

# VILLAGEOISES LES MATHES LA PALMYRE (17) - Poitou-Charentes

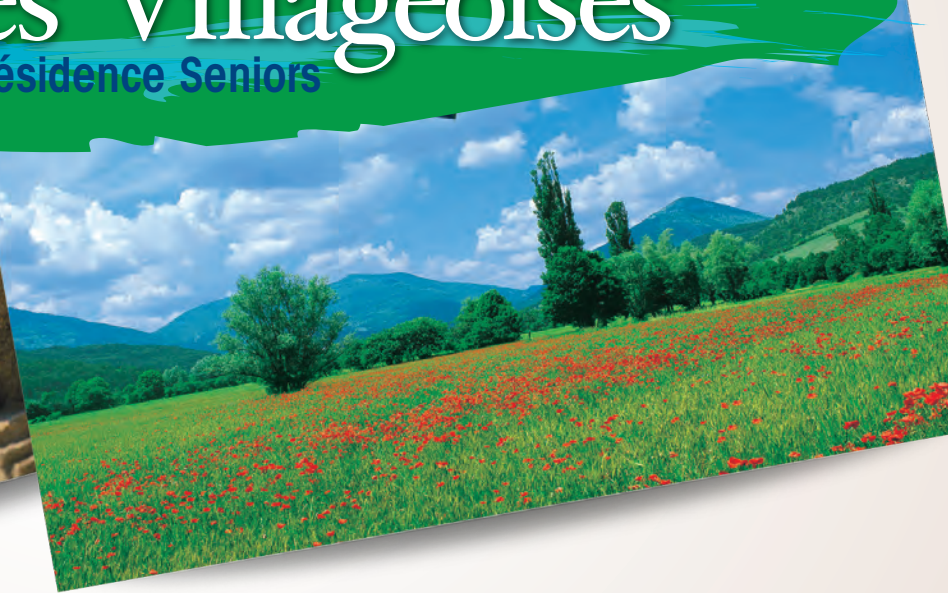
**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)





# Les Villageoises

Résidence Seniors



**“Pour se créer un véritable Patrimoine Rente”**



# Pourquoi un concept de “Résidence Senior” ?



## Une réponse aux besoins sur le long terme.

- En France la Population “Senior” supérieure à 60 ans représente
  - En 2010 = 14 millions
  - En 2050 = 23 millions (Prévisions INSEE)
- 40% des Seniors vivent en zone rurale
- Une partie importante des retraités, vivant en zone urbaine, souhaitent revenir près de leurs racines rurales.
- Forte croissance de la “double résidence” chez les seniors qui ne souhaitent pas se séparer de leur résidence familiale.  
40 000 nouveaux logements par an seront nécessaires d’ici 2020 pour répondre à ce besoin .
- Recherche de logements faciles à vivre et donc plus adaptés à leurs besoins, sécurisés, proches des commerces et des services de santé.

**Le concept “Les Villageoises – Résidences Seniors” est une réponse à cette forte demande. Elles sont réalisées en zones rurales ou semi-rurale et sont en parfaite adéquation avec les besoins constatés à long terme sur cette population. A ce jour la réponse à ces besoins dans ces zones est très faible voire quasi inexistante.**



# Le Concept “Les Villageoises “Résidence Senior”

## 1 - Le concept de la réalisation

- Des appartements avec terrasse ou loggia allant de du T1 de 35m<sup>2</sup> au T2 de 45 à 50m<sup>2</sup> et au T3 de 65 m<sup>2</sup>, entièrement équipés et meublés, très fonctionnels, parfaitement accessibles et réalisés dans le respect des normes en terme de développement durable.
- Des studios de 25m<sup>2</sup> réservés à l'accueil des familles et des amis de passage sur des courtes durées.
- Une grande salle de restaurant avec espace extérieur (Patio ou terrasse) aménagé avec tables, chaises, parasols ... etc
- Une cuisine avec un équipement professionnel
- Un bar accueillant et ouvert à tout moment
- Un salon d'accueil confortable avec télévision HD
- Une salle de rencontre et d'animation modulable
- Une salle de remise en forme
- Une piscine extérieure (natation, aquagym etc.)
- Un parc paysagé et verdoyant avec espaces de repos et bancs



## 2 - Le concept d'exploitation / Les services

Chaque résident bénéficie :

