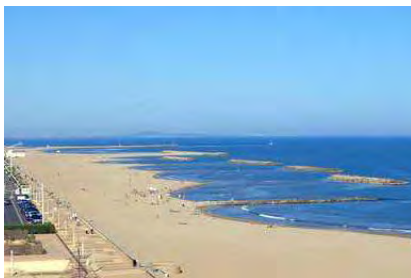


## La région

Le Languedoc-Roussillon offre un ensoleillement record et un environnement préservé : plages de sable fin, riche patrimoine architectural, stations balnéaires réputées, montagnes séculaires, de lacs et cours d'eau poissonneux. La région mêle douceur de vivre et vitalité, de la Camargue aux Pyrénées.



### Chiffres clés

Montpellier 8<sup>ème</sup> ville de France  
200 kms de côtes

### A voir aussi

Nîmes à 40 min  
Marseille à 1h40

## Le département

Été comme hiver, l'Hérault permet de prendre son temps et de profiter d'une nature généreuse.



## Montpellier

Montpellier, capitale du Languedoc-Roussillon, marie les charmes d'une ville méditerranéenne, résolument contemporaine. Site dédié au tourisme de prestige, elle offre une vie culturelle et sportive débordante, et une excellente desserte.

## La résidence

Implantée à 10 min de Montpellier, entre ville et littoral, elle offre toutes les commodités à quelques pas. Site sécurisé et convivial : grand salon-club, jardin aménagé, kiosque et potager et sorties, visites, soirées organisées



## A retenir

### Rentabilité

Jusqu'à : 4% selon les lots

### Fourchettes de prix

Studio : 133 / 137 000 €  
2 pièces : 167 / 233 000 €  
3 pièces : 249 / 344 000 €  
4 pièces : 550 000 €

### Normes et Labels

Niveau BBC

### Fiscalités

(Vente en nu TTC)  
Scellier BCC Intermédiaire  
Scellier Foncier 2011

### Livraison

2<sup>ème</sup> trimestre 2013



Aménagé par **GGL**  
CONCRETE

**AZUR** Fixe : 01 73 70 35 02  
GSM : 06 98 03 26 36  
**InterPromotion** Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

# JUVIGNAC

*Aux portes de Montpellier*



*Nature, douceur et art de vivre*



# Résidence Les Senioriales® Juvignac

Languedoc-Roussillon

L'Hérault

Juvignac

Situation

Accès

Architecture

Labels écologiques

Décoration

Prestations

Typologie

# Languedoc-Roussillon, La lumière du sud

- :: 300 jours de soleil par an
- :: 220 kms de côtes
- :: Une grande porte ouverte sur la Méditerranée :  
navigation côtière, pêche sous-marine  
et pêche au gros, plaisance
- :: Un arrière-pays magnifique :  
Gorges, vallées creusées dans d'épais  
bancs calcaires, chaos de roches,  
fuseaux basaltiques, pics et sommets



# Languedoc-Roussillon, Un patrimoine ancestral

- ⌘ Des villes d'art et d'histoire riche de leur patrimoine : Carcassonne et sa cité médiévale, Montpellier, Nîmes, Narbonne et son labyrinthe de rues moyenâgeuses, Béziers...
- ⌘ Des Châteaux féodaux, grottes, dolmens, églises romanes à visiter
- ⌘ 5 sites classés au patrimoine mondial de l'UNESCO dont le Canal du Midi



Saint Guilhem le Désert



Béziers



Sète



## L'Hérault, Un espace de fraîcheur

---

### Le rivage : entre mer et étangs

- ⌘ Longues plages de sable aménagées et surveillées
- ⌘ Stations balnéaires chaleureuses animées toute l'année : La Grande-Motte, Le Cap d'Agde, Palavas-les-Flots, Carnon-Plage...
- ⌘ Nombreux loisirs de plein air
- ⌘ Nature généreuse : étangs de Thau, de Mauguio (élevages fruits de mer, pêche), Canal du Rhône à Sète, Petite Camargue



