



heurus

Résidences Services pour Séniors

« Diane »
à Guilherand-Granges



VALENCE

Porte du Midi de la France, Valence, 8^e ville la plus peuplée d'Auvergne-Rhône-Alpes avec 64 726 habitants, se situe à seulement 1h de Lyon. Avec un port de plaisance, un port de commerce, deux gares ferroviaires et un aéroport, la ville est aisément accessible. Ville verte disposant de 300 hectares d'espaces verts, elle offre un cadre de vie idéal et apaisant.

Valence, c'est aussi la culture et la gastronomie, avec notamment les halles gastronomiques, et plusieurs événements populaires tels que le Rallye Monte-Carlo Historique, le Festival international des scénaristes et compositeurs, les 10 km de Valence...



GUILHERAND-GRANGES

UNE CITÉ HARMONIEUSE CONCILIANT MODERNITÉ ET QUALITÉ DE VIE



Nichée entre le mont Crussol et le Rhône, et surplombée du majestueux Château de Crussol, Guilherand-Granges est une agréable et dynamique cité de 11 000 âmes. Troisième ville d'Ardèche, la commune fait face à Valence, implantée sur l'autre berge du Rhône. Le pont Frédéric-Mistral permet de rallier la capitale drômoise et son centre-ville historique en quelques minutes.

Guilherand-Granges offre un cadre de vie privilégié à ses habitants. D'un côté, Guilherand-Granges Village, composé de maisons rustiques et de petites ruelles au charme pittoresque. De l'autre, le nouveau centre-ville, organisé autour de bâtiments à l'architecture moderne, tourné vers l'avenir.

Les berges du Rhône de Guilherand-Granges sont le point de rendez-vous des joueurs de pétanque et des promeneurs. Une belle balade, reliant Soyons à Châteaubourg, offre une vue imprenable sur Valence et le Vercors du côté est et, côté ouest, sur le Massif et le Pays de Crussol.

Parcs, médiathèque, cinéma, complexes sportifs, piscine, école de musique, festivals : Guilherand-Granges regorge d'activités et propose de nombreux moments conviviaux tout au long de l'année. Elle bénéficie également d'un tissu associatif riche et diversifié composé de plus de 65 associations contribuant chaque jour à l'effervescence de la ville.



UNE IMPLANTATION IDÉALE À DEUX PAS DES COMMERCES, SERVICES ET TRANSPORTS



Transports

Bus : **3 min**



Commerces

La Poste : **6 min**

Commerces

Supermarché, coiffeur, boucherie,
presse : **3 min**
Boulangerie : **5 min**

Médical

Hôpital : **9 min**
Centre Hospitalier : **19 min**

Médical

Opticien : **3 min**
Pharmacie : **9 min**

Culture

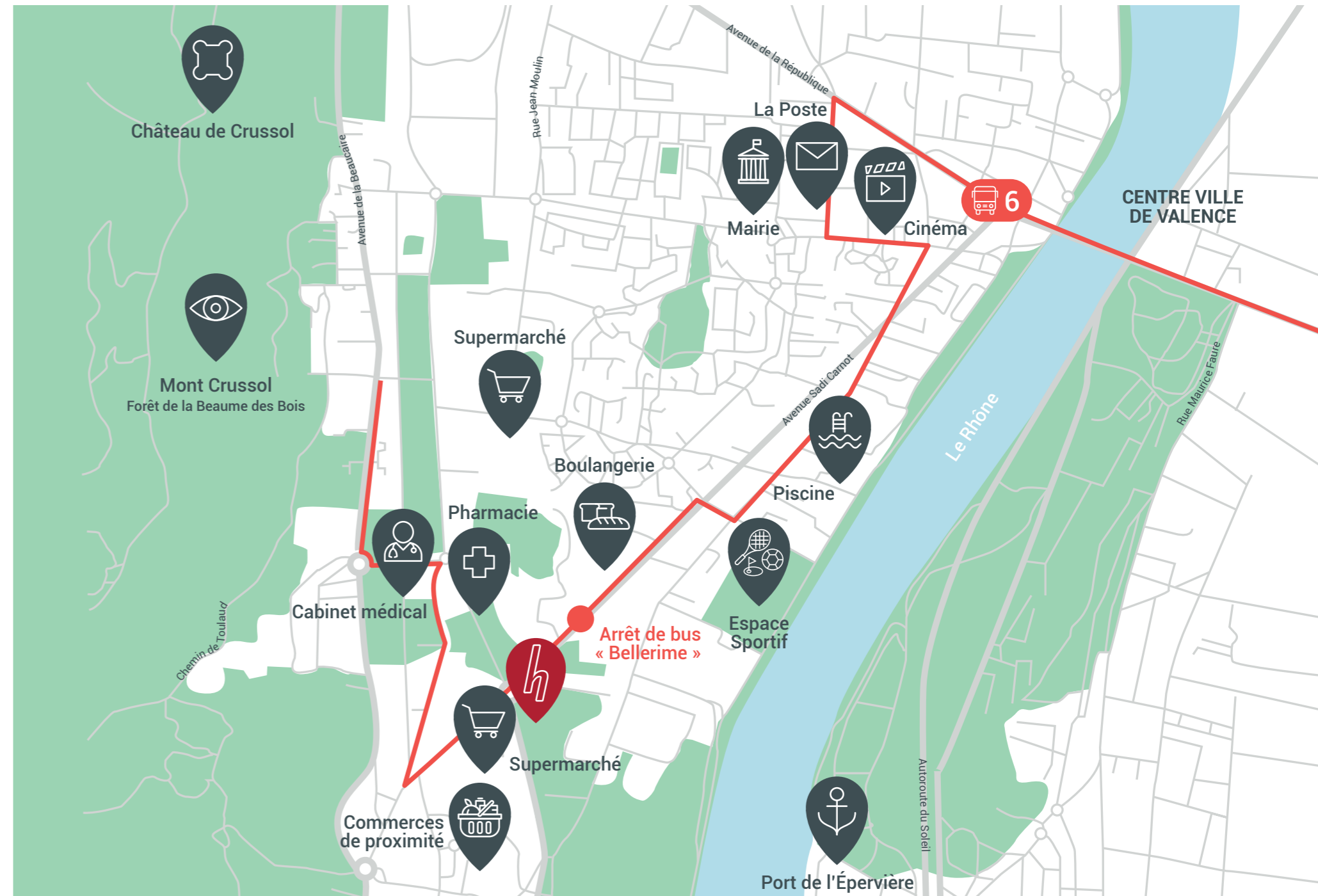
Médiathèque : **7 min**
Cinéma et salle de spectacles : **6 min**
Théâtre : **11 min**
Musée d'Art et d'Archéologie : **11 min**
Château de Crussol : **12 min**

