



# heurus

*Résidences Services pour Séniors*

**« Gustav »**  
à Saran

## L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE : LA DOUCEUR DE VIVRE EN BORD DE LOIRE



Au cœur de la vallée des rois, à la pointe nord de la Loire, la métropole orléanaise, qui compte 282 800 habitants et couvre 22 communes, est un territoire économique dynamique et diversifié à seulement 1 heure de Paris.

Facile à vivre, l'agglomération orléanaise est dotée de tous les grands équipements nécessaires au confort des habitants (hôpital, salles de spectacles, lignes de tramway, etc). Elle crée le terreau favorable à l'implantation d'entreprises qui font l'économie de demain comme l'incubateur numérique Lab'O, le campus AgreenTech Valley et le futur quartier de vie et d'affaires Interives.

Orléans, ville d'Art et d'Histoire, est une destination touristique prisée des amateurs de nature et de patrimoine. Etape de la Loire à vélo, située aux portes des châteaux de la Loire et haut lieu de l'histoire de Jeanne d'Arc, autant de raisons de s'attarder dans les rues de la cité ligérienne.



## SARAN, UNE VILLE DYNAMIQUE À LA CAMPAGNE



Située au nord de l'Agglomération Orléanaise, à l'orée de la forêt d'Orléans et de la Beauce, Saran est une « ville à la campagne » offrant à ses habitants un cadre de vie agréable grâce à son environnement verdoyant et son cœur de ville à taille humaine. Saran est aussi un territoire attractif, abritant de nombreuses infrastructures commerciales (notamment Cap Saran et ses 85 boutiques), industrielles, routières et ferroviaires. Saran offre également toutes les commodités nécessaires à la vie quotidienne : nombreux commerces de proximité (supermarchés, marchés, cafés, bars, restaurants), services et équipements culturels (école de musique et de danse, cinéma), sportifs (centre nautique, parc des sports, centre équestre) et scolaires.



## SARAN



16 500 habitants



6<sup>ème</sup> ville du Loiret



1/3 d'espaces naturels



630 entreprises



10 min du centre-ville d'Orléans



Membre d'Orléans Métropole



1h de Paris



# LES ATELIERS QUELLE

SARAN

## UN LIEU EMBLÉMATIQUE CONNU DE TOUS LES ORLÉANAIS

Le nouveau quartier LES ATELIERS QUELLE prendra vie sur le site qui accueillait la société QUELLE, situé au niveau de l'ancien lieu-dit de la Montjoie à Saran. Du fait de sa position stratégique le long de l'axe Paris-Orléans, le hameau de la Montjoie a connu très tôt une activité économique dynamique marquée par la présence de plusieurs commerces, d'artisans et de fabriques.

### L'HISTOIRE DU SITE AU 20<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

Vers 1895, une briqueterie voit le jour sur le site. Spécialisée dans le matériau de construction, elle produisait à son apogée, jusqu'à 4 millions de briques par an et employait 25 ouvriers. Elle cède sa place aux établissements QUELLE, société allemande de vente à distance de prêt-à-porter, en 1966. En 1974, afin de répondre aux besoins croissants de l'entreprise, QUELLE construit son bâtiment emblématique toujours présent aujourd'hui et encore surnommé le « Paquebot ».

Au plus fort de son activité, QUELLE employait jusqu'à mille personnes à Saran, dont 98% de femmes. Lesquelles réceptionnaient, stockaient, triaient, emballaient et expédiaient les commandes partout en France et à l'étranger.



### LE SITE QUELLE AU 21<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

En 2009, face à la concurrence d'internet et des poids lourds du prêt-à-porter, l'entreprise QUELLE connaît d'importantes difficultés. Après sa fermeture définitive en 2010, l'entreprise QUELLE laisse derrière elle un espace inoccupé de 7 hectares, et plus de 47.500 m<sup>2</sup> de bâtiments.

Longtemps laissée à l'abandon, la friche industrielle de QUELLE devient sans doute l'une des plus connues de l'Orléanais. Après plusieurs années d'errance et d'incertitudes sur son avenir, Orléans Métropole signe en 2019 un accord avec le groupe REALITES pour le rachat du site, avec pour objectif de créer un nouveau lieu de vie intergénérationnel et dynamique : « LES ATELIERS QUELLE ».