# L'Hérault,

## Un vaste espace naturel protégé

### Les Gorges de l'Hérault

- ⌘ Un lieu sauvage de toute beauté
- ⌘ Une multitude d'endroits propices à la baignade
- ⌘ Dans les environs des gorges, une grande diversité d'activités de loisirs : escalade, canoë, randonnées pédestres

### Le Parc du Haut Languedoc

Un espace entièrement dédié à la nature : massifs montagneux couverts de châtaigniers, des vallées abritant des vignes et des oliviers, et les garrigues arides

# Montpellier, une ville qui attire

A moins de 3 h de Barcelone et de l'Italie,  
et à peine à 11 km de la Méditerranée,  
une ville en pleine ébullition

8<sup>e</sup> ville de France

- La plus forte croissance démographique nationale (x3 en 30 ans)
- 43 % de la population a moins de 30 ans
- Ville universitaire : près de 70 000 étudiants



Opéra National



Arc de triomphe du Peyrou

# Montpellier,

## Une grande ville à la douceur de vivre méditerranéenne

- ⌘ Vastes espaces piétonniers et arborés
- ⌘ Ruelles médiévales, hôtels particuliers des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles
- ⌘ Marchés parfumés et une multitude de terrasses animées
- ⌘ Des festivals de renommée internationale
- ⌘ Une gastronomie hors pair et le culte des grands vins



Place de la Comédie



Quartier Antigone



## Juvignac, Aux portes de Montpellier

- ❖ Situation climatique idéale entre mer et plateaux montagneux
- ❖ A proximité des plages
- ❖ A quelques kilomètres du centre ville de Montpellier : accès direct avec la ligne 3 du tramway dès 2012



## Juvignac, Large éventail de distractions et d'activités

- ⌘ Plus de 60 commerçants et un grand centre commercial en centre-ville
- ⌘ Golf international de Fontcaude : 18 trous (parcours) + 9 (compact)
- ⌘ Tennis, salle de sports, VTT, football
- ⌘ 60 associations sportives et culturelles

# Accès

Juvignac est idéalement servie par des voies d'accès variées et complémentaires

## VOITURE

**A9** sortie 32 St-Jean-de-Védas

**D161** Montpellier/Lattes

**D132** Millau/Juvignac sortie 19 Juvignac

**A75** sortie D27E Juvignac

## AVION

**Aéroport international de Montpellier Méditerranée** 20 min

**Aéroport de Béziers-Agde-Vias**  
(liaisons nationales) 45 min

## TRAIN

**Gare de Montpellier St Roch** 15 min

Nombreuses liaisons TGV, TALGO et TER

## BATEAU

**Port maritime de Sète**  
(liaisons internationales)

## TRANSPORT EN COMMUN

**Ligne 25** de la TAM

**Ligne 3** du tramway Montpellier

Agglomération en 2012



# Résidence Senioriales® JUVIGNAC



# La Résidence, au cœur d'un quartier ouvert et accessible



## Le Quartier “Les Constellations”

- ❖ Un nouveau quartier durable mêlant habitat et nature
- ❖ Des cheminements piétons et pistes cyclables (relient Juvignac et le centre de Montpellier)
- ❖ Une place publique conviviale et animée
- ❖ Des équipements sportifs et nombreux commerces présents



## Une résidence proche de tout

- ⌘ Le terminus de la ligne 3 du tramway pour relier le centre de Montpellier (à partir de 2012) et la plage
- ⌘ A quelques minutes du centre de Juvignac
- ⌘ A 150 m des commerces et 600 m d'un grand centre commercial avec 60 boutiques





## Plan masse

### La roseraie

Un délicieux espace paysagé au fil des cheminements

### Le kiosque

Lieu de repos, il se transforme en théâtre le temps d'un spectacle ou d'un concert

### Le point d'eau

Ressourcez-vous auprès de ce coin fraîcheur

### Le potager

Plantes aromatiques ou autres...  
Cultivez un style de vie !