- D'un accueil 24h/24
- D'un contact permanent en cas de problème de santé avec l'organisme médical partenaire.
- D'une gestion des premiers secours (personnel avec brevet de secourisme, défibrillateur etc.)
- D'un service dépannage pour tout incident domestique dans le logement
- D'un accompagnement pour faciliter toutes les démarches administratives et personnelles
- De l'accès à :
  - Salle de restaurant
  - Bar
  - Salon d'accueil et salle de rencontre
  - Salle de remise en forme
  - Piscine
  - Terrasse ou patio
  - Parc extérieur
- Des animations organisées sur la résidence et en extérieur
- Des services réguliers d'un moniteur / animateur pour les activités de remise en forme et d'aquagym
- De la mise à disposition d'un mini bus
- De services à la carte :
  - Le ménage des appartements
  - Nettoyage du linge (à la demande)
  - Petit déjeuner et Repas pris au restaurant de la résidence
  - Télé alarme 24h/24, en liaison avec une société conventionnée d'aide à la personne
  - Toute prestation occasionnelle dans la Résidence (coiffeur boutiques, etc.)

# Les Villageoises "Résidence Senior"



2011 - 2014





## **Services proposés par « LES VILLAGEOISES »**

### **Dans la Résidence « LES PRES DE MARIE » aux Mathes- La Palmyre (17)**

La société « **LES VILLAGEOISES** », chargée de la gestion et de l'animation de la Résidence, propose à chaque locataire ou propriétaire un ensemble de services spécifiques, ayant pour objectif de faciliter et d'agrémenter leur vie quotidienne.

#### **La résidence met à disposition des locaux conviviaux aménagés :**

**+ Salon meublé avec :**

- TV grand écran
- Chaîne Hi Fi
- Bibliothèque
- Jeux
- Espace WiFi

**+ Salle de restaurant avec**

- Bar
- Cuisine équipée

**+ Espace de bien-être avec**

- Piscine extérieure permettant l'aquagym
- Terrasse équipée avec tables et chaises longues
- Salle de remise en forme
- Jardin paysagé avec bancs

**+ Local pour intervention extérieures**

- Coiffure, manucure etc.
- Boutique


\*\*\*\*\*

#### **L'ensemble des services proposés par « LES VILLAGEOISES », sont de deux types :**


➤ **Accueil permanent gratuit 7 jours sur 7 (gratuit)**

- + Réception des locataires ou propriétaires**
- + Contrôle des entrées dans la Résidence**
- + Maintien d'un lien social avec les résidents**
- + Contrôle du bon état d'entretien des locaux**
- + Entretien des espaces verts**

- **Services payants, proposés « à la carte »** en fonction des besoins ou des demandes des résidents (locataires ou propriétaires).

 **Services liés à la Sécurité** (*susceptibles de réduction d'impôt*)

- ❖ Mise à disposition de commandes « d'appel à l'aide » en partenariat avec une société partenaire d'aide à la personne titulaire d'un « *agrément qualité* ».
- ❖ Surveillance permanente des logements pendant l'absence de son occupant (il s'agit d'une délégation de la vigilance simple et naturelle de l'habitation,)
- ❖ Voisinage immédiat avec le centre médical de la ville (médecin, infirmière, kiné, etc.)

 **Services de la vie quotidienne**

- ❖ Tâches ménagères
  - Lavage et/ou repassage du linge
  - Ménage
- ❖ Travaux simples intérieurs
  - Prestations de petit bricolage
  - Réparations urgentes
- ❖ Tâches administratives
  - Aide aux démarches administratives
  - Copie, impression, envoi de courrier ou document
- ❖ Assistance informatique ou internet
  - Dépannage
  - Installation logiciel
- ❖ Utilisation à la demande d'un minibus avec chauffeur pour sorties groupées de résidents (marché en ville, courses, excursions, etc.)
- ❖ Intervention de prestataires extérieurs (coiffure, boutique, etc.)

 **Services de restauration**

- ❖ Restaurant au sein de la Résidence accessible à tous les résidents et leurs invités
- ❖ Livraison de repas à domicile
- ❖ Petits déjeuners en restaurant
- ❖ Organisation de repas festifs ou de réunions

 **Animations**

- ❖ Cours de gymnastique douce avec moniteur
- ❖ Séance d'aquagym encadrée
- ❖ Organisation de tournois de jeux (loto, bridge, échecs, scrabble, etc.)
- ❖ Soirées à thème
- ❖ Thés dansants
- ❖ Barbecues, apéritifs cocktails, etc.

