

Les Girandières  
Les Berges du Canal

Les Girandières Les Berges du Canal en synthèse.....	p.4
--	-----

## I. LE DÉPARTEMENT ET LA VILLE

L'attractivité de la Seine-et-Marne .....	p.6
Les atouts de Chelles.....	p.8
Chelles et le Grand Paris Express .....	p.10
Chelles en chiffres.....	p.11
Le cadre de vie pour les seniors .....	p.12

## II. ANALYSE DU MARCHÉ DES SENIORS À CHELLES ET EN SEINE-ET-MARNE

Tendance démographique.....	p.14
Analyse de l'univers concurrentiel.....	p.15
Analyse de la cible.....	p.16
Synthèse et positionnement.....	p.17

## III. LA RÉSIDENCE LES GIRANDIÈRES LES BERGES DU CANAL

L'emplacement .....	p.19
L'architecture .....	p.21
Les prestations .....	p.25

## IV. LES ACTEURS DU PROJET

Coffim, un promoteur de premier plan en Île-de-France .....	p.27
Résidé Études, 30 ans d'expertise .....	p.28
Résidé Études Seniors, gestionnaire spécialisé .....	p.29

## V. LES RÉSIDENCES SENIORS

Le marché des seniors .....	p.31
Les appartements .....	p.34
Les restaurants .....	p.38
Les espaces communs .....	p.39
Les espaces extérieurs .....	p.40
Les Girandières, un accompagnement sur-mesure .....	p.41
Des services adaptés aux seniors .....	p.42
Un réel engagement pour le mieux-vivre des seniors .....	p.43
Les labels et certifications, une marque de confiance et un gage de sérénité .....	p.44

# Les Girandières Les Berges du Canal : Synthèse

## Environnement :

L'Île-de-France au 1<sup>er</sup> rang des régions comptant le plus de seniors (883 922 plus de 75 ans) <sup>(1)</sup>.

- La Seine et Marne, département rassemblant 1 412 516 habitants en 2018 et dont la part des seniors ne cesse d'augmenter (6,3%), Chelles compte 21 804 ménages dont 2 355 ménages de plus de 75 ans <sup>(2)</sup>.
- Un environnement naturel préservé offrant un cadre serein aux multiples activités. Une ville dynamique dans un cadre naturel préservé aux multiples activités
- Un emplacement à quelques pas du canal et 10 min à pied du centre-ville et de la gare, à 30 min de Paris en voiture.

## Résidence :

- Une résidence à l'architecture moderne composée de 95 appartements dont 4 studios, 60 deux-pièces et 31 trois-pièces.
- Des services adaptés aux seniors : logements meublés, accueil, espaces végétalisés, restaurant, Wifi, salle de petit-déjeuner, parkings, etc.
- Une exploitation confiée à Réside Études Seniors.

## Produit :

- Régime Amortissement <sup>(3)</sup>
- Réduction d'impôts grâce au dispositif de la loi Censi-Bouvard <sup>(4)</sup>
- Remboursement de la TVA <sup>(5)</sup>
- Financement HT
- Rentabilité exceptionnelle de **4,05% HT/HT** <sup>(6)</sup>
- Date d'actabilité : 31 mars 2022
- Date de livraison prévisionnelle : 3<sup>ème</sup> trimestre 2024



Accueil



Climatisation réversible



Logements meublés



Espaces communs

(1) Ined.fr - (2) Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.- (3) Dans le cadre de la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP), revenus nets d'impôts à due proportion du montant des investissements. (4) Dans le cadre des dispositions de la loi de finances en vigueur (loi Censi-Bouvard). Cette économie d'impôts est applicable pour toute acquisition d'un logement neuf dans une résidence avec services pour étudiants ou pour seniors, gérée par un exploitant professionnel et éligible à ce statut. Économie d'impôts équivalente à 11 % du montant HT de votre investissement plafonné à 300 000 €. (5) Remboursement de la TVA au taux actuel en vigueur, dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier dans une résidence avec services ou de tourisme gérée par un exploitant professionnel - article 261/D4 du code général des impôts. (6) Selon les stocks disponibles. Taux proposé du 19/01/2022 au 31/05/2022 sur le montant immobilier HT de l'investissement et selon le bail commercial proposé par Réside Études et ses filiales.

# I. Le département et la ville



## L'attractivité de la Seine-et-Marne

### Des ressources naturelles exceptionnelles

La Seine-et-Marne est un vaste territoire couvrant près de la moitié de la surface de l'Île-de-France. Avec un environnement préservé aux vastes forêts, notamment celle de Fontainebleau, une campagne parsemée de villages de caractère, des jardins majestueux et la proximité de la pittoresque vallée de la Seine, la Seine et Marne réserve bien des attraits aux amateurs de nature et d'activités de plein air. Entièrement aménagé, jalonné et sécurisé, l'EuroVelo 3 (réseau d'itinéraires cyclables en Europe) traverse la Seine et Marne sur 85 km et garantit aux cyclistes des services et équipements bien adaptés.

(1) Seine-et-marne-attractive.fr

### Une destination touristique attractive

La Seine-et-Marne dispose de sites de renommée mondiale comme Disneyland®Paris, le château de Fontainebleau ou encore la cité médiévale de Provins, ces 2 derniers classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, mais également 640 monuments patrimoniaux protégés et un terroir d'exception.

Pour sortir, les lieux sont multiples : théâtres, centres culturels, centres d'art, cinémas, scènes de musique actuelle, etc.) et aussi festivals de jazz ou de musique classique, spectacles vivants ou historiques et belles expositions qui se succèdent tout au long de l'année.

