1000 logements



Réception, petit déjeuner, restauration,
ménage
Piscine, parking, salle de séminaire,
laverie



Une clientèle variée
Affaires et loisirs
Court, moyen et long séjour

NOTRE IMPLANTATION

Avec 11 établissements répartis sur la France, nous avons l'ambition de proposer à nos clients une offre adaptée allant du voyageur d'affaires au séjour en famille.

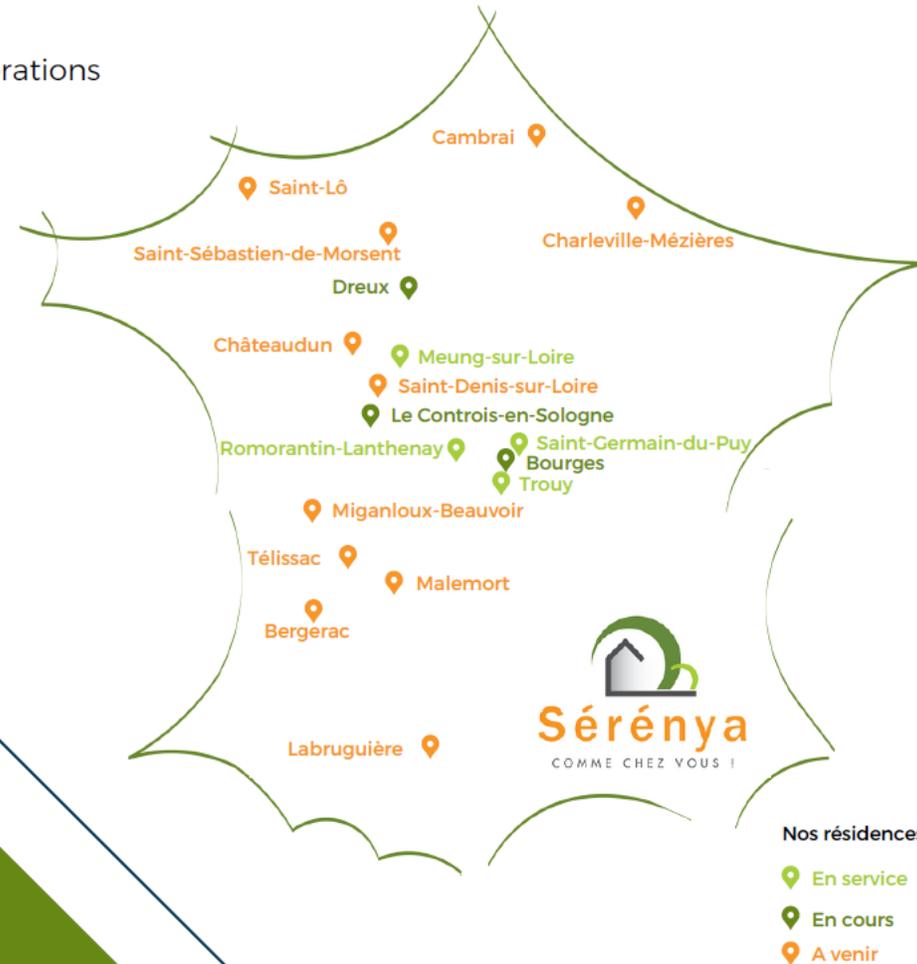


Garden & City, Groupe PREYRE - RASTIT



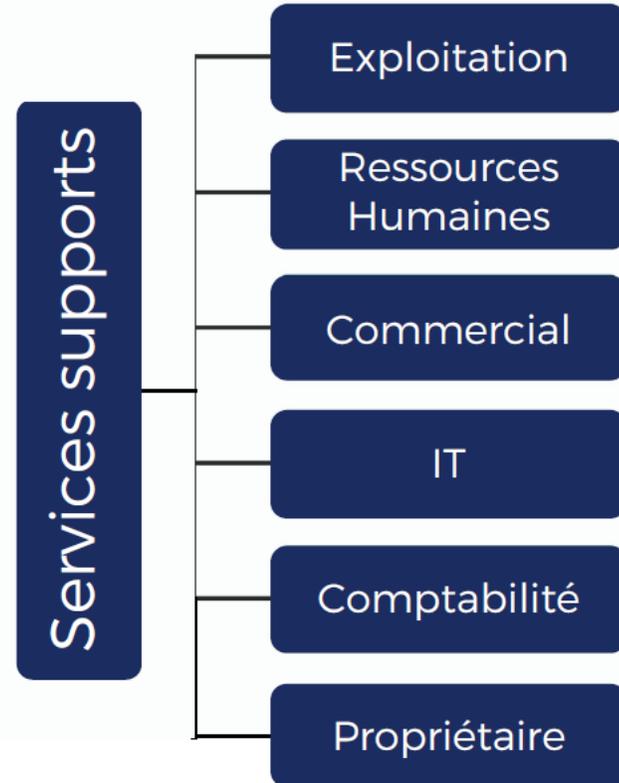
NOS DESTINATIONS SENIORS

Découvrez nos 30 futures résidences destinées à une clientèle de séniors autonomes et dépendants, situées à proximité d'agglomérations françaises.



NOTRE ORGANISATION INTERNE

Une équipe de 20 personnes proche du terrain



Afin d'accompagner au quotidien les équipes opérationnelles et poursuivre avec dynamisme le développement de notre activité, différents services supports sont en place.

Des collaborateurs dédiés et spécialisés dans leur domaine d'expertise composent chaque pôle de compétence. Ceux-ci sont régulièrement amenés à se déplacer sur le terrain.

Cette organisation nous permet ainsi de piloter l'activité et de couvrir chaque aspect essentiel au bon fonctionnement de nos établissements.

✓ Familiale

Cette valeur est à l'origine de notre organisation. Nous souhaitons la conserver et la faire vivre avec notre développement.

✓ Entrepreneur

Rien n'est impossible avant d'avoir essayé. Cette valeur permet de ne pas subir les situations en cherchant des solutions nouvelles.

✓ Polyvalence

Véritable état d'esprit que nous souhaitons insuffler à nos collaborateurs. Chacun a son rôle dans le Groupe, mais doit être prêt à aider et sortir des sentiers battus.