## UN NOUVEAU QUARTIER QUI CULTIVE L'ART DE VIVRE POUR TOUS À SARAN



Le projet LES ATELIERS QUELLE annonce la naissance d'un nouveau quartier aux multiples facettes. À la fois lieu de vie, de travail, de rencontres et de partage, le quartier QUELLE (re)prendra vie autour d'un bâtiment central de 40 000m<sup>2</sup>. Surnommé « le paquebot », ce symbole du passé industriel du site sera conservé et réhabilité pour devenir le centre animé du futur quartier.











LES ATELIERS QUELLE propose une offre variée de logements (maisons et appartements) et d'infrastructures nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants : commerces et services, crèche, centre médical, accès aisé aux transports en commun, etc.

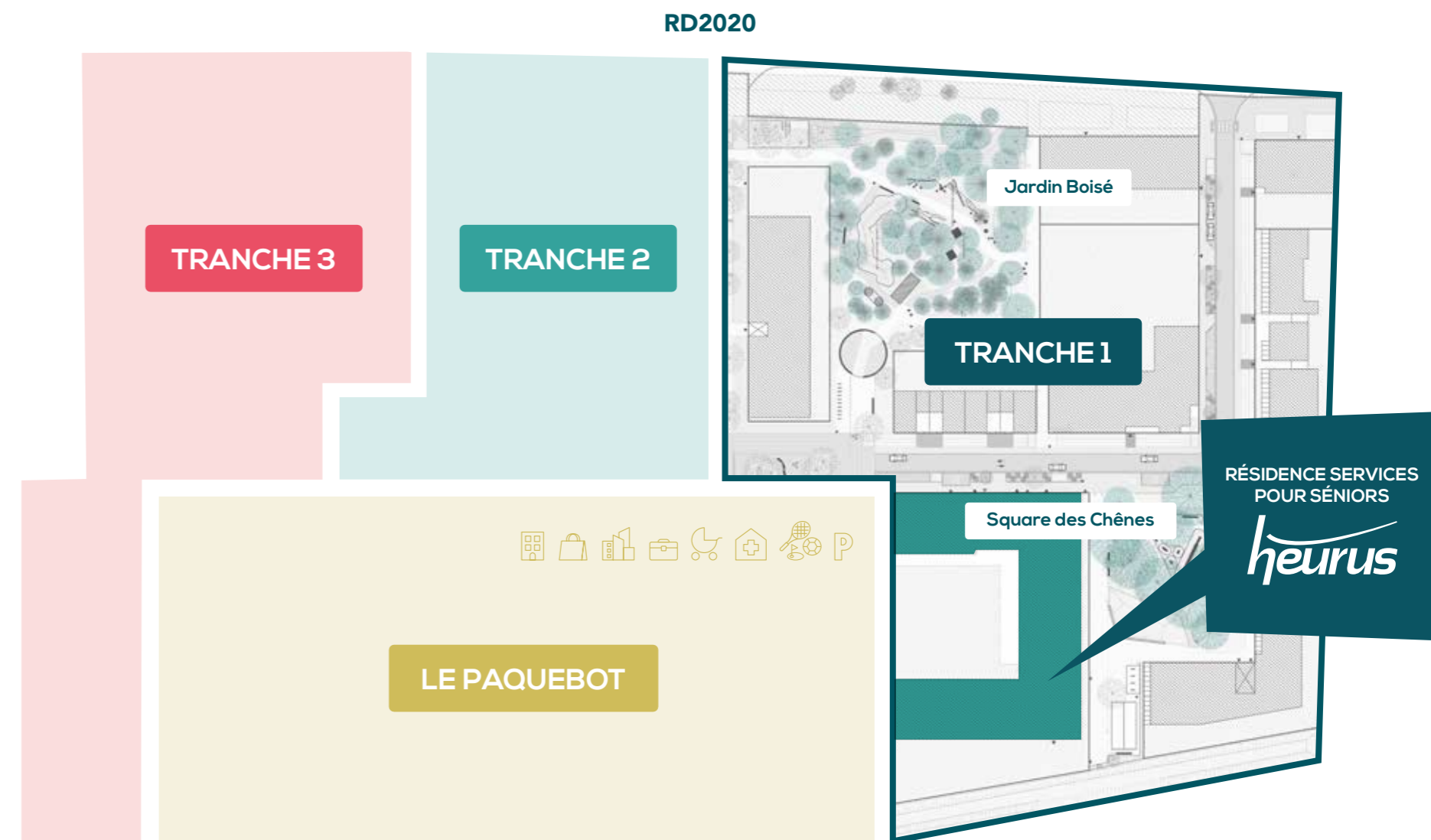
Entre ruelles, placettes et bosquets, les espaces publics du futur quartier ont été pensés pour offrir aux résidents et aux visiteurs des instants propices à la détente et aux rencontres. Les multiples jardins publics pensés à partir des bosquets existants seront aménagés comme des endroits idéaux pour se détendre et profiter d'une vraie respiration au cœur d'un nouveau quartier animé.