## LA SEINE-ET-MARNE

Région verte et touristique d'Île-de-France <sup>(1)</sup>

**130 000 hectares**

de forêt dont la forêt de Fontainebleau

**3 000 kilomètres**

de sentiers pédestres balisés

**640 monuments**

patrimoniaux protégés

**94 parcs d'attractions**

et de loisirs

## Les bonnes performances de l'économie seine-et-marnaise

### LA SEINE-ET-MARNE

Un pôle économique majeur  
d'Île-de-France

**15** millions de touristes  
environ en 2019 <sup>(1)</sup>

**1<sup>ère</sup>** destination touristique de France  
après Paris

**2** milliards d'euros de  
chiffre d'affaires de consommation  
touristique en 2018 <sup>(2)</sup>

**463 695**  
emplois en 2018 <sup>(3)</sup>

**74 580** ménages  
cadres en 2018 <sup>(4)</sup>

Deuxième secteur économique d'Île-de-France, la Seine-et-Marne représente 9% des emplois du territoire national. Malgré la crise sanitaire, la très forte attractivité du département se maintient. En un an, le taux de chômage a décliné de 8,3% et l'emploi salarié progressé de près de 20%.

L'activité économique est tirée par de grandes entreprises comme EuroDisney, Air France, Safran, la CAF pour ne citer que les plus grands, mais aussi par la création de nouvelles entreprises. Ainsi 19 500 nouvelles entreprises ont vu le jour en 2020 et ce chiffre a progressé de 46% sur le premier trimestre 2021. Les 95 512 entreprises du département se répartissent essentiellement dans les services (61,2%), le commerce (18,4%), la construction (15,3%) et pour une faible part dans l'industrie (5,1%).



# Les atouts de Chelles

## Une ville au grand air de l'est parisien

Ville anciennement viticole, Chelles est une commune de Seine-et-Marne qui s'est considérablement développée depuis les années 70. Sa localisation géographique proche de Paris, Marne-la-Vallée et Roissy, en fait un site économiquement attractif.

Avec 40%<sup>(2)</sup> d'espaces verts, naturels et protégés, Chelles est restée une ville verte. Elle est engagée dans de vastes programmes de mise en valeur de son environnement parmi lesquels les bords de Marne et la Montagne : 12 hectares d'espace naturel en coeur de ville, véritable poumon vert de Chelles.. Plein de charme, le centre-ville est animé toute l'année et l'offre culturelle éclectique permet à chacun de se divertir.



## CHELLES, Verdoyante et animée

**642** hectares d'espaces verts naturels et protégés<sup>(2)</sup>

**20 hectares** de plan d'eau<sup>(2)</sup>

**23 km** de pistes cyclables<sup>(2)</sup>

**300** commerces et 1 centre commercial Chelles 2<sup>(2)</sup>

(1) [www.societedugrandparis.fr/gpe/ligne/ligne-16](http://www.societedugrandparis.fr/gpe/ligne/ligne-16) - (2) [Chelles.fr](http://Chelles.fr)

# L'environnement à Chelles

## • Un environnement vert et naturel

Les Bords de Marne, La Montagne, Le parc du Souvenir Emile Fouchard, La plaine de jeux des Coudreaux, Le bois des Coudreaux, Le mail du Mont-Chalâts, Le parc du Vieux Moulin, Îles de la Marne et base de loisirs de Vaires <sup>(1)</sup>

## • De nombreux lieux de culture et de loisirs

Université inter-âges, Les Cuizines, Théâtre, Musée municipal, Cinéma, Médiathèque, Centre d'Arts Plastiques, Conservatoire de Musique <sup>(1)</sup>

## • Une belle animation commerciale

300 commerces en centre-ville, 1 Centre commercial Chelles 2 avec 38 boutiques et commerces <sup>(1)</sup>



