

# Résidence La Grand-Voile by heurus

Résidences Services pour Séniors

## LA CHARENTE-MARITIME



Avec un climat tempéré, une large façade littorale et la promesse d'une belle qualité de vie, le département dix-sept figure dans le top 3 des départements préférés des Français pour leur retraite. Vivre sa retraite dans ce magnifique département est, de fait, le rêve de nombreux séniors.

Côté mer : une longue façade où alternent stations balnéaires renommées, villages de pêcheurs et des îles tout aussi différentes que charmantes.

Côté terre : un arrière-pays riche tant par ses monuments (églises romanes) que par ses paysages (espaces naturels, vignobles...).

Et sur l'ensemble du département, un bel éventail d'activités culturelles et sportives, sans oublier toutes les infrastructures nécessaires à une bonne qualité de vie.

## ROYAN « VILLE AMIE DES AÎNÉS »\*

À l'embouchure de l'estuaire de la Gironde, Royan est une ville insolite où se côtoient villas balnéaires du XIX<sup>e</sup> siècle et villas de caractère au design fifties. On peut y apprécier le marché couvert, l'église Notre-Dame classée monument historique, le centre protestant, le palais des congrès, le port de plaisance, l'auditorium et le front de mer avec ses 5 plages.

Dans les environs, la nature est variée : marais, forêts de pins et dunes de la Côte sauvage...

Phénomène corrélé à l'âge des individus venant s'installer en Charente-Maritime, les retraités représentent une part

non négligeable de la population de Royan (54% de ses habitants ont plus de 60 ans). Ceci s'explique par l'attractivité résidentielle du littoral, qui attire par la qualité de vie qu'il offre et par le prix des biens immobiliers en Charente-Maritime, moins élevé que dans d'autres régions françaises, notamment en Ile-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cependant, le secteur de Royan propose actuellement peu de solutions d'accueil et d'accompagnement.

Consciente des attentes spécifiques de ses habitants plus âgés, la ville de Royan mène une politique particulière d'accompagnement des séniors.

*\*Royan a rejoint le réseau Villes Amies des Aînés en 2013. Sous l'égide de l'Organisation Mondiale de la Santé, ce réseau vise à améliorer la qualité de vie des séniors. Il promeut également un vieillissement actif et heureux.*



## RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS HEURUS *La Grand-Voile*



Conçue afin de répondre aux besoins spécifiques des séniors, seuls ou en couples, cette résidence propose des logements aux typologies variées, du studio au 3 pièces. Les 90 appartements, tous dotés d'un espace extérieur, se déploient du rez-de-jardin au 3<sup>e</sup> étage.

La résidence est dénommée La Grand-Voile, tant en référence à l'univers des voiliers qu'en écho aux ornements de sa façade extérieure.

## IDÉALEMENT SITUÉE

TOUS LES SERVICES ET  
LES COMMERCES À MOINS  
D'UN KILOMÈTRE !



### Transports

Gare à **700 m**  
Arrêt de bus (lignes 13, 21, 104, 127) à **100 m**  
Voie express **3 min**  
Bordeaux **1h40**  
La Rochelle **1h**  
Poitiers **1h50**  
Angoulême **1h30**



### Loisirs

Cinéma à **550 m**  
Plages à **900 m**



### Commerces

Marché central de Royan : primeur, boulangerie, poissonnier, boucherie et charcuterie, fromager, traiteur à **900 m**  
Supermarché à **400 m**  
Banque à **700 m**  
La Poste à **850 m**  
Coiffeur à **750 m**



### Médical

Cabinet médical à **400 m**  
Dentiste à **450 m**  
Pharmacie à **850 m**





## LE MOT DE L'ARCHITECTE



« Le projet s'insère dans un tissu urbain mixte, d'habitats collectifs et individuels.

La position du bâtiment principal s'impose comme étant l'espace majeur de l'opération. Ce bâtiment en cœur d'îlot constitue l'ossature de la résidence. Il est principalement consacré au rez-de-chaussée aux logements, services et espaces collectifs. Les niveaux supérieurs accueillent des logements agréables à vivre, avec des séjours spacieux, pourvus de cuisines et d'espaces extérieurs.

Le bâtiment est composé de volumes identifiés par le traitement des façades (jeux de volumes et de matériaux naturels).

Le travail sur les espaces extérieurs contribue à ancrer le bâti sur son site, conférant un plaisir raffiné à la traversée de l'îlot.

