

# Le Fleuron

PAU



**REALITES**

 [immo.realites.com](https://immo.realites.com)

“*Mon investissement en résidence services : ma rentabilité sécurisée.*”



# Pourquoi *investir* dans l'immobilier ?



*Je me constitue  
un capital*



*Je complète  
mes revenus*



*J'optimise  
mes impôts*



*Je sécurise  
la situation de  
mes proches*



*Je prépare  
ma retraite*



*Je lègue un bien  
à mes enfants*



**Un placement sûr  
à long terme**

# Investir en résidence services

Privilégier un investissement  
pérenne, rentable et d'avenir

## Les bonnes raisons d'investir dans une résidence gérée



### Un investissement clé en main

- La gestion et l'entretien de mon bien sont confiés à un professionnel qui s'occupe de tout.



### Des revenus locatifs stables

- Je perçois des **revenus réguliers** garantis par le bail commercial, que le logement soit occupé ou non.
- Je n'ai pas à me soucier de l'occupation de mon logement.



### Un régime fiscal avantageux

- Une **imposition plus favorable** que celle des revenus fonciers classiques grâce au statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP).
- **Neutralité de l'impôt sur les revenus locatifs** grâce à la déduction de charges et de l'amortissement.



### Diversifier mon portefeuille

- J'investis dans un **secteur porteur** : la résidence multigénérationnelle et je sécurise mon investissement.
- En confiant la gestion de mon bien, je m'assure d'obtenir un **retour sur investissement attractif à long terme**.

# Investir dans une résidence multigénérationnelle, c'est :



## Choisir un marché en pleine évolution :

le multigénérationnel est une réponse aux enjeux de l'habitat de demain. Inclusives, les résidences multigénérationnelles sont de véritables lieux de partage ouvertes sur la vie.



## Répondre aux besoins des territoires,

en situation de pénurie locative et avec trop peu d'offres d'hébergement adaptées aux seniors.



**Offrir des structures** proposant des services inclus et à la carte pour un accompagnement personnalisé aux plus près des besoins des usagers.

## LE MODÈLE HEURUS DES RÉSIDENCES SERVICES MULTIGÉNÉRATIONNELLES

HEURUS propose une solution d'hébergements accessible à tous et prenant en compte les besoins de nos aînés souhaitant bénéficier d'un accompagnement tout en restant libres.

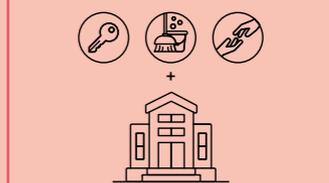


Domicile



Services Hôteliers

Résidence services seniors classique  
(hors HEURUS)



**Heurus**  
Vivre à la bonheur

Services hôteliers et accompagnement aux gestes de la vie quotidienne.



EHPAD

“ *Un cadre de vie adapté aux seniors et ouvert à tous !* ”



