



# heurus

*Résidences Services pour Séniors*

**« Estrella »  
à Carcassonne**



## L'AUDE



Entre Toulouse et Montpellier, le département de l'Aude dispose d'une situation idéale et d'un climat agréable ainsi que d'un patrimoine historique et architectural très riche. Les amoureux de la nature pourront profiter pleinement de cette région aux multiples paysages :

### À l'est :

La côte méditerranéenne et ses 50 kilomètres de sable fin sont bordés par de jolies stations balnéaires familiales.

### Au sud :

Les Pyrénées-Orientales

### Au nord :

La Montagne Noire du Massif central







## CARCASSONNE, VIVRE ENTRE CHÂTEAUX ET RUELLES



À moins d'une heure de la mer et de la montagne, la ville de Carcassonne bénéficie d'un emplacement stratégique entre deux grands axes de circulation reliant l'Atlantique à la mer Méditerranée et le Massif central aux Pyrénées.

La Cité Médiévale de Carcassonne fait partie des lieux emblématiques de la ville. Elle est inscrite au patrimoine de l'UNESCO depuis 1997 et accueille chaque année près de 4 millions de visiteurs. Dans cette ville à taille humaine, profitez des remparts médiévaux qui surplombent la ville et admirez une vue à 360° sur la ville basse, la Montagne Noire et les Pyrénées.

Dynamique et active, la ville propose des activités culturelles et sportives tout au long de l'année par les différentes associations. Carcassonne attire de plus en plus de retraités, qui représentent aujourd'hui une part non négligeable de sa population (30 % de ses habitants ont plus de 60 ans). Passer une retraite paisible à Carcassonne, c'est profiter d'un environnement naturel, d'un patrimoine riche et de toutes les commodités à proximité !



## RÉSIDENCE SERVICES POUR SÉNIORS HEURUS *Estrella*

La résidence Estrella se trouve à quelques pas du centre-ville : empruntez le Pont Marengo et vous y êtes ! Elle dispose de 108 appartements, du studio au 3 pièces. Tous disposent d'un espace extérieur (balcon, terrasse ou jardin). Les futurs résidents pourront profiter de grands espaces vert aménagés.

Les résidences services pour séniors Heurus accueillent des personnes autonomes ou en perte d'autonomie, seules ou en couple. Elles proposent des logements adaptés, un pack de services inclus et un accompagnement personnalisé aux gestes de la vie quotidienne.



## IDÉALEMENT SITUÉE

Tous les services et les commerces sont situés à proximité de la résidence.



### Transports

3 lignes de bus : 2, 3 et 8  
Gare SNCF : 4 min  
Aéroport de Carcassonne : 11 min



### Loisirs

Port de Carcassonne : 5 min  
Piscine municipale de Grazaillès : 3 min  
Cité Médiévale de Carcassonne : 9 min  
Cinéma CGR Le Colisée : 6 min  
Théâtre Jean Alary : 5 min



### Commerces

Boulangerie : 5 min  
Marché alimentaire : 8 min  
La Poste : 6 min  
Coiffeur : 4 min  
Hôtel de ville : 8 min  
Centre commercial : 6 min  
Supermarché G20 : 6 min



### Santé

Pharmacie : 6 min  
Médecin : 6 min  
Vétérinaire : 4 min  
Hôpital : 9 min  
Dentiste : 2 min  
Opticien : 7 min  
Ostéopathe : 7 min



Résidence Heurus.







## LE MOT DE L'ARCHITECTE



La résidence Estrella s'intègre parfaitement dans son environnement par son gabarit, le choix des matériaux et des teintes claires et chaudes, typiques de la région.

La conception de la résidence a été pensée pour une construction en deux parties, reliées par une coursive. Les deux corps se présentent sous la forme d'un « L » orientés indépendamment l'un de l'autre. Le premier corps est parallèle à la rue Buffon pour marquer une accroche visuelle sur l'axe viaire et le second est parallèle au mur de soutènement des jardins donnant l'espace pour une place centrale. L'idée principale du projet étant de créer un véritable écrin de verdure pour la résidence et en connexion avec les jardins jouxtant l'opération.

Le traitement des façades et des angles du bâtiment est animé par un jeu de balcons et de corniches, soulignant l'horizontalité du projet et offrant intimité et générosité des espaces extérieurs pour les résidents.

**Philippe CLÉNET** - Architecte DPLG





Certains appartements bénéficient de jardins privés pour le plus grand confort et bien-être des habitants.



## UN CADRE DE VIE AGRÉABLE ET CHALEUREUX



Des espaces de vie agréables sont à disposition des résidents pour partager des moments de convivialité et profiter des différentes animations.



Visuel non contractuel



Résidence Services Séniors Heurus Steredenn, à Nantes (44)  
Visuel non contractuel



## DES AMÉNAGEMENTS ADAPTÉS

Les appartements de la résidence Estrella offrent confort et surfaces optimisées.

Ils sont 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.