### EN VOITURE



- Paris Bercy > 25 min
- Marne-la-Vallée > 27 min
- Roissy CDG > 30 min

### EN TRAIN



- Gare de l'Est > 15 min
- Gare Saint-Lazare > 30 min

Source : Google.com/maps



Les Girandières  
Les Berges du Canal

Source : Google Maps



Boulangerie  
120 m



Canal  
de Chelles  
300 m



Supermarché  
300 m



Gare  
de Chelles  
750 m



Parc  
du Souvenir  
1,1 km



Cinéma  
1,3 km



Base loisirs  
2,4 km

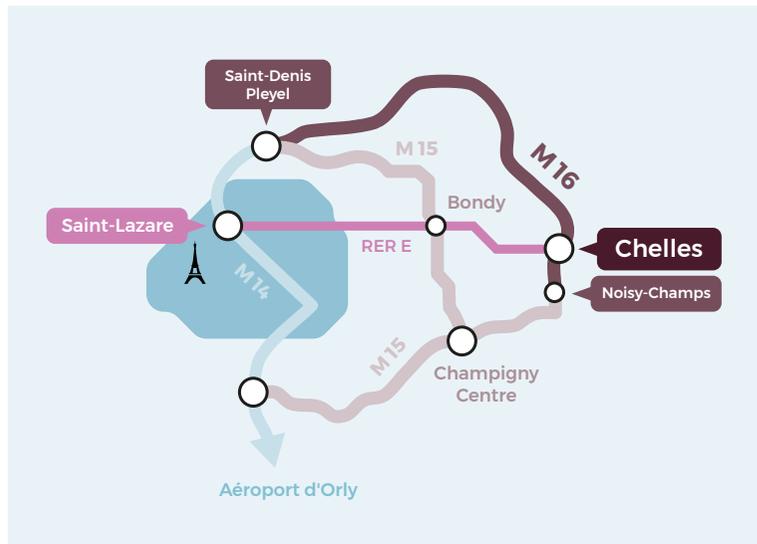
(1) Chelles.fr

# Chelles et le Grand Paris Express

## Grand Paris Express Ligne 16 du métro, objectif de mise en service 2028

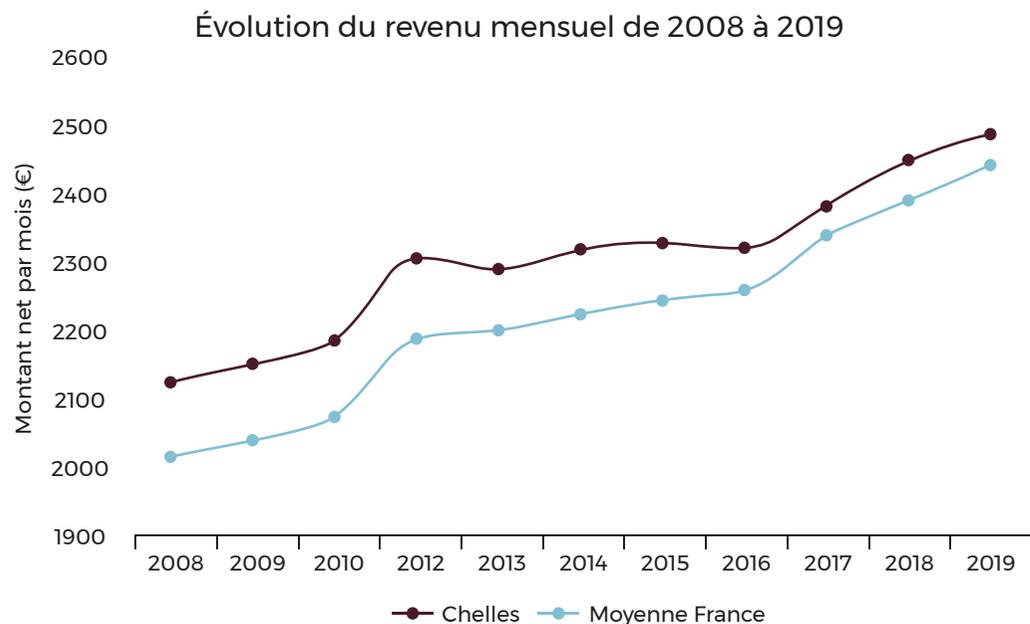
À l'horizon 2028, la Ville de Chelles sera desservie par la ligne 16 du Métro du Grand Paris Express. Elle desservira 10 gares entre Saint-Denis Pleyel et Noisy-Champs et sera en correspondance avec le RER A, RER E, RER B, lignes Transilien<sup>(1)</sup>.

La future gare du Grand Paris sera dotée d'un cadre environnemental composé de 40 % d'espaces verts et naturels. En plus de la gare, quatre autres chantiers sont en cours ou à venir pour aménager des bouches d'aération permettant notamment d'intervenir rapidement en cas d'incident sur la ligne<sup>(2)</sup>.



(1) societedulgrandparis.fr - (2) <https://actu.fr/ile-de-france/chelles>

## Évolution du revenu mensuel net moyen à Chelles



## Une population en croissance

La population de Chelles augmente régulièrement. Elle est passée de 33 581 habitants en 1968 à 55 148 habitants en 2018 soit une augmentation de près de 7%.

Les habitants gagnent en moyenne 2 492 € nets par mois, soit 29 907 € nets par an.

Le revenu mensuel moyen par foyer fiscal à Chelles est de 2 301 € par mois en 2019 (1,7 personne par foyer fiscal). Il est presque égal à la moyenne française qui est de 2 318 € par mois.

Chelles regroupe 21 804 ménages dont 2 355 de plus de 75 ans<sup>(1)</sup>.

## Une ville active et dynamique

**227 943** habitants à Chelles et son agglomération Paris Vallée de la Marne en 2019<sup>(2)</sup>

**19,4%** de la population âgée de plus de 60 ans en 2018<sup>(1)</sup>

**211** commerces<sup>(3)</sup>

**47** restaurants<sup>(4)</sup>

## Une population variée

**4 709** cadres<sup>(3)</sup>

**8 127** retraités<sup>(1)</sup>

**2 301 €** revenu mensuel moyen par foyer fiscal en 2019

# Le cadre de vie pour les seniors

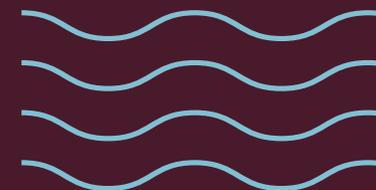


La direction des seniors propose des animations aux chellois de plus de 60 ans :

- **Activités dans les 3 foyers résidence de la ville** : gym douces, chants chorales, danses, ateliers de couture et peinture, jeux, Repas à thèmes et dansants, billard français, bibliothèque.
- **L'association La Joie de Vivre** propose aux plus de 55 ans sorties, voyages et repas de fin d'année
- **Un calendrier d'événements trimestriels** : soirées à thèmes, repas-dansants, ciné-club, karaoké... sorties culturelles : théâtre, spectacle, expositions, visites...
- **Vacances** : un séjour par an (le séjour bleu à l'automne) est organisé par la Ville ouvert aux Chellois de plus de 60 ans
- **Maintien à domicile** : des services publics de proximité mis en place pour accompagner les seniors au quotidien

La ville de Chelles profite de la proximité de nombreux équipements médicaux :

- **Groupe Hospitalier Intercommunal Le Raincy-Montfermeil**
- **Cabinet de médecins généralistes**
- **Pharmacies**



## **II. Analyse du marché des seniors à Chelles et en Seine-et-Marne**

## Un vieillissement attendu de la population, favorable au développement d'une offre adaptée

Zone de étudiée : Chelles, Brou-sur-Chantereine, Vaires-sur-Marne, Gournay-sur-Marne, Gagny

Zone étudiée :  
agglomération de Chelles  
soit 46 communes

**118 853**

Habitants dans la zone  
étudiée de Chelles

**5 512**

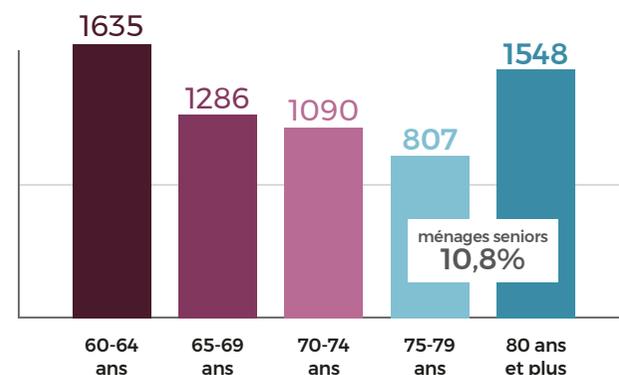
Ménages de 75 ans et plus  
dans la zone étudiée