## Architecture

---

- ⌘ Bâtiments modernes sur 4 et 5 niveaux
- ⌘ Terrasse ou balcon pour chaque appartement
- ⌘ Parkings en sous-sol
- ⌘ Ensemble entièrement sécurisé
- ⌘ Hall d'entrée climatisé et décoré par un architecte d'intérieur
- ⌘ Salon-club, appartement d'hôtes et jardin aménagé au rez-de-chaussée

# Accueil et Salon-Club



## Labels écologiques

- L'isolation, la ventilation et l'installation de chauffage sont conçues pour être conforme à la norme Bâtiment Basse Consommation





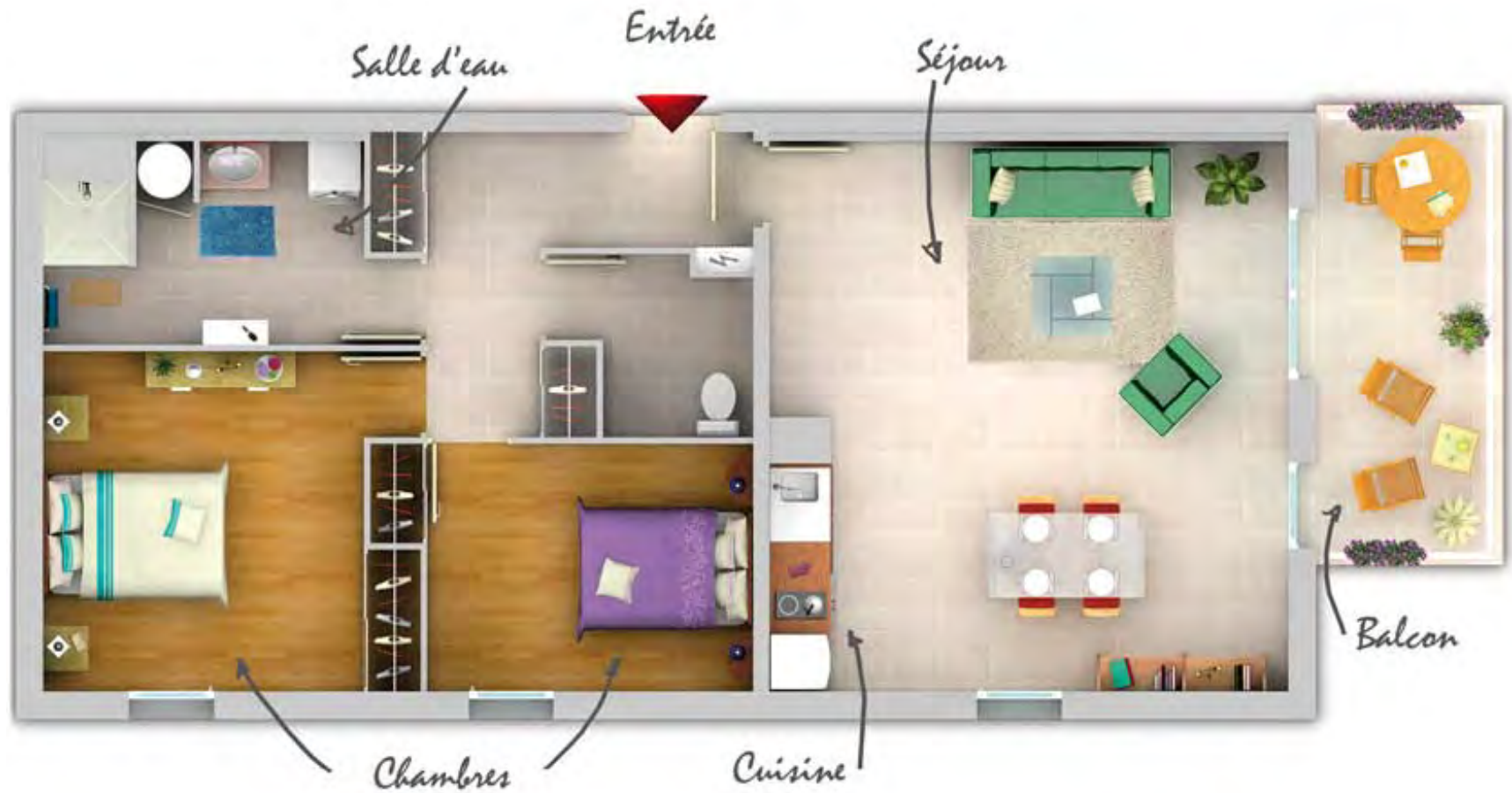
## Appartements, confortables et adaptés

