



heurus

Résidences Services pour Séniors

« Dimezell »
à Loctudy

LE FINISTÈRE



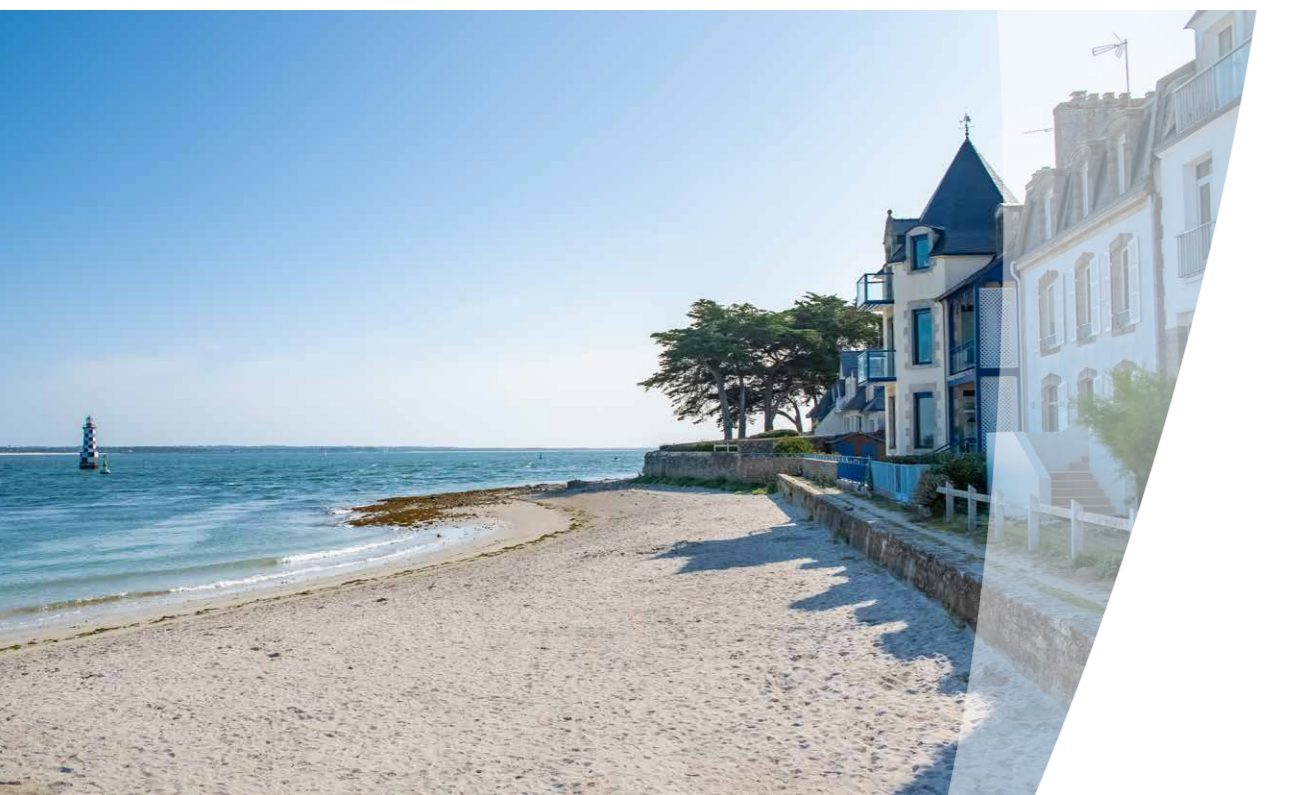
Ici, le Finistère justifie pleinement son nom : fin de la terre qui se célèbre dans un défilé de caps et de promontoires qui bravent le large. La côte Atlantique attire de plus en plus de séniors qui viennent profiter du cadre de vie, avec comme rêve de vivre leur retraite dans ce magnifique département.