Loisirs

Centre sportif : **8 min**
Berges du Rhône : **7 min**

Loisirs

Piscine : **7 min**





LE MOT DE L'ARCHITECTE



Implantée sur une ancienne friche industrielle, entre la colline de Crussol et son château médiéval et la rive gauche du Rhône, la résidence représente la tête de proue d'une vaste zone de transition urbaine, marquant l'entrée de la ville de Guilhaierand-Granges.

Cette situation qualitative permet une parfaite connexion des futurs résidents à la fois avec les infrastructures routières et les transports en commun permettant de rejoindre le centre-bourg et ses commerces de proximité, et la gare SNCF de Valence à 10 minutes.

L'accès facilité à 5 minutes à pied aux berges du Rhône et à la Via-Rhône parfait les qualités exceptionnelles offertes par le site par ailleurs largement végétalisé.

Le bâtiment structuré en peigne, marquant les 3 ailes de la résidence, s'inscrit sur la parcelle de cet îlot résidentiel, dans une double orientation nord-sud et est-ouest afin d'offrir un maximum de luminosité et de vues (Crussol et collines d'Ardèche / Vallée du Rhône / Monts du Vercors) à l'ensemble des logements.

Ces 3 ailes reprennent en pignon la forme des anciennes granges locales tandis que les corps centraux du bâtiment se parent de brise-soleil rappelant les persiennes méditerranéennes.

Le fonctionnement est rationalisé au maximum depuis l'entrée principale ouvrant sur une large zone centrale de services (administration / détente / restauration) autour de laquelle s'articulent les circulations desservant les plateaux de logements.

Ces choix forts permettent d'offrir une simplicité d'usage accrue et de concentrer les qualités sur les prestations intérieures des logements, alliant durabilité des matériaux et harmonie des teintes au sein d'espaces optimisés pour le confort des futurs résidents.

Une référence nouvelle et inédite sur la rive occidentale du Rhône.

Philippe Canivet pour AA Group Valence



RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS HEURUS *Diane*

La résidence Diane propose 105 logements, du T1 au T3+, de 31 à 60 m², répartis sur trois niveaux. Chaque appartement offre un espace extérieur privatif (terrasse, balcon ou loggia) doté de brise-vues pour protéger du soleil et du vent. L'ensemble des logements est également équipé de la climatisation, gage de confort en été. Ce lieu de vie a été conçu pour respecter l'intimité et favoriser le confort de chacun des habitants.



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 et un accompagnement personnalisé aux gestes de la vie quotidienne.



Les espaces extérieurs communs, situés au sud de la parcelle, ont été conçus pour offrir aux résidents un lieu agréable où se retrouver et profiter des loisirs champêtres.

Ainsi, un potager collectif, comprenant des bacs surélevés et un verger, permettront à chacun de s'adonner aux joies du jardinage. Un terrain de pétanque sera également accessible.

Des espaces plus intimes seront aussi aménagés avec notamment la création d'un jardin de type zen. Une large terrasse en partie couverte, accessible depuis le salon et le restaurant de la résidence, sera le lieu de rencontre pour des moments conviviaux entre résidents.