✓ Adaptabilité

Valeur essentielle dans un monde mouvant. Etre adaptable nous permet de répondre au mieux à l'inconnu et aux nouvelles exigences.

NOS VALEURS

Villages Résidentiels

Accueillir les seniors,
quels que soient
leur état de forme
et leurs ressources



Le Groupe Zephyr

DÉMOCRATISER LE BIEN VIVRE & LE BIEN VIEILLIR CHEZ SOI ET AILLEURS

Le Groupe Zephyr est né d'une part du constat du manque de coordination des acteurs du secteur et de la nécessité de pouvoir proposer au sein d'un même groupe, une offre de services diversifiée permettant d'accompagner la personne tout au long de son parcours de vie avec sérénité.

Et d'autre part, d'une conviction forte, celle de l'indispensable maintien du lien social, un élément déterminant pour assurer une prestation de qualité grâce à un accompagnement humain, convivial & bienveillant.

En tant qu'acteur de l'innovation sociale, l'ambition de Zephyr est de rendre accessible à tous; un accompagnement pluridisciplinaire de qualité à domicile dans les différentes étapes de la vie grâce à des enseignes aux synergies fortes.

Les valeurs Zephyr



BIENVEILLANCE

Rendre les choses possible avec tous & pour tous



PARTAGE

Grandir, évoluer et s'adapter ensemble



ENGAGEMENT

Avoir une empreinte concrète dans la société

Un engagement porté par



Partager pour mieux vivre

Participer à la réalisation de projets de vie, être au carrefour des différents acteurs gravitant autour du domicile, être en contact au quotidien avec les aidants exige de se remettre en question continuellement et de répondre chaque jour aux nombreuses problématiques rencontrées sur le terrain.