Côté mer : scrutez l'horizon, l'océan s'étale à perte de vue... Premier département maritime de France, le Finistère puise son identité dans la mer.

Côté terre : les Finistériens, créatifs dans l'âme, cultivent un art de vivre singulier, à la fois empreint de simplicité et de raffinement, de tradition et de modernité, d'ouverture au monde et d'attachement à leur territoire.

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





LOCTUDY « VOUS VOILÀ À BON PORT »



Située dans le sud du Finistère, Loctudy est une ville historique où se côtoient quatre monuments classés au titre de Monument Historique et des édifices du néolithique.

On peut y apprécier le marché du mardi matin avec ses produits alimentaires locaux, l'église romane classée depuis 1844 : édifice roman le mieux conservé de Bretagne. La vie à Loctudy c'est également son port de plaisance et son port de pêche. Ses sentiers permettent d'apprécier la beauté d'une mer vivante et d'embrasser du regard la superbe baie de Bénodet, délimitée au large par les îles des Glénan.

Phénomène corrélé à l'âge des individus venant s'installer en Bretagne, les retraités représentent une part non négligeable de la population du département. La population de plus de 65 ans a fortement augmenté, passant de 17.8 % en 1999 à 22.4 % de la population en 2019. Ceci s'explique par l'attractivité résidentielle du littoral, qui attire par la qualité de vie et par le prix des biens immobiliers, moins élevé que dans d'autres régions françaises (notamment l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte-D'azur).



RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS HEURUS *Dimezell*

La résidence de 3 étages propose 108 logements (10 T1, 57 T2, 41T3) et un parking aérien. Tous les appartements sont prolongés par un balcon ou une terrasse. Des jardins intérieurs aménagés et arborés au cœur de la résidence permettent de flâner dans un cadre idéal. Le bâtiment sera édifié dans un style architectural purement néo-breton.

Les résidences services séniors Heurus accueillent des personnes autonomes ou en perte d'autonomie, seules ou en couple et proposent en plus d'un logement adapté, un pack de services inclus mais également un accompagnement personnalisé aux gestes de la vie quotidienne.

IDÉALEMENT SITUÉE

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



Transports

Gare SNCF : **30 min**
Quimper : **25 min**
Lorient : **1 h 10**
Vannes : **1 h 45**