**79**

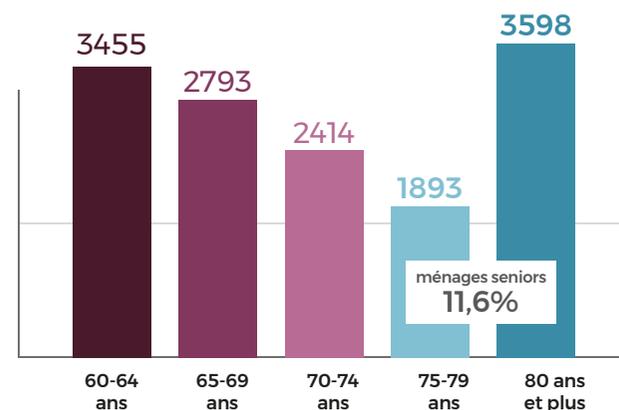
Ménages de 65-74 ans  
en plus par an dans la zone  
étudiée

### Segmentation des ménages par tranche d'âge

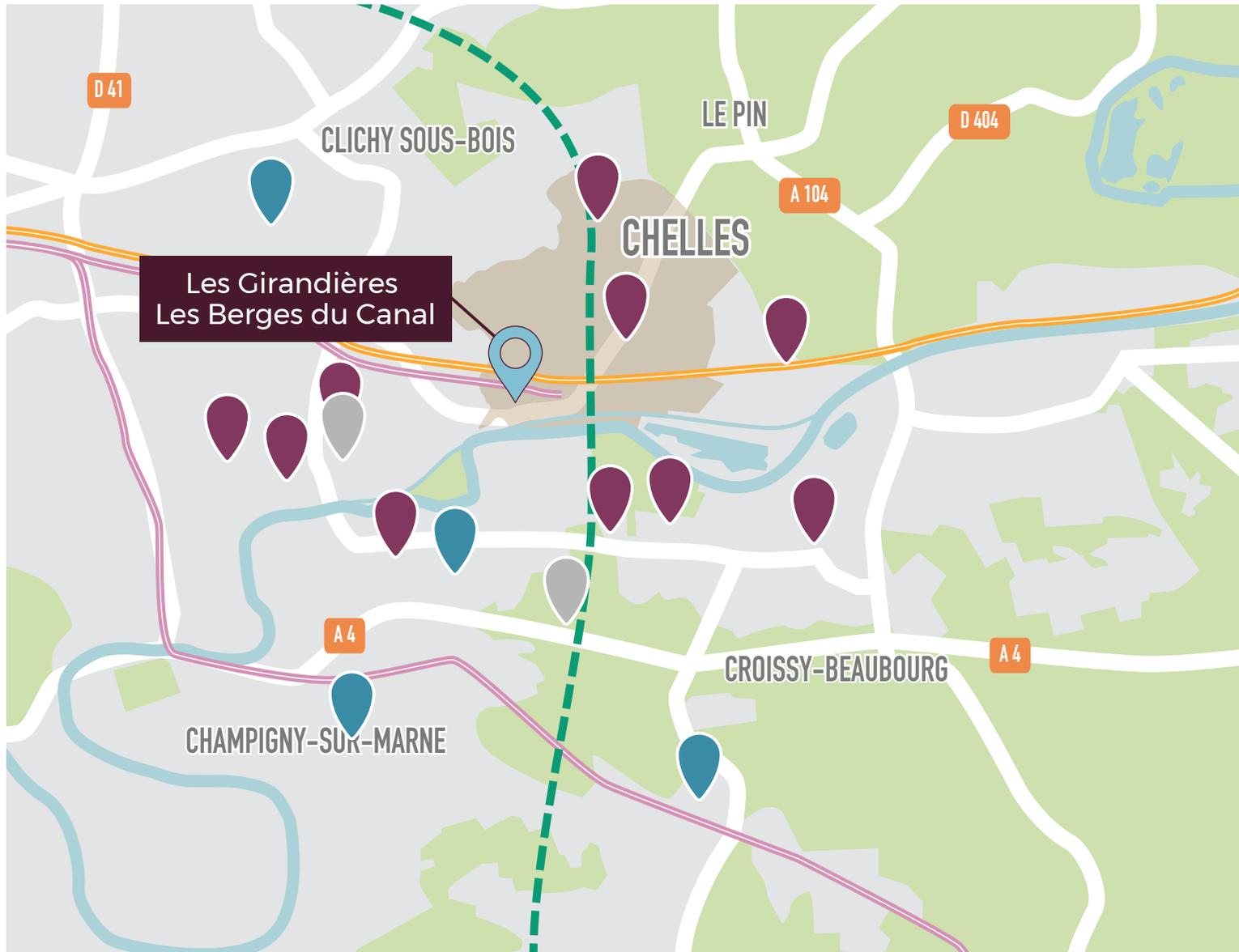
Chelles / 54 917 habitants / 21 804 ménages



Zone étudiée / 118 853 habitants / 47 341 ménages



# Analyse de l'univers concurrentiel



-  Résidence seniors en cours de construction
-  Résidences autonomes
-  Résidences seniors en cours d'exploitation
-  Les Girandières Les Berges du Canal

## RÉPARTITION DES MÉNAGES DE 75 ANS ET PLUS PAR NIVEAU DE REVENU

	CHELLES	ZONE ÉTUDIÉE	SEINE-ET-MARNE	GRAND EST
Revenu	> 75 ans	> 75 ans	> 75 ans	> 75 ans
<b>2 100 €</b>	13,4%	13,6%	13,7%	11,5%
<b>2 500 €</b>	11,1%	11,8%	11,7%	10,1%
<b>3 000 €</b>	12,1%	11,4%	11,6%	10,4%
<b>3 500 €</b>	9,7%	10,1%	9,1%	8,5%
<b>&gt; 4 000 €</b>	28,9%	29,8%	26,1%	34,6%
<b>Potentiel locatif</b>	<b>62%</b>	<b>63%</b>	<b>58%</b>	<b>64%</b>

- 62% des ménages seniors de Chelles ont des revenus mensuels supérieurs à 2 100 €/mois.
- 63% des ménages seniors de la zone étudiée ont des revenus mensuels supérieurs à 2 100 €/mois.

## UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT CONFIRMÉ

### Taux de structuration du marché de la résidence seniors

Ratio de logements en résidence seniors pour 100 ménages seniors. Chelles et zone étudiée élargie	Marché en développement <2	Marché mature 2,5	Marché concurrentiel > 3
Offre actuelle	▲		
Projection 2022		▲	

## Synthèse

- La demande potentielle en résidence seniors sur la zone étudiée est avérée avec 12% de ménages de plus de 75 ans (5 512 ménages).
- Le secteur présente une absence de concurrence à l'échelle de la zone étudiée. Toutefois plusieurs résidences seniors sont en projet notamment dans la zone étudiée élargie.
- La situation de la résidence localisée dans une rue commerçante à 10 minutes à pied de la gare de Chelles est un atout. Le site bénéficie également de la proximité du Canal de Chelles.

### **III. La résidence Les Girandières Les Berges du Canal**

## 53 AVENUE DU MARÉCHAL FOCH 77500 CHELLES



- Le projet a pour objectif de transformer un terrain nu en un lieu de vie résidentiel comprenant 4 bâtiments dont une résidence seniors et des commerces.
- La résidence se trouve à proximité du centre ville historique et de la gare RER E Chelles-Gournay, à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et de l'Allée des Pavillons.
- Une résidence seniors de 95 logements ainsi que 226 logements en accession et 114 logements familiaux sociaux, des commerces et une mini-crèche au rez-de-chaussée.
- Au nord se trouvent l'avenue du Maréchal Foch, des commerces, la gare et le centre-ville.
- Au sud se trouvent le canal de Chelles et les bords de Marne.
- À l'est se trouve une pharmacie sur l'avenue du Général de Gaulle.
- À l'ouest des bureaux, et quelques résidences