# LES ATELIERS QUELLE

SARAN

UN NOUVEAU QUARTIER  
AUX MULTIPLES FACETTES

-  Hôtel 3\*
-  Logements
-  Résidence Services pour Séniors Heurus
-  Commerces
-  Bureaux
-  Locaux d'activités
-  Crèche
-  Centre médical
-  Sports & Loisirs
-  Parking





## UN LIEU PAISIBLE AU CŒUR D'UN ENVIRONNEMENT PRIVILÉGIÉ



La résidence services pour séniors Heurus bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité de la placette centrale du nouveau quartier des ATELIERS QUELLE. Les résidents pourront ainsi accéder aisément à tous les commerces et services offerts par le « paquebot », situé à seulement quelques mètres de la résidence. Ils pourront également facilement rejoindre les centres-villes de Saran et d'Orléans via les transports en commun.



## RÉSIDENCE SERVICES POUR SÉNIORS HEURUS *Gustav*

La résidence GUSTAV propose 109 logements, du studio au 3 pièces (2 chambres), de 31 à 60 m<sup>2</sup>. Chaque appartement offre un espace extérieur privatif, en prolongement du logement, conçu pour préserver l'intimité et favoriser le confort des résidents.

Le cœur de la résidence, véritable respiration paysagère, est composé d'un jardin central commun, clos et à l'abri des regards. Il est à la fois lieu de promenade, de déambulation mais aussi un espace contemplatif où la végétation foisonnante offre un véritable refuge apaisant.

Les résidences services pour 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.



## LE MOT DE L'ARCHITECTE



LES ATELIERS QUELLE sont imprégnés de l'esprit du patrimoine industriel, qui a marqué la mémoire collective de la région orléanaise. La résidence services pour séniors découle ainsi d'une réflexion autour d'une écriture architecturale épurée, en harmonie avec l'image du bâtiment Quelle réhabilité et requalifié. La forme architecturale est fondée sur une réflexion d'assemblage de différents volumes, marquée par un jeu de différentes hauteurs.

Le projet dessine un jardin central, référence au cloître, lieu de calme et méditation. L'entrée dans le bâtiment s'effectue sur sa façade urbaine. Les logements sont répartis du rez-de-chaussée au R+4. Ce bâtiment est composé de trois ailes réparties sur trois niveaux, ouvert au sud. Ce jeu de répartition des hauteurs est fondé sur une réflexion sur l'ensoleillement optimal des façades ainsi que sur les différentes hauteurs de différents volumes du voisinage.

Composées de volumes simples, les façades sont animées par le jeu des pleins et des vides ainsi que par le percement des baies. Les espaces de services aux résidents comme le restaurant et le salon sont tournés vers le cœur d'îlot, assurant intimité et tranquillité. De larges baies vitrées sur la longueur de leur espace respectif permettent de bénéficier généreusement de la lumière naturelle et de profiter de la vue des espaces paysagers.

Au rez-de-chaussée au sud de l'aile ouest, ont été placés le jardin d'hiver ainsi que le salon famille. Tous deux sont largement vitrés. Ces espaces dominent légèrement la « Placette », ajoutant une activité à celles déjà prévues pour cet espace urbain dans un but de bénéfice réciproque.

**CLÉNET BROSSET BNR**



DES LIEUX CONVIVIAUX  
AGRÉABLES À VIVRE



Conciergerie, restaurant, grand salon avec espace animation, salon famille, jardin d'hiver : GUSTAV offre à ses résidents des espaces dédiés à leur bien-être au quotidien.