Il y a là, comme un mode de vie choisi, un partage d'espace accepté.

L'espace extérieur exerce une fonction primordiale. Il donne à vivre et donne à voir. C'est aussi le lieu de la circulation, de la communication et de la rencontre. »

**René Grosdoit - RG Studio**



## UN CADRE DE VIE AGRÉABLE ET CHALEUREUX



Des espaces de vie agréables pour partager des moments de convivialité et des animations entre résidents : grand salon avec espace cuisine, espace animation, bibliothèque.



## DES AMÉNAGEMENTS VARIÉS

Pensés pour le confort des résidents, les appartements de la résidence La Grand-Voile offrent confort et surfaces optimisées.

Les logements sont tous réalisés aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite) avec des aménagements spécifiques : volets roulants électriques, douche à l'italienne, barres de maintien, ascenseurs.

Exemple d'appartement 2 pièces

Surface : 41 m<sup>2</sup>



Exemple d'appartement studio

Surface : 29 m<sup>2</sup>



Exemple d'appartement 3 pièces

Surface : 54 m<sup>2</sup>





**heurus**

le gestionnaire de la résidence services pour séniors **La Grand-Voile**

Filiale de REALITES depuis 2013, Heurus est né d'un constat : aujourd'hui, les séniors en perte d'autonomie ou ayant besoin d'être accompagnés dans les gestes de la vie quotidienne, ne trouvent pas leur place dans un secteur saturé. En effet, les EHPAD accueillent des personnes ayant un réel besoin d'accompagnement et de soins médicaux, tandis que les résidences services séniors accueillent des personnes très autonomes.

Le modèle innovant d'Heurus s'engage à accompagner des séniors autonomes ou en perte d'autonomie, seuls ou en couple et dont le maintien à domicile n'est plus adapté.

## PLUS QU'UN LOGEMENT, UN ACCOMPAGNEMENT



Le confort d'être  
chez soi



Un accompagnement  
personnalisé



Une présence  
du personnel 24h/24



Une résidence  
conviviale

\*et plus de services optionnels personnalisés



**heurus**

UN MODÈLE INNOVANT



Offrir aux personnes vieillissantes une solution faite pour eux, dans l'intérêt et le respect de leur personne, de leurs besoins et de leurs attentes.

Les résidences services existent depuis déjà quelques années. Beaucoup d'entre elles peuvent répondre aux besoins des personnes autonomes en offrant des prestations hôtelières et des services de confort, mais peu en réalité répondent réellement aux besoins spécifiques des personnes en perte d'autonomie.

En outre, chaque personne aspire désormais à garder un certain confort et à ne pas se satisfaire d'une chambre d'EHPAD d'une vingtaine de mètres carrés.

Les résidences Heurus répondent aux besoins et attentes des séniors en perte d'autonomie, avec une offre d'accompagnement et de services différents de ceux proposés par la plupart des résidences services actuelles. Notre objectif premier est bien l'accompagnement de la personne le plus longtemps possible. C'est pourquoi nous proposons également dans notre offre de services, des prestations de confort et d'hôtellerie plus abouties, tout en permettant à chaque résident de conserver l'indépendance et la liberté les plus absolues.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE SÉNIORS

**24 millions de séniors**  
d'ici 2060



soit **1/3 de la population**



dont **4 millions en perte d'autonomie**

GAIN D'ESPÉRANCE DE VIE À 65 ANS  
entre 1999 et 2019



**+ 2,5 ans**  
pour les femmes



**+ 3,1 ans**  
pour les hommes

INVESTIR EN RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS HEURUS  
**UN INVESTISSEMENT PÉRENNE, RENTABLE ET D'AVENIR**