# L'emplacement

1



Photographie prise depuis l'avenue du Maréchal Foch

# L'architecture



Agence Laurent Fournet Architectes

Vue du bâtiment D de la résidence depuis l'Allée des Pavillons

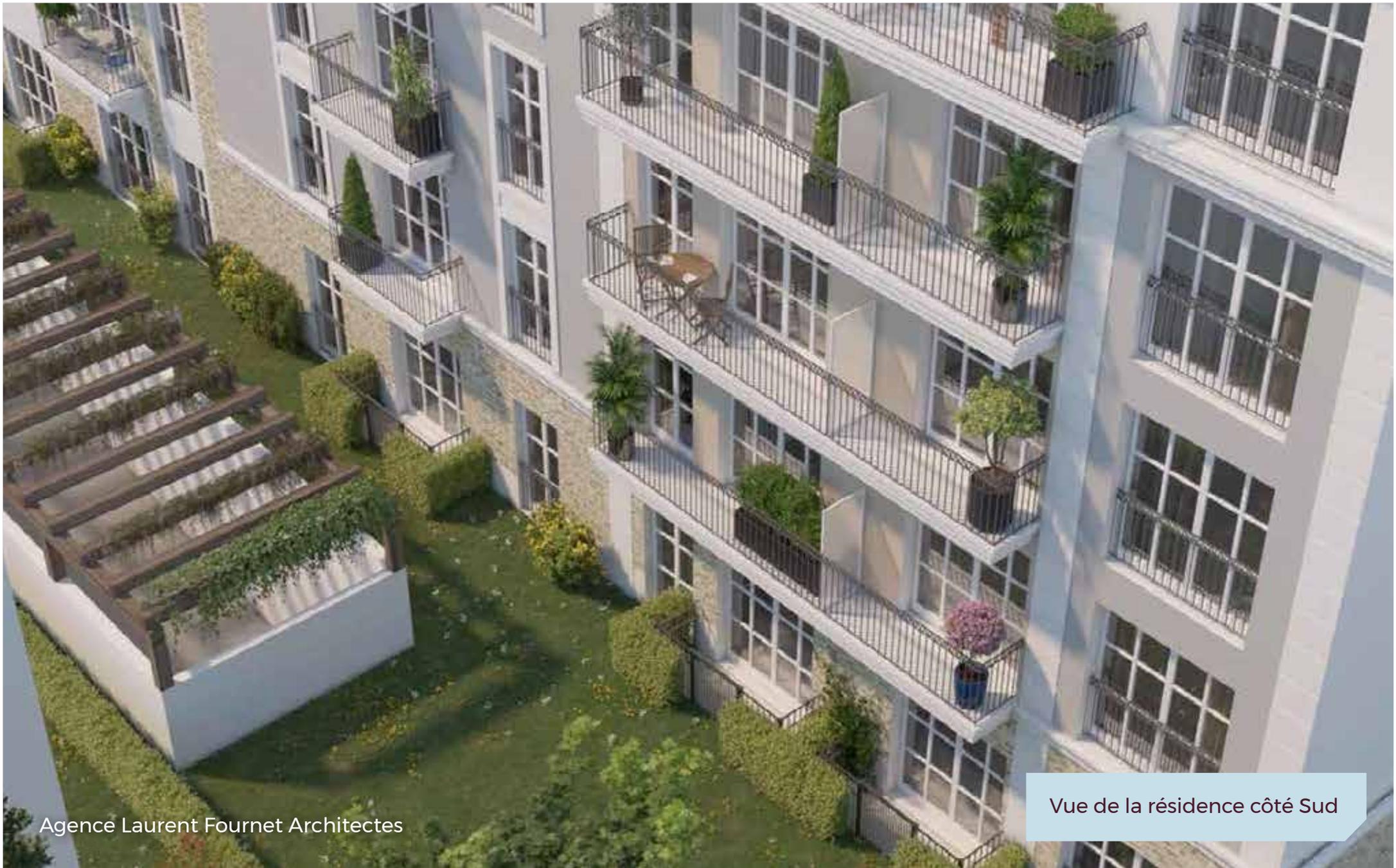
# L'architecture



Agence Laurent Fournet Architectes

Vue de la résidence depuis  
l'Avenue du Général de Gaulle

# L'architecture



Agence Laurent Fournet Architectes

Vue de la résidence côté Sud

# L'architecture



Agence Laurent Fournet Architectes

Vue sur le jardin central de la résidence

# Les prestations

95 appartements  
du studio au trois pièces



4 studios, 60 deux pièces,  
31 trois pièces



Meublés, équipés  
et prêts à vivre



## **IV. Les acteurs du projet**

# Coffim, un promoteur de premier plan en Île-de-France



---

**11 000** logements en construction et en projet

---

**5 300** logements livrés ces 5 dernières années\*

\* Chiffres au 31/12/2020

Depuis sa création, l'activité de la société a fortement progressé et tout particulièrement ces 5 dernières années. En franchissant le cap de 2 500 logements produits par an, COFFIM est désormais un des promoteurs immobiliers les plus actifs en Ile-de-France.

Outre son activité principale de réalisation de logements, la société se tourne vers les nouvelles formes de l'habitat : les résidences étudiantes, personnes âgées, intergénérationnelles, les nouveaux concepts hôteliers et les espaces de 'co-living' notamment.

# Réside Études, plus de 30 ans d'expertise



## RÉSIDE ÉTUDES

**+ de 30** années d'expérience

**35 000** logements gérés et en construction

**2 600** collaborateurs

Créé en 1989 et expert de l'immobilier locatif meublé en résidence gérée, Réside Études est présent depuis plus de 30 ans sur 2 marchés dynamiques et porteurs : les résidences pour étudiants et pour seniors.

Réside Études s'engage à être au service des nouveaux besoins de notre société avec un engagement social, patrimonial et territorial.

Associé au métier de promotion-développement, Réside Études offre son expertise et son savoir-faire au service de leur investisseur.

# Résidence Études Seniors, gestionnaire spécialisé

**Résidence Études Seniors** est une filiale de Résidence Études spécialisée dans la gestion de résidence seniors. Sélection des locataires, état des lieux, gestion des quittances, paiement des loyers et des charges, organisation des travaux, entretien ménager... tout est pris en charge avec le plus grand professionnalisme pour garantir la sérénité de l'investisseur.

Toutes les résidences sont placées sous la responsabilité d'un directeur. Avec l'aide de ses collaborateurs, il assure le fonctionnement de la résidence et en garantit le niveau de qualité, de services, de confort, de calme et de sécurité. Il est un interlocuteur de référence pour les résidents.



**LES GIRANDIÈRES**  
Résidences Seniors

Meublées et décorées avec goût, Les Girandières sont conçues pour répondre aux besoins des seniors. Elles offrent confort, sécurité et bien-être aux locataires.

Les Girandières Mont-de-Marsan (40)

**Découvrez Les Girandières  
Mont-de-Marsan en visite virtuelle !**



**PALAZZO**  
RÉSIDENCES SENIORS

Décorées dans un style moderne et élégant, les résidences Palazzo disposent d'une offre de services premium offrant aux résidents un environnement haut-de-gamme.

Palazzo Pau (64)

**Découvrez Palazzo Pau  
en visite virtuelle !**

## V. Les résidences seniors

# Le marché des seniors en France

**3,6 millions**

C'est le nombre de seniors de plus de 75 ans qui sont autonomes.



**5 millions** de seniors de plus de 85 ans attendus en 2060, contre 1,4 million en 2015



**+ 50 %** de seniors de plus de 75 ans jusqu'à 2030



**31 %** des seniors de plus de 65 ans souhaiteraient vivre en résidences services plus tard



Les résidences actuelles ne peuvent accueillir qu'entre **1 %** et **1,6 %** des seniors de plus de 75 ans valides

Âge moyen d'entrée en résidence services



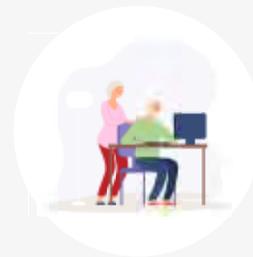
78 ANS 81 ANS

Espérance de vie prévisionnelle en 2050

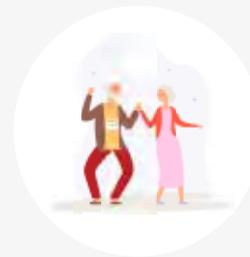


87 ANS 90 ANS

## CIBLE DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS



Entre 75 et 85 ans



Seniors autonomes



Recherche sociabilisation



Recherche de sécurité

# La résidence seniors, une urgence démographique

## PROFIL DES RÉSIDENTS

Entre 75 et 85 ans

Recherche de  
sociabilisation  
et de sécurité



Rapprochement  
familial

Seniors autonomes et valides

Cette augmentation correspond à de véritables besoins en matière de **sécurité**, de **sociabilité** et d'**adaptabilité** à ces nouvelles générations de seniors.

Les résidences actuelles ne peuvent accueillir qu'entre 1 % et 1,6 % des seniors de plus de 75 ans valides. Il y a un besoin largement supérieur à l'offre. Il est donc important d'avoir une prise de conscience.