Partager pour Mieux Vivre, est une association Loi 1901 fondée en 2015 et se veut être une démarche innovante et un carrefour d'échange et de partage entre professionnels et aidants visant à apporter des réponses pragmatiques aux enjeux du bien vivre & du bien vieillir.

Par le biais de l'association sont mis en place :

- Des conférences thématiques
- Des événements à thème
- Des lettres d'informations
- Des fiches pratiques...

Nos 3 missions principales :

- **Donner la parole**
au personnel de terrain et valoriser les expériences
- **S'appuyer sur les expertises**
les connaissances et les bonnes pratiques pour faire émerger des nouvelles initiatives et pratiques innovantes
- **Rapprocher l'ensemble des professionnels**
qui ont peu ou pas l'habitude de se concerter



LES ENSEIGNES



Senior Compagnie



Senior Compagnie accompagne les personnes en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap pour **vivre heureux chez eux dans les meilleures conditions.**

Enseigne historique du groupe Zephyr, Senior Compagnie a développé des **services d'aide à domicile couvrant l'ensemble des besoins des bénéficiaires** : aide à la réalisation d'actes essentiels et du quotidien ou encore un service de garde à domicile.

Au-delà de l'aide à la vie quotidienne, Senior Compagnie cultive le **lien social** grâce à ses auxiliaires de vie, **véritables sentinelles bienveillantes**, présentes dans les différents moments de la vie. Qualifiés et bénéficiant de formation continue, ils encouragent le **maintien de l'autonomie** tout en répondant aux besoins spécifiques de chacun.



15 ans
d'expertise



150 agences
en France



+ 3 500
intervenant(e)s



12 ans
en franchise



+ 11 500
bénéficiaires



64 millions de
volume d'affaires

Données au 31.12.22

Primée pour sa qualité de service



Nos services d'aide à domicile



ACCOMPAGNEMENT ET VIE SOCIALE

Compagnie et conversation,
activités de loisirs,
promenades et sorties, aides
à la mobilité, sollicitations
cognitives



HYGIÈNE ET ACTES ESSENTIELS

Aide au lever, coucher et
transferts, aide à la toilette
et à l'habillage, rappel de la
prise de médicament



AIDE MÉNAGÈRE

Entretien du cadre de vie,
entretien du linge et
repassage



AIDE AUX REPAS

Accompagnement ou
livraison des courses,
préparation et aide à la
prise des repas



GARDE À DOMICILE

Garde de jour, garde de nuit,
garde 24h/24 occasionnelle
ou permanente



RETOUR D'HOSPITALISATION

Retour au domicile et aide
pendant la convalescence



AIDE ADMINISTRATIVE

Gestion du courrier,
classement des papiers, prise
de rendez-vous

TÉLÉASSISTANCE

Rester chez soi en
sécurité, des services de
téléassistance 24h/24,
7j/7

PORTAGE DE REPAS

Une gamme complète de
menus adaptés pour du
plaisir dans votre assiette

Les garanties Senior Compagnie



Un service personnalisé et
évolutif selon vos besoins



Un personnel qualifié et
formé



Un interlocuteur unique et
une continuité de service



Un suivi régulier et une
coordination avec les
professionnels de santé et
du médico-social

Free Dom

Spécialiste des services à domicile depuis 2005, Free Dom propose des prestations diversifiées visant à **soulager le quotidien des particuliers**. L'ambition première de l'enseigne se traduit au quotidien par une écoute active visant à proposer des services à la fois personnalisés et adaptés aux besoins des clients et cela quelle que soit la prestation mise en place.

En alliant des **prestations de qualité, un savoir-faire unique, un suivi régulier et un recrutement rigoureux** des intervenants, Free Dom a su s'imposer comme un acteur majeur du secteur en proposant une gamme de services centrée sur le confort.