Loisirs

Port de plaisance : **1 km**
Plage : **550 m**



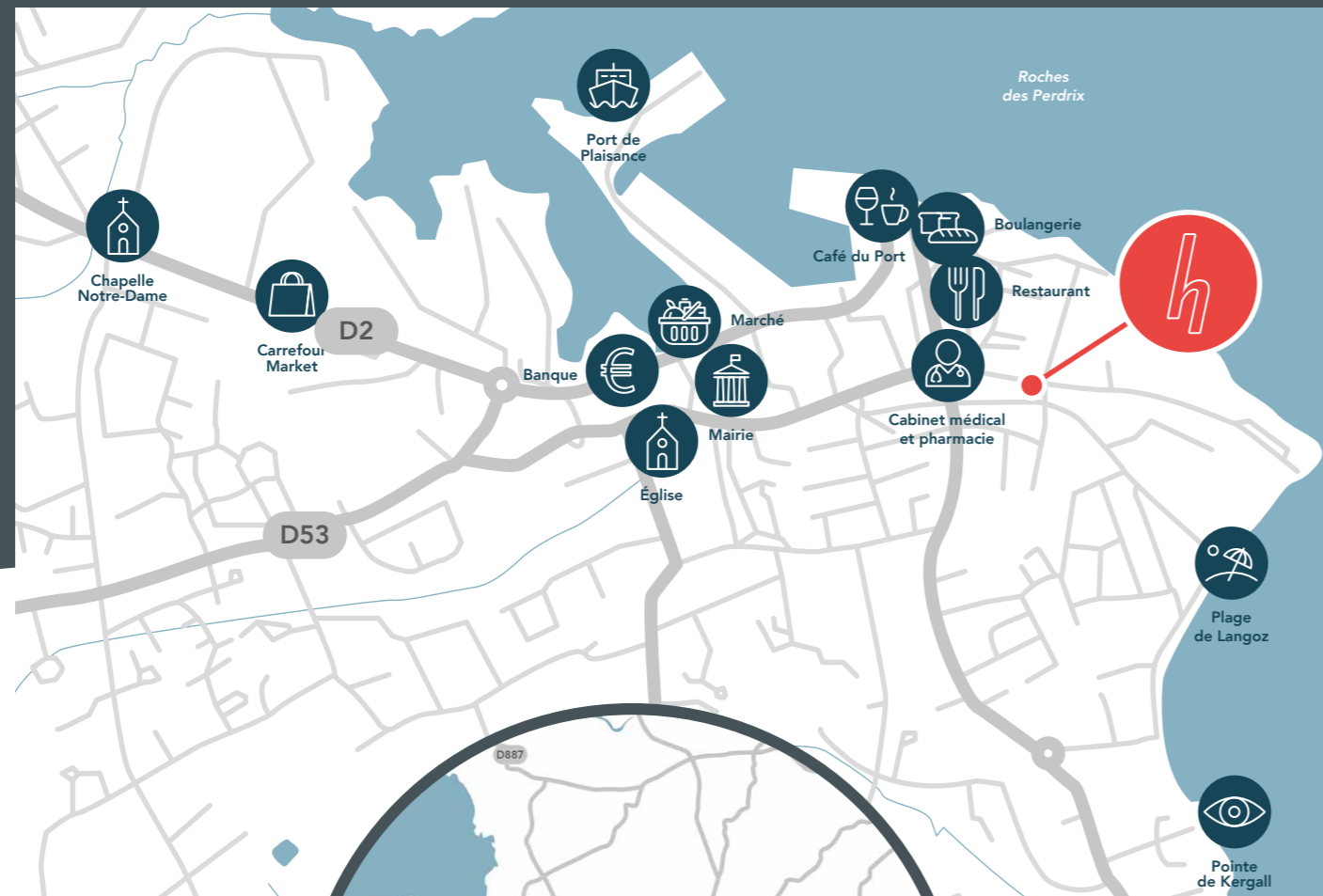
Commerces

Marché hebdomadaire,
produits du terroir et de l'artisanat : **700 m**
Boulangerie : **350 m**
La Poste : **700 m**
Banque : **700 m**
Coiffeur : **270 m**
Coopérative maritime : **600 m**



Médical

Médecin : **150 m**
Pharmacie : **300 m**
Maison médicale, en cours de création : **750 m**





LE MOT DE L'ARCHITECTE



« Dimezell est un projet situé dans le centre bourg de Loctudy, proche des commerces, du port et de la pointe de Langoz.

Le projet s'intègre dans le quartier existant et dans le respect des gabarits. Dimezell constitue un projet moteur de densification à l'échelle du quartier et de la ville, et offre un cadre de vie privilégié pour ses résidents aînés.

Composé d'un corps principal implanté le long de la rue de Langoz et des ailes est/ouest allant rejoindre la rue Pasteur, Dimezell offre ainsi des espaces paysagés en cœur d'îlots et orientés sud. Ces ailes viennent créer une intimité côté jardin pour les logements. Le traitement des façades est conçu de manière à séquencer le bâtiment, et à proposer un découpage des volumes sous toitures pour se rapprocher d'une échelle plus individuelle et moins collective dans la lecture du bâti. En toiture, les volumes sont traités en toiture à deux pentes, couverts en ardoise.

Le projet paysagé de Dimezell propose une grande diversité d'espaces paysagés privatifs et communs, d'espaces de rencontre, et une variété d'essences pour diversifier les ambiances végétales. »

BNR Architectes
Clément CLÉNET



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 et espace animation.