En 2030, **21 millions** de seniors de 60 ans ou plus, soit **3 millions de plus qu'en 2019** <sup>(1)</sup>

**92 %** des Français estiment que **les résidences pour seniors doivent se développer**, solution intermédiaire au maintien à domicile qui coûte très cher et aux Ehpad <sup>(2)</sup>

**90 %** d'entre eux veulent **vieillir chez eux** <sup>(3)</sup>

**36 %** des personnes âgées, soit 6,5 millions de personnes, **se sentent seules** fréquemment, et 2,5 millions de personnes se sentent seules tous les jours ou très souvent. <sup>(4)</sup>

\* Sources : (1) www.drees.solidarites-sante.gouv.fr (2) www.ehpa.fr (3) www.agevillage.com (4) Baromètre 2021 Petits Frères des Pauvres Solitude et isolement, quand on a plus de 60 ans en France.

# La résidence seniors, une nouvelle façon de vivre pour les seniors



La résidence seniors est une nouvelle génération conçue pour l'indépendance de tous et le confort de chacun.

Les résidences seniors ont été conçues en écoutant les attentes et besoins des seniors. Elles proposent des emplacements sélectionnés **au cœur des villes ou à proximité**, des prestations particulièrement attractives, un **lieu de vie** permettant de **préserver le lien social et humain**.

L'**accompagnement** du résident senior est la clé essentielle afin de maintenir un **lien social** et une **autonomie** : sorties quotidiennes (courses, balades), sorties culturelles, sportives plus ou moins longues, découverte et apprentissage du digital permettant d'éviter l'exclusion numérique.

## LES SERVICES EN RÉSIDENCES SENIORS

**800 m<sup>2</sup>** de parties communes : réception, balnéothérapie et fitness dans certaines résidences.

**Services à la carte** : ménage, restauration, entretien du linge, assistance administrative

**Équipes disponibles 7j/7, 24h/24** et formées spécifiquement aux besoins des nouveaux seniors.

**Activités quotidiennes** proposées par les résidences.

# Les appartements

## Aménagement pour les studios



Les Girandières Brétigny (91)



Les Girandières Bourgoin-jaillieu (38)

**Studio 23m<sup>2</sup>** : espace de vie meublé avec kitchenette complète et salle de bains avec douche à l'italienne toilettes suspendues, vasque et placards.

# Les appartements

## Aménagement pour les 2 pièces



Les Girandières Le Raincy (93)



Les Girandières Le Raincy (93)

**2 pièces 37m<sup>2</sup>** : espace de vie meublé avec kitchenette complète, 1 chambre meublée avec un lit 140x190 et salle de bains avec douche à l'italienne toilettes suspendues et vasque, et placards.

# Les appartements

## Aménagement pour les 3 pièces



Palazzo Chessy (77)



Palazzo Chessy (77)

**3 pièces 63m<sup>2</sup>** : espace de vie meublé avec kitchenette complète, 2 chambres meublées avec un lit 140x190 et salle de bains avec douche à l'italienne, toilettes suspendues et vasque, et placards.

# Les appartements



Les Girandières Cognac (16)



Les Girandières Saint-Germain-en-Laye (78)



Les Girandières Morangis (91)



Les Girandières Massy (91)



Palazzo Chesy (77)



Palazzo Chesy (77)

# Les restaurants



Les Girandières Saint-Germain-en-Laye (78)



Les Girandières Massy (91)



Les Girandières Morangis (91)



Les Girandières Le Raincy (93)



Les Girandières Chambéry (73)

Les chefs élaborent des menus savoureux pour le déjeuner et le dîner, principalement à partir de produits frais. La carte est renouvelée régulièrement pour proposer aux résidents des plats veillant à leur équilibre nutritionnel et au respect de leur régime alimentaire.

Les repas sont servis à l'assiette par une équipe hôtelière dédiée. Chaque résidence dispose d'un salon privé permettant de recevoir proches et familles dans un cadre convivial et chaleureux.

# Les espaces communs



Salon de coiffure - Les Girandières Massy (91)



Hall d'entrée - Les Girandières Chambéry (73)



Salle de sports - Les Girandières Saint-Germain-en-Laye (78)

De multiples espaces communs sont présents au sein des résidences. Décorés et entretenus par du personnel qualifié, ils sont propices au partage de bons moments entre voisins : halls d'entrées, espaces de bien-être, salles de loisirs, bibliothèques, salles de petit-déjeuner.

Ces instants privilégiés, très appréciés des résidents, permettent d'enrichir ses connaissances, garder la forme et tisser des liens avec les autres résidents.



Salle de loisirs - Les Girandières Le Raincy (93)



Salon de loisirs - Palazzo Pau (64)

# Les espaces extérieurs



Les Girandières Le Raincy (93)



Les Girandières Cognac (16)



Palazzo Pau (64)

Les appartements sont pour la plupart prolongées d'une terrasse ou d'un balcon.

De magnifiques espaces extérieurs agrémentent la qualité de vie en résidence : espaces végétalisés, bancs, salons de jardins... tout ce qu'il faut pour se détendre en plein-air.

Ces espaces extérieurs sont parfaitement conçus pour répondre aux besoins des seniors. Ce sont des lieux de vies idéaux pour se retrouver et passer du bon temps.



Les Girandières Saint-Germain-en-Laye (78)

# Les Girandières, un accompagnement sur-mesure

Une intervention individualisée selon un principe d'ajustement continu de la prestation aux besoins et attentes du résident

Afin d'offrir en permanence un service adapté à la demande des résidents, **Les Girandières s'engagent à veiller à une évaluation de leurs besoins, à leur proposer une offre élaborée et à assurer**, si nécessaire, une approche coordonnée avec d'autres entités et/ou d'autres professionnels.