17 ans
d'expertise



+ 4 300
clients



15 ans
en franchise



+ 800
intervenant(e)s



68 agences
en France



8 millions de
volume d'affaires

Données au 31.12.22



Nos différents services à la personne



MÉNAGE / REPASSAGE

Nettoyage et
dépoussiérage, entretien
des sols, entretien et
repassage du linge, grand
ménage...



GARDE D'ENFANTS

Sortie d'école ou de crèche,
préparation des repas et
goûters, accompagnement
aux activités extra-scolaires,
en garde simple ou partagée



JARDINAGE

Tonte et ramassage du
gazon, taille des haies et
arbustes, préparation des
sols pour les plantations...



PETIT BRICOLAGE

Monter ou démonter un
meuble, réaliser des joints,
installer des équipements de
sécurité...



VIGILANCE DE RÉSIDENCE

Aération du logement et
relevé du courrier, soins
simples des animaux,
entretien des plantes...

Les garanties Free Dom



Un service personnalisé et
évolutif selon vos besoins



Pas d'engagement de
durée et aucune formalité
administrative



Un recrutement rigoureux
et des intervenants
formés



Un interlocuteur unique et
une continuité de service

Libelia

Depuis 2008, Libelia s'est construit une équipe solide de chauffeurs-accompagnateurs partenaire de l'autonomie des personnes âgées qui intervient aussi bien auprès des particuliers et des professionnels sur tout le département 75.

Libelia a également noué en plus de 10 ans un partenariat solide avec les structures d'accueil de jour parisiennes en se spécialisant dans le transport accompagné de proximité des personnes âgées atteintes de maladies neuro-dégénératives liées à l'âge grâce à une prise en charge adaptée et sur-mesure.

Parce que le maintien du lien social est fondamental dans un projet de vie et qu'il passe nécessairement par la conservation d'une interaction avec l'environnement extérieur, les chauffeurs-accompagnateurs Libelia sont entièrement dédiés et formés à rendre cette ambition possible.



14 ans
d'expertise



Une équipe de 15
personnes



+ 200
bénéficiaires



650 000€ de
chiffre d'affaires



Données au 31.12.22

Nos services pour l'autonomie



ACCOMPAGNEMENT CENTRES D'ACCUEIL

Prise en charge au domicile,
accompagnement au bras,
dépôt à l'intérieur de
l'accueil de jour.



ACCOMPAGNEMENT AU QUOTIDIEN

Rendez-vous médicaux ou
administratifs, transport aux
gares et aéroports ainsi que
des sorties de visites
familiales.



ACCOMPAGNEMENT AUX LOISIRS

Salons de coiffure et
marchés de proximité,
promenade dans les parcs et
jardins, sorties au musée,
cinéma, théâtre...



SERVICE DOMICILE + TRAIN

Accompagnement du
domicile à la gare avec nos
équipes

Les garanties Libelia



Un service personnalisé et
évolutif selon vos besoins



Un personnel qualifié et
formé



une équipe dédiée et une
continuité de service



Un suivi régulier et une
communication en temps
réel avec les chauffeurs

SynergieMed



13 ans
d'expertise



4 agences en
France



+ 400
patients



1,1 million de
volume d'affaires

Données au 31.12.22

SynergieMed a été créé en 2009 afin de répondre qualitativement à la demande croissante des services hospitaliers et des patients qui souhaitent une **continuité personnalisée des soins spécifiques à domicile**. Le réseau SynergieMed a rejoint le Groupe Zephyr en 2016 et compte 5 agences en France.

Les équipes des agences SynergieMed sont essentiellement constituées d'infirmier(e)s spécialisé(e)s dans la prise en charge à domicile de patients nécessitant diverses techniques de soins spécifiques comme **la perfusion, la nutrition artificielle ainsi que la prise en charge de la douleur**.

SynergieMed a su adapter son savoir-faire aux besoins des patients mais aussi aux demandes des services hospitaliers.

L'expertise des équipes SynergieMed permet d'assurer **une prise en charge optimale et sécurisée des patients à domicile**.