 **Loisirs**

- ❖ Sorties culturelles, excursions
- ❖ Randonnées loisirs
- ❖ Voyages organisés

# Intérêt de la résidence

## Pour créer un véritable patrimoine rente + défiscalisation

**Le programme "Les Villageoises" cumule 12 avantages qui en font un investissement équilibré entre création de patrimoine et défiscalisation :**

- Une réponse aux besoins des séniors que l'on peut identifier, quantifier et localiser.
- Un produit immobilier adapté aux séniors par son emplacement et sa conception.
- Une adéquation parfaite avec les besoins des séniors en zone rurale et semi rurale. 40 % des séniors vivent en zone rurale et une partie importante des séniors souhaitent revenir près de leurs racines tout en conservant une double résidence.
- Une offre d'habitat quasi inexistante sur les zones où s'implante "Les Villageoises" malgré une densité de sénior très élevée.
- Une offre locative en adéquation avec les revenus des séniors du secteur.
- Une sécurité de revenus locatifs car les loyers sont adaptés au pouvoir d'achat des séniors et la durée moyenne d'occupation du logement pour un sénior locataire est de 5 ans.
- Un administrateur de biens offrant toutes les garanties permettant de sécuriser les revenus locatifs.
- Une fourniture de services s'adaptant à tous les besoins des séniors.
- La mixité entre locataire et résident, propriétaire
- La capacité de revente qui sera importante grâce au concept de la résidence à destination des séniors.
- La situation de la résidence "Les Villageoises" entre la Palmyre Plage, à deux pas de Royan et La Tremblade reconnue pour ses ostréiculteurs ainsi que la proximité de l'Île d'Oléron et de la côte sauvage.
- Une défisc en Scellier de 13 à 23 %.

# Intérêt fiscal et financier

## Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

**Profil de l'investisseur :** Couple marié avec 2 enfants, salaire annuel de 45 000 €

**Acquisition d'un T1 à 128 000 €, loyer annuel de 4 668 €**

Avant acquisition		Après acquisition	
<b>Situation familiale</b>			
Composition du foyer fiscal	Couple marié 2 enfants	Couple marié 2 enfants	Composition du foyer fiscal
Nombre de parts fiscales	3	3	Nombre de parts fiscales
<b>Revenus</b>			
Salaires	45 000 €	45 000 €	Salaires
Revenus fonciers	0 €	0 €	Revenus fonciers
Autres revenus	0 €	4 364 €	Revenus locatif
			Autres revenus
<b>Total des revenus fiscalisés</b>	<b>45 000 €</b>	<b>49 364 €</b>	<b>Total des revenus</b>
<b>Imposition</b>			
	1 652 €	<b>0 €</b> <b>15 ans</b>	
<b>Total des avantages fiscaux</b>			
Réduction directe d'impôts	0 €	<b>2 017 € par an</b>	Réduction directe d'impôts (30 258 € sur 15 ans)

## Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		133 581 €	Montant		
Apport personnel		0 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		885 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4,65 %			

DÉBIT	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	CRÉDIT
Charges de l'emprunt	10 624 €	212 480 €	4 364 €	87 283 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	724 €	14 488 €	1 595 €	31 914 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	39 €	785 €			
<b>Total compte débit</b>	<b>11 387 €</b>	<b>227 753 €</b>	<b>5 959 €</b>	<b>119 187 €</b>	<b>Total compte crédit</b>