- ⌘ Cuisine spacieuse et fonctionnelle entièrement équipée
- ⌘ Salle d'eau avec douche à l'italienne et radiateur sèche-serviette
- ⌘ Fenêtre avec double vitrage
- ⌘ Volets roulants électriques

# Appartements, Exemple de T2 de 42 m<sup>2</sup>



# Appartements, Exemple de T3 de 74 m<sup>2</sup>





## 66 appartements avec terrasse ou balcon

- 4 studios bis de 32,51 m<sup>2</sup>
- 38 deux pièces de 40,72 à 51,44 m<sup>2</sup>
- 23 trois pièces de 56,80 à 76,37 m<sup>2</sup>
- 1 quatre pièces d'exception de 117,18 m<sup>2</sup>



## Une organisation qui facilite le quotidien

- :: Un personnel qualifié à l'accueil : un réceptionniste et un régisseur
- :: Nombreux services à la carte : santé et bien-être à domicile  
aides pratiques : plateaux-repas, aide ménagère, bricolage



## Les Plus Senioriales<sup>®</sup>

---

- ⌘ Des charges faibles et maîtrisées grâce à des services à la carte et à l'expertise des Senioriales<sup>®</sup>
- ⌘ Des garanties locatives performantes intégrant un service d'aide à la location et à la revente
- ⌘ Une réduction d'impôt conséquente grâce à la loi Scellier BBC
- ⌘ Des conditions préférentielles pour partir en vacances



## Fiscalité (Vente en nue TTC)

- :: Vente en Copropriété traditionnelle
- :: **Vente en Scellier « foncier »**
- :: **Vente en Scellier « Intermédiaire »**

## Rentabilité

- :: **Jusqu'à 4%** selon les appartements  
(voir détail dans la grille locative)



## Fourchette de prix

Typologie	Nombre de logements*	Fourchette de prix
T1	4	133 à 137 000 €
T2	38	167 à 233 000 €
T3	23	249 à 344 000 €
T4	1	550 000 €
<b>Total</b>	<b>66</b>	

\*Chaque lot est vendu avec un parking



Groupe  
**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*

- Au travers de ses 44 ans d'expérience, 50 000 logements gérés, 7,5 millions de clients par an, Pierre et Vacances Center Parcs vous apporte des solutions d'investissement sécurisées : constitution et valorisation de votre patrimoine, protection familiale, revenus garantis, avantages fiscaux et des vacances en plus !



## LES SENIORIALES<sup>®</sup> RÉSIDENCES SENIORS

- **Un concept novateur**

Les premières résidences Senioriales<sup>®</sup> ont vu le jour en 2001, pour répondre aux attentes des nouveaux retraités, qui souhaitent profiter pleinement de leur temps libre et recherchent un habitat alliant sécurité, confort et convivialité.

Les Senioriales<sup>®</sup> constituent une offre immobilière attractives. Composées de maisons ou d'appartements associés à des infrastructures de qualité, elles offrent une ambiance de « village » tout en préservant l'intimité et l'autonomie des résidents.