Nos services d'aide médico-technique



PERFUSION

Antibiothérapie,
Corticothérapie, Chimiothérapie,
Réhydratation, Insulinothérapie,
Immunothérapie



NUTRITION

Nutrition entérale ou
parentérale, complément
nutritionnel oral, suivi et
conseil diététique



DIALYSE

Hémodialyse et dialyse
péritonéale



INSULINOTHÉRAPIE

Traitement à injection ou
traitement à pompe



TRAITEMENT DE LA DOULEUR

Douleur aiguë, douleur
chronique, Douleur ALR



STOMATHÉRAPIE

Gestion des soins et de
l'appareillage



PANSEMENT

Traitement des plaies aiguës
et chroniques

Les garanties SynergieMed



Un service personnalisé et
évolutif selon vos besoins



Un personnel qualifié et
formé



Un suivi régulier avec une
équipe de proximité



Une coordination avec les
professionnels de santé et
du médico-social

Le rôle de Groupe Zephyr dans le projet



Une présence 24/7

Une prise en charge globale couvrant l'ensemble des besoins du résident :

- Hygiène quotidienne
- Entretien du cadre de vie
- Courses
- Préparation ou portage de repas
- Lever / coucher
- Accompagnement véhiculé
- Matériel médical
- Soins infirmiers (coordination)
- Service de téléassistance

Villages Résidentiels

Accueillir les seniors,
quels que soient
leur état de forme
et leurs ressources

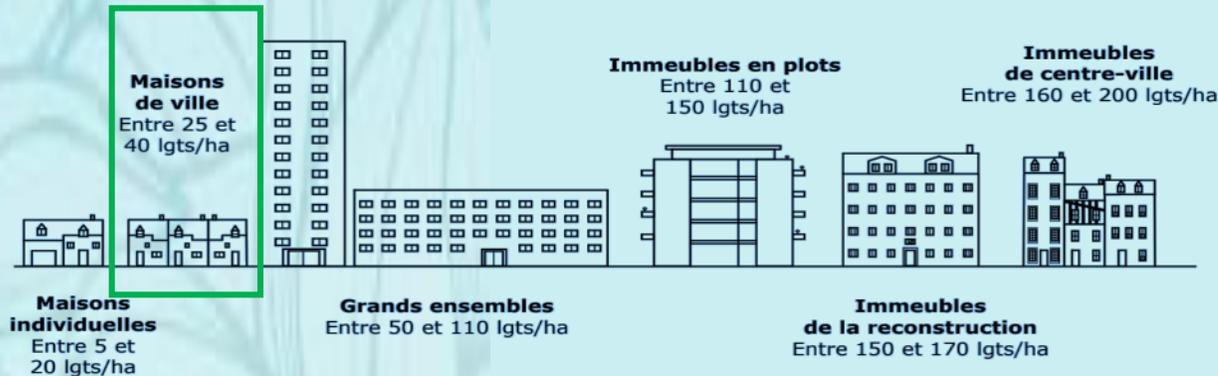


Être vertueux



L'étude du plan de masse dans ses moindres détails ...

- 60% des façades orientées Est-Ouest
- Rendement de plan : 40 maisons à l'hectare... ne pas gaspiller nos espaces
- 40% de pleine terre
- Une bonne gestion des eaux de pluie



Des aménagements spécifiques pour le bien de l'environnement...



- Des éclairages publics éco-responsables, avec des candélabres solaires
- Abris de jardin et kiosque en bois
- Nos amis les oiseaux égayent la vie de nos seniors ... Des nichoirs, comme refuges des oiseaux sont prévus dans les parcs de nos villages
- Des essences d'arbres locales, avec recherche d'essences nécessitant peu d'eau
- Toutes nos maisons répondent à la norme RE2020 et nous développons la construction en structure bois
- Des PAC air/air pour le chauffage
- Un « ballon » thermodynamique pour l'eau chaude



Villages Résidentiels

Accueillir les seniors,
quels que soient
leur état de forme
et leurs ressources



Villages résidentiels pour seniors **Sérénya**

Un concept qui grandit... en France

...comme dans tous les esprits !