La résidence, sécurisée et fermée par un portail d'accès, met à disposition des résidents 44 places de stationnement au sein de son parking privatif.



Parking
du personnel

Boulodrome

Parking
des résidents

Entrée
principale

Potager
collectif

Jardin zen



Conciergerie, bagagerie, salle bien-être, restaurant, boutique, grand salon, salon privé : la résidence Diane a été conçue afin d'offrir à ses résidents de nombreux espaces dédiés à leur confort de vie.

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 2 pièces

Surface : **47 m²**
Terrasse : **6 m²**



Kitchenette équipée avec évier, plaques de cuisson, four, réfrigérateur (sauf T3) et meubles de rangement

Entrée avec placard

Interphone relié avec la conciergerie de la résidence

Revêtement souple imitation parquet

Terrasse, balcon ou loggia dotés de brise-vues pour protéger du soleil et du vent

Système de climatisation dans tous les logements

Chauffage électrique

Salle d'eau avec douche adaptée PMR, WC suspendu, radiateur, sèche-serviettes, poignée d'appui PMR, meuble vasque avec placard et miroir éclairé

Menuiseries double vitrage avec volets roulants électriques

REGLÉMENTATION
RT2012
THERMIQUE



Exemple d'appartement 3 pièces

Surface : **59 m²**
Balcon : **8 m²**





heurus

Le gestionnaire de la résidence
services pour séniors **Diane**

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 classiques 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

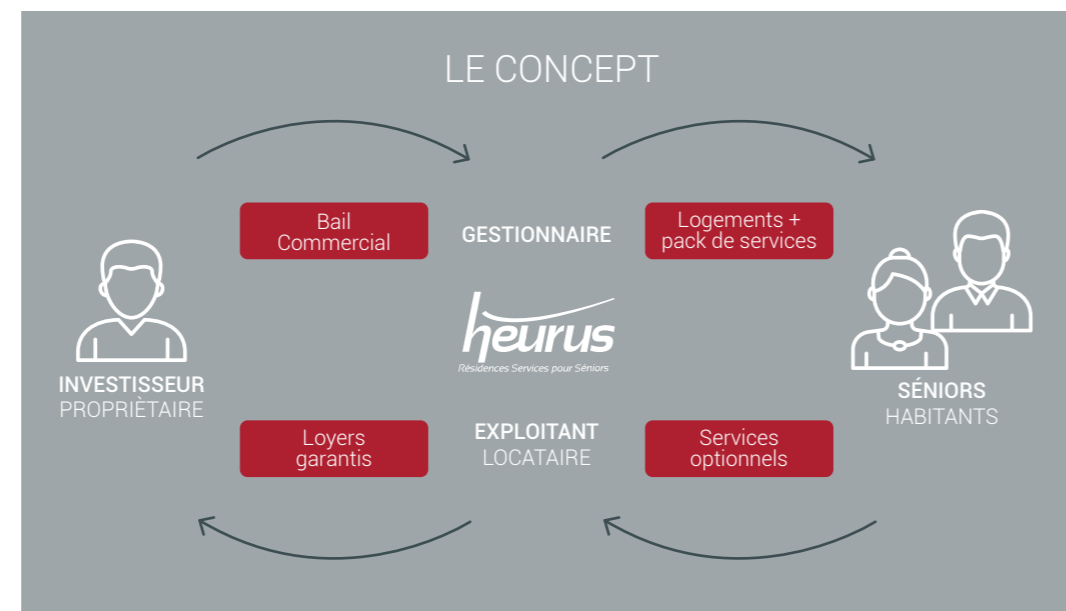
Qu'est-ce que le LMNP en Résidence Services Séniors ?

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'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 :

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

- CENSI-BOUVARD**
- 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)



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



« Diane » à Guilhaierand-Granges

RENSEIGNEMENTS ET VENTE

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

Siège social

L'intrépide
1 impasse Claude Nougaro
CS 10333
44803 SAINT-HERBLAIN CEDEX

(1) La réglementation thermique 2012 (RT 2012) modifie les techniques de construction en imposant un objectif réduit de consommation énergétique des bâtiments neufs. (2) Dispositif fiscal permettant, dans le cadre de l'acquisition d'un bien neuf ou ancien, le remboursement de la TVA versée à l'acquisition du bien, ainsi que la déduction des charges et amortissements liés à l'investissement effectué. (Textes applicables : article 156, 199 sexvicies, 261 D du Code Général des Impôts et L632-1 et L632-2 du Code de la Construction de l'Habitation). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Faire un investissement immobilier présente des risques. Plus d'informations auprès de nos conseillers. REALITES SA au capital de 16 927 999.79 euros RCS Nantes 480 772 326 – Illustrations et document non contractuels – Images commerciales à caractère d'ambiance – Crédits photos : Shutterstock, Vision'Air, A-Sid Design Architecte : AA Group Valence – Création, réalisation REALITES DCM – 01/2022.
Ne pas jeter sur la voie publique.