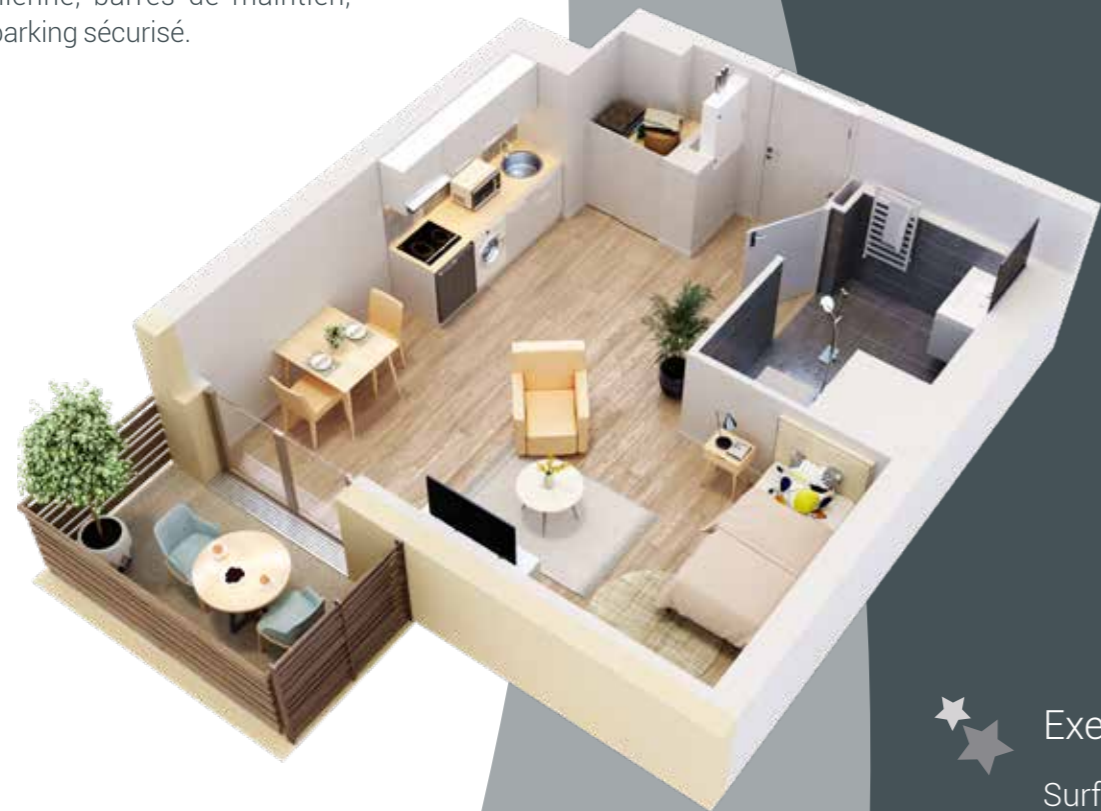
Exemple d'appartement 2 pièces

Surface : 43 m<sup>2</sup>



Exemple de studio

Surface : 31 m<sup>2</sup>



Exemple d'appartement 3 pièces

Surface : 52 m<sup>2</sup>







**heurus**

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

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 SÉNIORS HEURUS UN INVESTISSEMENT PÉRENNE, RENTABLE ET D'AVENIR

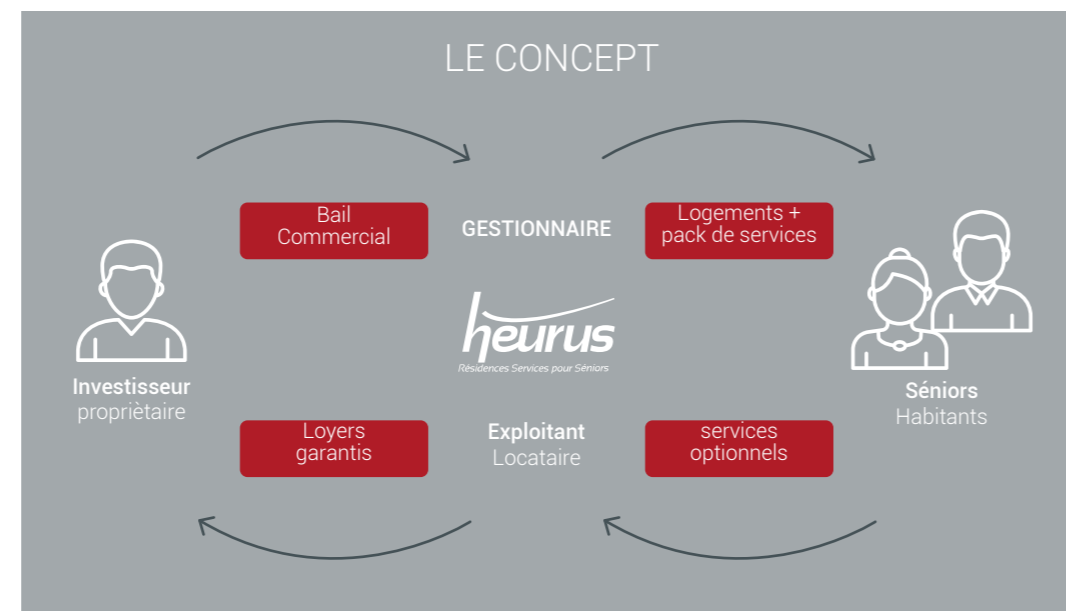
### Qu'est-ce que le LMNP en Résidence Services Séniors ?

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

- 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)

### 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





## « Estrella » à Carcassonne

### RENSEIGNEMENTS ET VENTE

04 82 29 65 66  
contact@realites.com  
realites.com

#### Siège social REALITES

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

#### Agence REALITES

1 rue Lafaurie de Monbadon  
33000 BORDEAUX

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, 44800 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, 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 Perspectives Kreaction – Philippe CLÉNET, Architecte DPLG – Création et réalisation REALITES DCM 01/2022.  
Ne pas jeter sur la voie publique.