58 villages

- 9 Villages en service
- 3 Villages en cours de réalisation
- 4 Villages en instruction PC
- 7 Villages en montage
- 35 Villages en développement



Un concept, deux solutions

L'individuel groupé



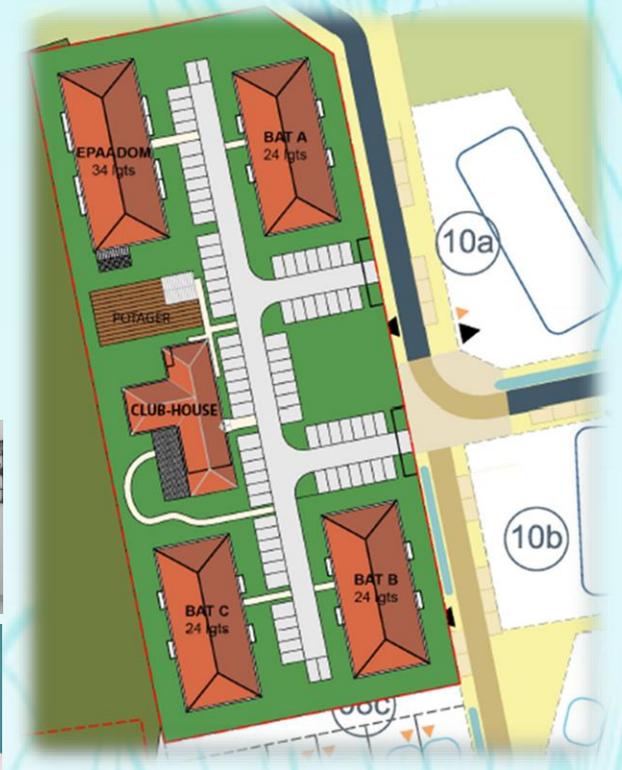
Bassin de population : 25 000 habitants dans un rayon de 10 km
Sites d'implantation : commerces à – de 850 m - **proche** villes moyennes
Terrains de : **23 000 m² minimum**
Terrain **plat**
Projet **de maisons** sur 5 formats T2, T3 avec ou sans garage.
Projet de 85 à 120 unités, dont 35 logements pour l'EPAADOM
Club House indépendant
Jardin potager partagé
Possibilité d'une crèche



Le collectif



Bassin de population : 45 000 habitants dans un rayon de 10 km
Sites d'implantation : commerces à – de 500 m – **dans** les centres des villes moyennes
Terrains de : **10 000 m² minimum**
Terrain **plat**
Projet **d'appartements** sur du T1 au T3
Projet de bâtiments R+2 avec balcons, terrasses extérieures et jardins au RDC
Projet de 100 à 120 unités, dont 34 logements pour l'EPAADOM
Club House indépendant
Jardin potager partagé
Possibilité d'une crèche



Villages résidentiels pour seniors

Sérénya

Un concept qui grandit... en France...comme dans tous les esprits !



Romorantin-Lanthenay 2009 St-Germain-du-Puy 2012 Trouy (18) ouverture novembre 2019



Meung-sur-Loire (45) ouverture avril 2023 Bourges (18) ouverture janvier 2024



Contres (41) ouverture sept. 2024

Dreux (28) ouverture 2025

Charleville-Mézières (08) ouverture 2026

Saint-Denis-sur-Loire (41) - 2025



Saint-Sébastien-de-Morsent (27) ouverture 2027

Trélissac (15) ouverture 2027



Malemort (19) ouverture 2027



Mignaloux-Beauvoir (86) ouverture 2027



Labruguière (81) ouverture 2027



Villages Résidentiels

Accueillir les seniors,
quels que soient
leur état de forme
et leurs ressources



Sérénity
COMME CHEZ VOUS !