DES AMÉNAGEMENTS VARIÉS

Pensés pour le confort des résidents, les appartements de la résidence Dimezell 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 et parking sécurisé.



Exemple d'appartement studio

Surface : 29 m²

Exemple d'appartement 2 pièces

Surface : 41 m²



Exemple d'appartement 3 pièces

Surface : 54 m²





heurus

le gestionnaire de la résidence services
pour séniors **Dimezell**

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



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 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

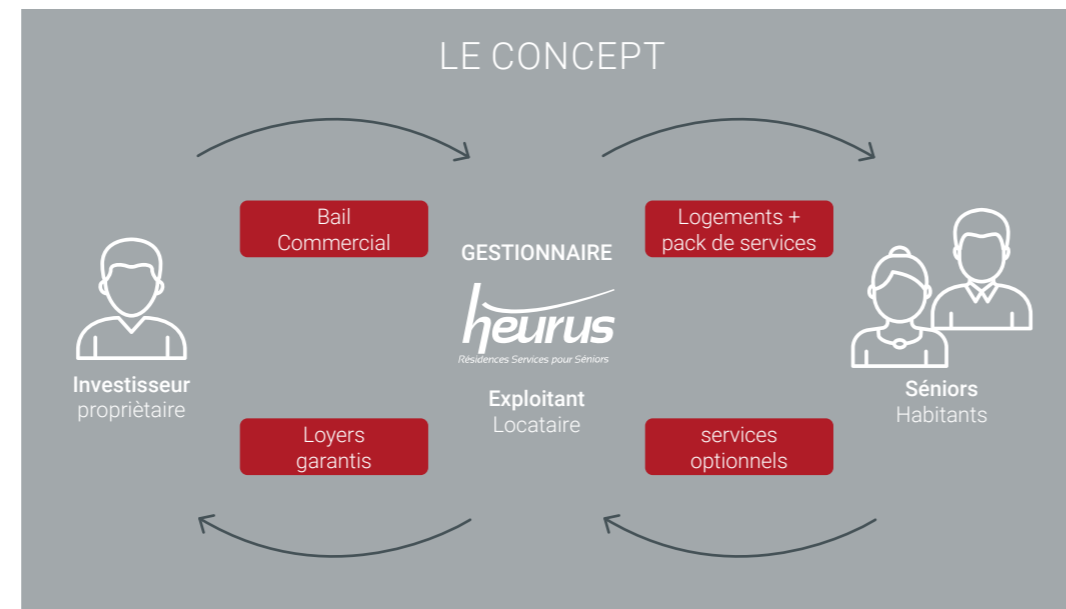
Qu'est-ce que le LMNP en Résidence Services Séniors ?

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 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'accession 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

- 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.

LMNP « CLASSIQUE »

Une réduction d'impôts sur le revenu

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

CENSEI-BOUVARD

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

heurus

Résidences Services pour Séniors

**« Dimezell »
à Loctudy**

RENSEIGNEMENTS ET VENTE

02 40 75 50 98
contact@realites.com
realites.com

Siège social

L'intrépide
1 impasse Claude Nougaro
44803 SAINT-HERBLAIN CEDEX

Agence de Rennes

84 Mail François Mitterrand
35 000 RENNES

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôts. Faire un investissement immobilier comporte des risques. REALITES, société anonyme à conseil d'administration dont le siège social est situé Immeuble L'intrépide, 1 impasse Claude Nougaro, 44 800 Saint-Herblain immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 451 251 623. HEURUS, société par actions simplifiée (SAS), dont le siège social est situé Immeuble L'intrépide, 1 impasse Claude Nougaro, 44 800 Saint-Herblain, immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 798 174 215 – Illustrations et document non contractuels – Images commerciales à caractère d'ambiance – Crédits photos : Shutterstock Perspectives ArtGos – Architecte BNR Clénet Brosset architectes Création et réalisation REALITES DCM
Ne pas jeter sur la voie publique.