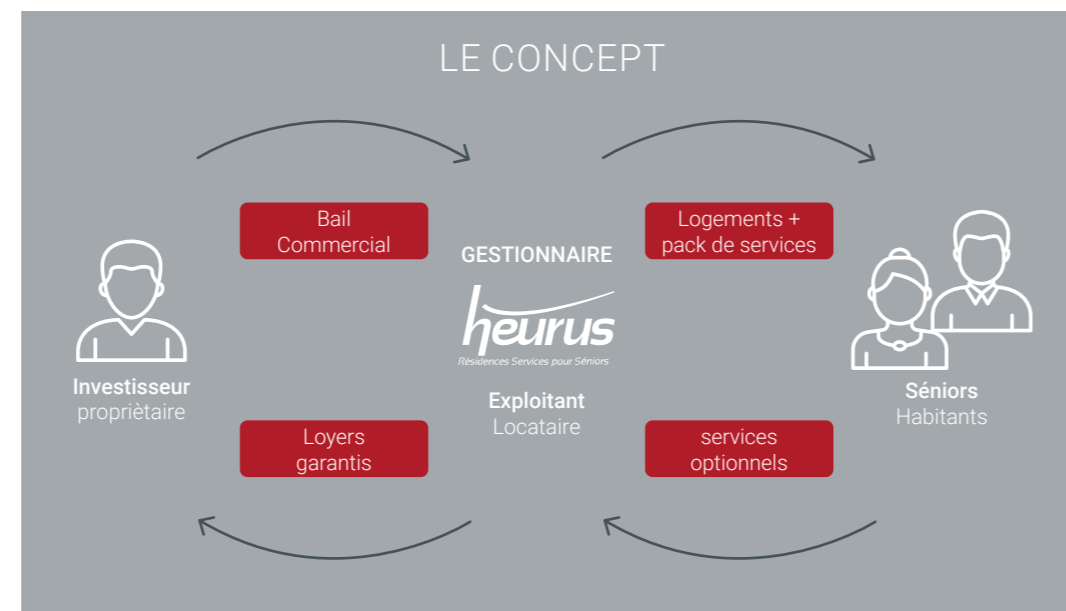
Qu'est-ce que le LMNP en Résidence Services Séniors ?

Le terme LMNP signifie Loueur en Meublé Non Professionnel.

La location en meublé est un statut qui permet de bénéficier d'un régime fiscal attractif. Elle consiste à louer des locaux meublés (chambres ou appartements) entièrement équipés (lit, cuisine équipée, mobilier de rangement, table et chaises, accessoires et ustensiles divers...).

Le propriétaire loue son appartement meublé directement à l'exploitant de la résidence. Ce gestionnaire assumera donc le risque locatif en portant seul la responsabilité du taux d'occupation de la résidence.

L'acheteur s'engage alors à lui louer son bien pendant une période de 11 ans renouvelable par le biais d'un contrat ferme, appelé bail commercial.



Quelles sont les conditions d'accès au statut de LMNP ?

- Vous vous engagez à louer meublé
- Vos revenus locatifs sont inférieurs à 23 000€ par an
- Vos revenus locatifs sont inférieurs à 50 % du revenu global
- Vous ne devez pas être enregistré au RCS

Quels sont les avantages du statut de LMNP ?



**Confort de gestion**

Vous n'avez pas à vous soucier de la gestion, de l'entretien courant de votre investissement. Les dépenses de services auprès des occupants ne sont pas à votre charge.



**Forte rentabilité**

Vous bénéficiez d'une rentabilité locative performante, revalorisée chaque année en fonction de l'indice publié par l'INSEE.



**Défiscalisation : Impôt sur le revenu ou revenus locatifs ?**

En complément de l'avantage fiscal lié à la TVA, vous bénéficiez de deux options possibles :



**Loyers garantis**

Vos loyers sont garantis contractuellement par le bail commercial et versés trimestriellement, que le logement soit occupé ou non.



**Récupération de la TVA**

Vous investissez dans une résidence entrant dans le champ d'application de l'article 261 D-4° du Code général des impôts vous permettant de récupérer ou ne pas avancer la TVA sur votre acquisition.

**Un revenu complémentaire net d'impôts**

- LMNP « CLASSIQUE »**
- 20 % de déduction de TVA
  - Amortissement du mobilier
  - Amortissement immobilier (100 % de l'immobilier hors taxes hors quote-part terrain)
  - Revenus locatifs non-imposables au titre de l'impôt sur le revenu et prélèvements sociaux pendant plus de 20 ans.

**Une réduction d'impôts sur le revenu**

- CENSEI-BOUVARD**
- 20 % de déduction de TVA
  - Amortissement du mobilier
  - 11 % de réduction d'impôt sur 9 ans (100% de l'immobilier hors taxes, hors meubles, frais de notaire inclus)

Pourquoi investir dans une résidence Heurus ?



Un modèle unique d'accompagnement des personnes en situation de fragilité



Protection familiale



Réduction d'impôts



Constitution d'un patrimoine



Revenus complémentaires