## DES LOGEMENTS CONFORTABLES PENSÉS POUR LES FUTURS RÉSIDENTS

Les logements de la résidence ont été soigneusement pensés pour offrir un cadre de vie agréable et répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie.

Les logements sont ainsi tous réalisés aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite) et comportent des aménagements spécifiques : volets roulants électriques, douche à l'italienne, barres de maintien dans la salle d'eau, interphone relié à l'accueil (24h/24- 7j/7), cuisine aménagée et équipée, etc.



Exemple d'appartement studio

Surface : **32 m<sup>2</sup>**  
Balcon : **5 m<sup>2</sup>**

Exemple d'appartement 2 pièces

Surface : **45 m<sup>2</sup>**  
Balcon : **5 m<sup>2</sup>**



Exemple d'appartement 3 pièces

Surface : **59 m<sup>2</sup>**  
Balcon : **6,7 m<sup>2</sup>**





**heurus**

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

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.



## LE MARCHÉ DES SÉNIORS

### 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 POUR SÉNIORS HEURUS UN INVESTISSEMENT PÉRENNE, RENTABLE ET D'AVENIR

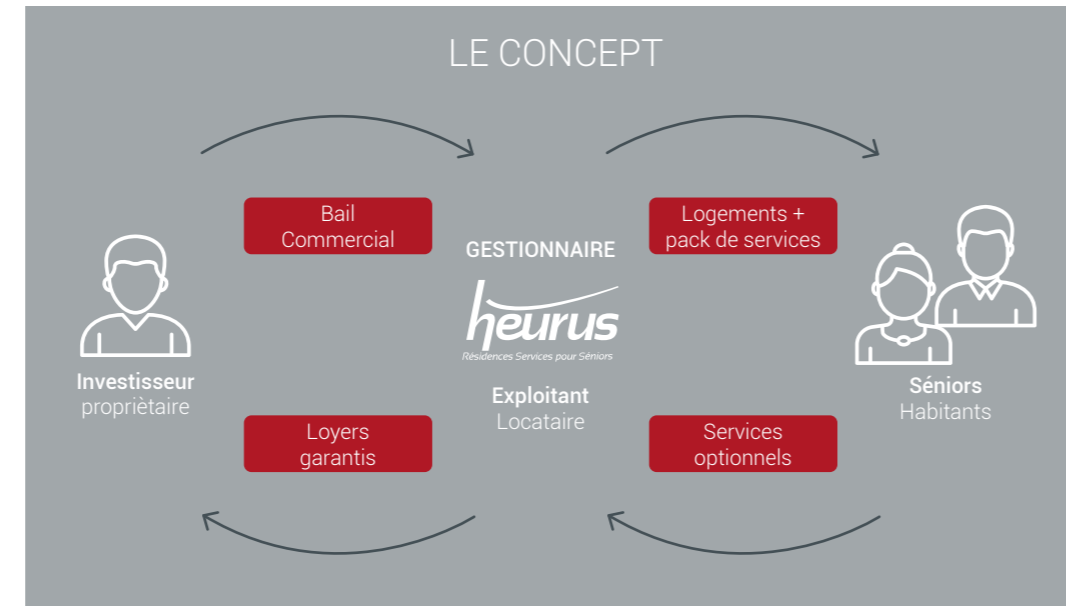
### Qu'est-ce que le LMNP en Résidence Services pour Séniors ?

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 :

En complément de l'avantage lié à la TVA, vous bénéficiez d'un revenu complémentaire net d'impôts.



#### 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.

### 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

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.



## « Gustav » à Saran

### RENSEIGNEMENTS ET VENTE

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

#### Espace de vente

Site QUELLE RD2020  
125 rue de Montaran  
45770 SARAN

#### Siège social

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

La 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 est situé Immeuble L'Intrépide, 1 impasse Claude Nougaro 44800 Saint Herblain, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 451 251 623. HEURUS, société par actions simplifiées (SAS) dont le siège social est situé immeuble L'Intrépide, 1 impasse Claude Nougaro 44800 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, DCM REALITES, Vizion Studio– Architecte : Clenet-Brosset-BNR – Création, réalisation REALITES – 09/2021. Ne pas jeter sur la voie publique.