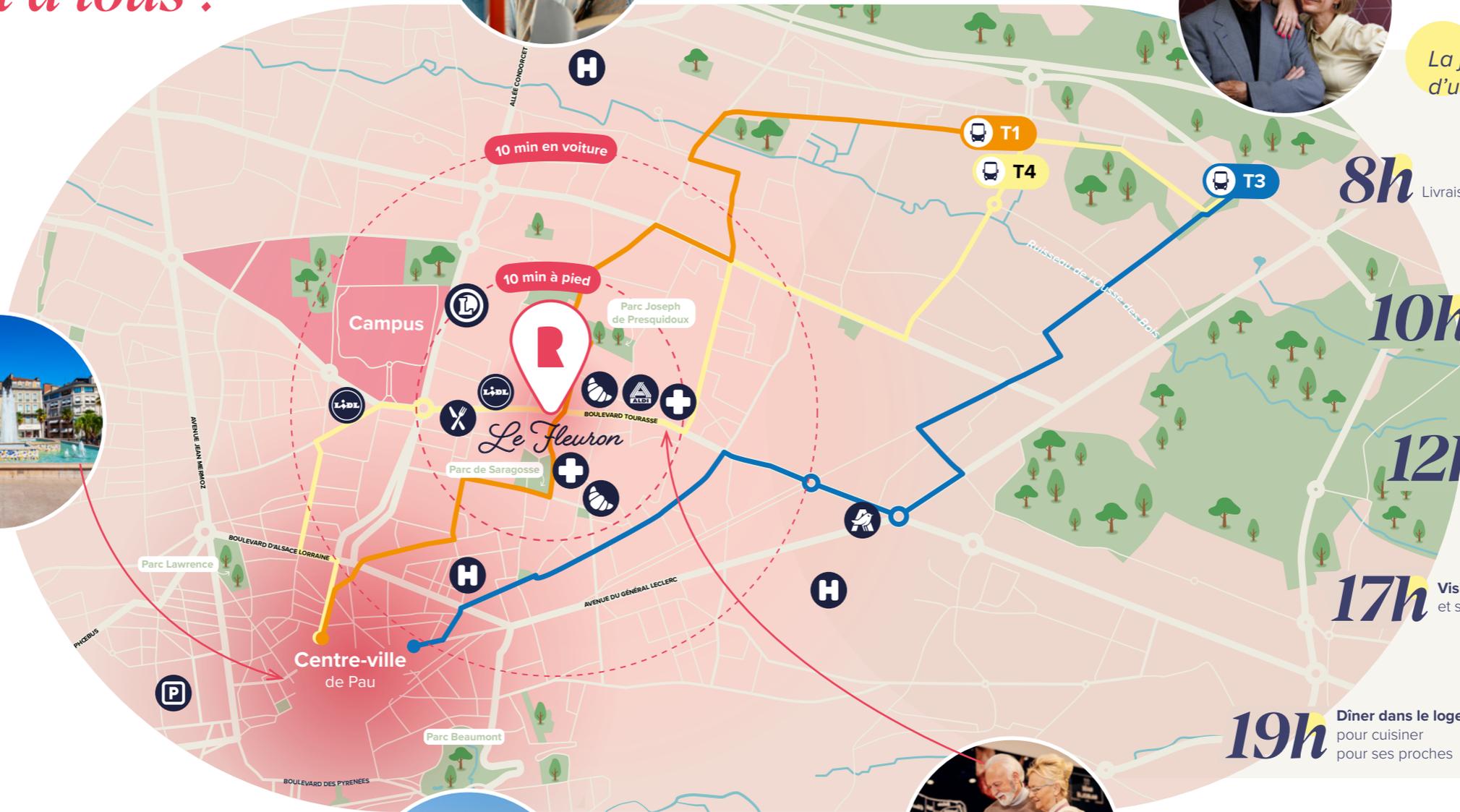
**Arrêt de bus**  
à 3 min à pied pour rejoindre le centre-ville



**La journée d'un résident**



**Proximité centre-ville**  
10 min voiture  
15 min transport en commun



**8h** Livraison du **petit-déjeuner**

**10h** Séance de **gymnastique** douce dans le **jardin partagé**

**12h** Déjeuner au **restaurant** de la résidence avec ses amis

**17h** **Visite de la famille** et sortie en ville

**19h** **Dîner dans le logement** pour cuisiner pour ses proches

**Vue exceptionnelle sur les Pyrénées**



**Faire ses courses**  
5 min à pied



Accéder à la carte interactive



**LE MOT DE L'ARCHITECTE**

Les volumes des étages donnent une allure de grande maison et une atmosphère résidentielle, tandis que les retraits créent une division harmonieuse des façades.

Philippe Clenet - BNR

110 logements  
du studio  
au 3 pièces

**Accès étage :**  
facilité par le biais  
d'ascenseur

**Espaces communs :**  
avec ouverture sur l'extérieur,  
terrasse commune et jardin partagé.

**Stationnement :**  
pour les véhicules  
des résidents et  
des visiteurs.

*Le Fleuron,  
une structure d'accueil  
qui associe hébergement  
et accompagnement !*

**De grands espaces verts**

Pour s'oxygéner et offrir un cadre de vie paisible :

- 1650 m<sup>2</sup> d'espaces verts au sein de la résidence.
- jardin extérieur commun avec terrasse de 550 m<sup>2</sup>.

**Espaces communs conviviaux**

- salle de restauration pour des repas entourés,
- salle privée famille pour les moments d'intimité,
- salle de créativité pour les multiples activités,
- grand salon pour les moments de partage.

**Normes PMR,**  
pour tous les logements.



*Un lieu de vie,  
d'accueil et de partage,  
ouvert à tous\**

**Accueil** : présence d'une équipe qualifiée pour répondre aux besoins des résidents.

**Restaurant** pour des déjeuners conviviaux avec ses proches ou ses amis.

**Grande salle de vie** pour participer aux activités, partager des petits ou grands moments ou simplement suivre ensemble les émissions TV préférées.

# Des logements qui correspondent aux besoins de tous les résidents

**2 pièces**

Surface moyenne :  
**+ 42m<sup>2</sup>**

**Logement aux  
normes PMR**

pour maximiser  
l'autonomie.

**Mobilier design  
et de qualité**

pour se sentir comme  
à la maison.

**Un extérieur**

pour bouquiner au calme.

**Cuisine équipée**

pour les repas improvisés :  
évier, plaques de cuisson,  
frigoridaire et micro-ondes.

**Espace repas**

pour pouvoir convier  
ses proches.

## Et si j'investissais ?

Mon logement neuf 2 pièces  
pour **320€/mois\***, rentabilité de **4,5%**.