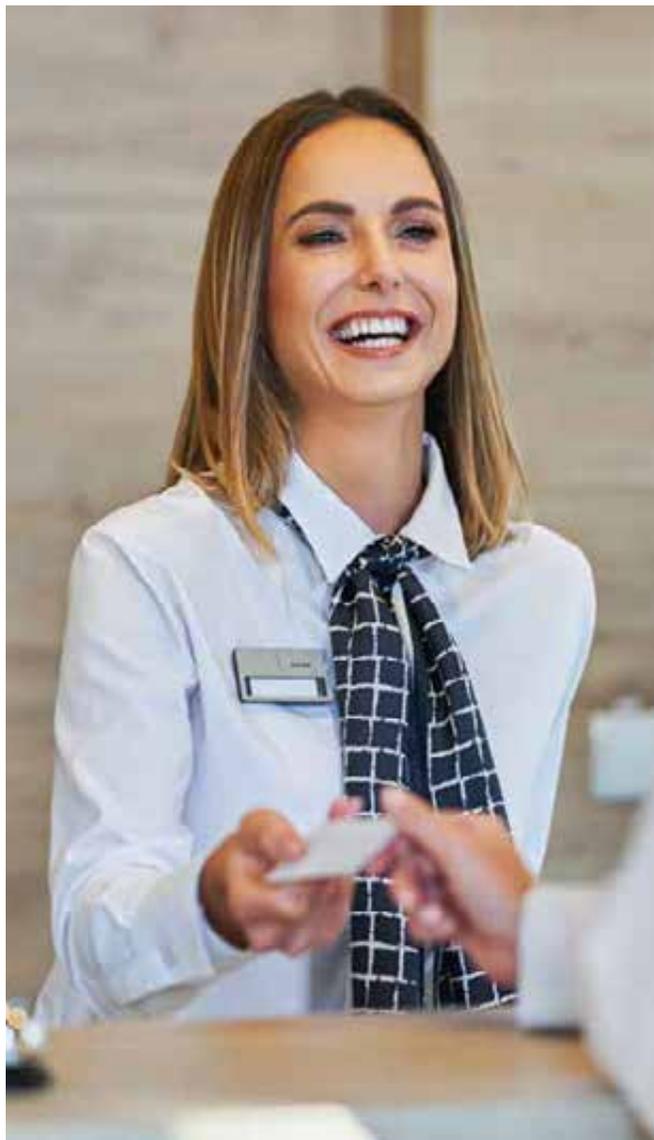
**Une relation de confiance et de dialogue avec le résident, sa famille et son entourage est mise en place le plus rapidement possible.**

Les équipes des Girandières interviennent dans un souci permanent de respect de la vie privée, de l'intimité et de la sécurité du résident et de sa famille.



Les Girandières Saint-Germain-en-Laye (78)

# Des services adaptés aux seniors



## Une équipe qualifiée

Des collaborateurs formés à tous les savoir-faire nécessaires aux seniors



## Une conciergerie pour répondre à toutes les demandes

Toujours disponible pour faciliter et assurer le bien-être des résidents au quotidien : réception, permanence téléphonique, assistance personnelle



## La sécurité individuelle permanente

Encadrement compétent et attentif présent 24 h/24 et 7 j/7 au sein de la résidence ; médaillon connecté remis à chaque résident pour assurer la prise en charge dans les plus brefs délais en cas d'urgence



## Des prestations au-dessus des standards habituels

Large choix de services à la personne, afin de faciliter le quotidien des résidents : tâches ménagères, livraisons à domicile, petit bricolage, entretien du linge personnel, qualité de l'ameublement, parking privé



## Un accompagnement au quotidien

- Assistance administrative
- Assistance informatique



## Un restaurant privé

Menus quotidiens proposés par des chefs pour le déjeuner ou le dîner



## Des services dédiés aux animaux de compagnies

Soins et promenades d'animaux de compagnie

# Un réel engagement pour le mieux-vivre des seniors



Une attention particulière est apportée à l'impact environnemental du secteur immobilier. Afin d'assurer la bonne performance environnementale des constructions, les promoteurs entreprennent de faire certifier les résidences.

Ainsi, plusieurs résidences ont reçu la certification NF Habitat, apportant une garantie de qualité en matière de fonctionnalité, bien-être des résidents et respect de l'environnement.

Les résidences seniors Les Girandières et Palazzo sont engagées dans une démarche de labellisation afin de mettre en avant leurs engagements auprès des nouveaux seniors. Plusieurs résidences ont ainsi obtenu :



- **Le label HS2<sup>®</sup>** qui évalue le bien-être et la sécurité des résidents.



- **Le label VISEHA** (Vie Seniors et Habitat), attribué aux résidences services seniors.



- **Le label NF Service - Services aux personnes à domicile**, délivré par l'AFNOR, qui garantit l'existence et le respect de principes éthiques.

# Les labels et certifications, une marque de confiance et un gage de sérénité

## LE LABEL HS2® - HAUTE SÉCURITÉ SANTÉ

### Le label HS2 évalue plusieurs critères, tels que :

- L'accessibilité dans les espaces de vie comme la cuisine ou la salle de bain
- Le balisage lumineux pour prévenir les chutes la nuit
- La mise en place de domotique
- L'existence d'installation d'équipements connectés
- La présence d'espaces de convivialité
- Les services individuels ou collectifs proposés

## LA CERTIFICATION NF SERVICE

### Les critères à respecter pour la certification NF Service :

- Respect de l'environnement législatif et réglementaire
- Déontologie et transparence clairement partagées
- Caractéristiques exigeantes et continuité des services rendus
- Organisation efficace pour un bon accueil des résidents, une confidentialité autour des informations échangées et meilleure efficacité
- Traitement adapté et personnalisé des demandes du résident
- Intervenants qualifiés et régulièrement formés
- Évaluation de la satisfaction pour amélioration des performances

## LE LABEL VISEHA

### Les critères de services à respecter pour le label VISEHA :

- Un service d'entretien du linge
- Un entretien ménager du logement privatif du résident proposé au minimum 5 jours sur 7
- Un service de restauration en salle et un service de livraison à domicile
- Un seuil minimum de 6 professionnels par Résidence Service Seniors
- Une présence sur site 24/24 et 7/7 et un personnel formé aux gestes de premiers secours.
- Un accueil physique minimum 6 jours / 7 heures de présence



Les Girandières  
Les Berges du Canal  
CHELLES - SEINE-ET-MARNE