- Un logement neuf, économe et confortable,
- Un loyer garanti tous les mois,
- Une rentabilité assurée,
- Un investissement qui contribue au bien-être de mes proches ou de la population.

\* Voir montage financier en agence.  
Rentabilités attractives de 4,2% à 4,7% selon typologie du logement.

# Heurus

Vivre à la bonheur

## Heurus, spécialiste de la résidence services multigénérationnelle

### Notre raison d'être chez Heurus

Attentifs à tous, nous concilions le vivre chez soi et le vivre ensemble en proposant aux seniors des lieux de vie et des services ouverts à tous les âges.

### Une offre accessible par la mutualisation des coûts

Une résidence Heurus donne accès, pour chaque résident, à un panel de services.

### Un modèle économique vertueux pour la société et la collectivité

L'approche multigénérationnelle développée au sein des résidences HEURUS est garante des nouvelles aspirations en matière de logement inclusif et partagé entre générations.



1 loyer



des services inclus



des services à la carte

## Les résidences Heurus multigénérationnelles

Les résidences Heurus sont destinées à des **personnes âgées autonomes** ou en perte d'autonomie, des **couples avec un membre dépendant**, ainsi qu'à des **jeunes actifs, étudiants et personnes en transition professionnelle**, tous recherchant un cadre de vie sécurisé, convivial et multigénérationnel.

### Nos services disponibles



#### Présence

24h/24 et 7j/7



#### Infirmière IDEC

coordination des intervenants médicaux et paramédicaux



#### Interphone

liaison permanente avec l'accueil



#### Maintenance

installation, bricolage



#### Animations collectives

quotidiennes



#### Restaurant

produits frais et service à l'assiette



#### Petit-déjeuner

livré dans un créneau horaire choisi



#### Pause sucrée

chaque après-midi dans le grand salon



Assistance administrative



Téléassistance



Entretien du logement



Entretien du linge sur place



1h privilège/semaine ménage, linge, etc.



#### Service Autonomie

à domicile internalisé possibilité de financement par l'APA

### SÉJOUR TEMPORAIRE

Pour tester la résidence ou souffler après une hospitalisation, Heurus propose aussi des séjours temporaires.

# Nos engagements

Engagement n°1

## PROFITABLE

La garantie d'un patrimoine valorisé



Un rendement locatif attractif :  
T1 à 4,2%, T2 à 4,5%  
et T3 à 4,7%.



Loyer sécurisé :  
avec ou sans  
occupation  
du logement.



Un investissement  
qui a du sens :  
une réponse concrète  
aux besoins des seniors  
et des territoires.

Engagement n°2

## UTILE

Un investissement serrein

**Heurus**  
Vivre à la bonheur

Investissement  
Clé-en-main  
100% géré



Prêt à louer  
Mobilier adapté  
Loyer mensuel garanti

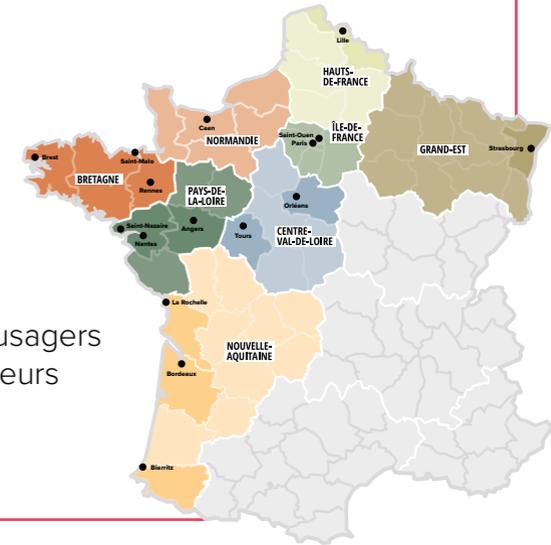


Engagement n°3

## PROCHE

De vous tout  
au long du projet

- Des services répondant aux besoins des usagers
- Un conseiller dédié en local pour les meilleurs conseils patrimoniaux
- 17 agences locales à votre écoute



Engagement n°4

## FIABLE

Une expertise de + de 20 ans

**REALITES** 20 ans d'expérience, groupe coté en bourse.

**HEURUS** Filiale d'usage spécialisée dans les résidences services multigénérationnelles, une quinzaine de résidences en exploitation déployées sur l'hexagone.

Engagement n°5

## DÉCARBONÉ

Des logements meilleurs que la RE2020

Intensité carbone réduite de 15% par rapport à la RE2020 sur la résidence Le Fleuron.

Des arguments en + pour trouver des locataires :

- Confort acoustique et thermique
- Economies d'énergie

**REALITES**

**À votre disposition dans  
notre agence biarrotte**

**6 avenue du Maréchal Foch  
64200 Biarritz**

**À l'écoute de vos besoins**

**05 33 06 38 25**

 **immo.realites.com**