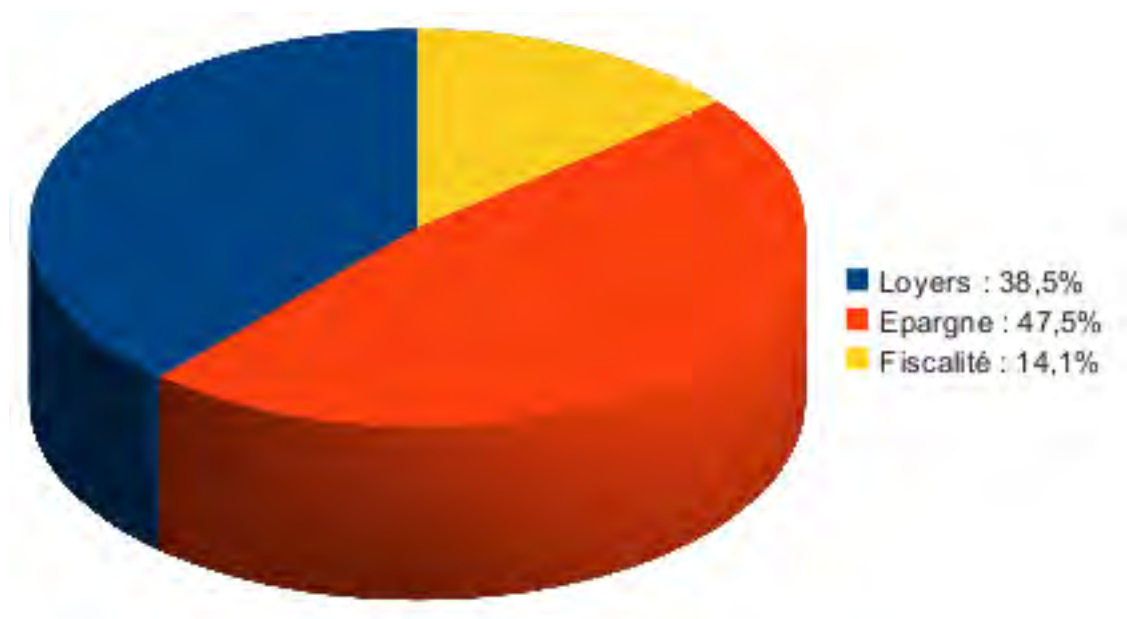
# Intérêt fiscal et financier

## Épargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 5 959 € - 11 387 € = - 5 428 €

Mensuelle : 5 428 €/12 mois = 452 €

## Répartition du financement :



## Rentabilité patrimoine immobilier :

Typologie de logement	Les 15 premières années (après réduction d'impôt)	A partir de la 15e année (hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1 % par an)
T1	4.72%	4.18 %
T2	4.13 %	3.69 %

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 3.41 %

# Le marché locatif

Montant des loyers et comparatif : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m <sup>2</sup>	Sur la résidence	Sur la communauté d'agglomération de Royan Atlantique	Sur le département Charente Maritime	Sur la région Poitou Charentes
Ensemble	9.7 €/m <sup>2</sup>	10.2 €/m <sup>2</sup>	11.5 €/m <sup>2</sup>	10.2 €/m <sup>2</sup>
T1	11.03 €/m <sup>2</sup>	11.3 €/m <sup>2</sup>	NC	NC
T2	9.57 €/m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>	NC	NC

Évolution des loyers sur le secteur en 2010 : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Communauté d'agglomération de Royan Atlantique	+ 5.5 %
France entière	+ 2.5 %

Évolution du marché des loyers sur la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique selon la typologie de logements :

T1	- 1.9 %
T2	+ 10.3 %

Le marché locatif sur le secteur des Mathes / La Palmyre (Sources INSEE) :

Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Les Mathes La Palmyre	Communauté d'agglomération de Royan Atlantique	Département Charente Maritime	Région Poitou Charentes
Propriétaires	74.8 %	70.3 %	65.5 %	64.7 %
Locataires	19.5 %	26.9 %	31.9 %	33 %

Taux de vacance des logements :

Les Mathes / La Palmyre	0.2 %
Communauté d'agglomération de Royan Atlantique	3.5 %
Département Charente Maritime	5.9 %
France entière	6.5 %

# Le marché locatif

Composition du parc de logement sur le secteur des Mathes / La Palmyre :

Répartition et composition du parc :

	Les Mathes La Palmyre	Communauté d'agglomération de Royan Atlantique	Département Charente Maritime	Région Poitou Charentes
<b>Maisons</b>	<b>46.8 %</b>	<b>67.7 %</b>	<b>74.9 %</b>	<b>77.6 %</b>
<b>Appartements</b>	<b>3.8 %</b>	<b>23.9 %</b>	<b>20.9 %</b>	<b>20.1 %</b>
<b>Résidences secondaires</b>	<b>90.8 %</b>	<b>49.9 %</b>	<b>24.9 %</b>	<b>13.3 %</b>

Résidences principales selon le nombre de pièces :

	Logements de plus de trois pièces
<b>Les Mathes / La Palmyre</b>	<b>73.8 %</b>
<b>Communauté d'agglomération de Royan Atlantique</b>	<b>64.9 %</b>
<b>Département Charente Maritime</b>	<b>68.4 %</b>
<b>Comparatif France entière</b>	<b>60.9 %</b>

Le Marché locatif des Séniors sur le secteur :

Structure de la population sur le secteur des Mathes / La Palmyre :

Par âge en % du total de la population :

<b>Les Mathes / La Palmyre</b>	<b>Hommes : 30.1 %</b> <b>Femmes : 31.2 %</b>
<b>Communauté d'agglomération de Royan Atlantique</b>	<b>Hommes : 36.1 %</b> <b>Femmes : 41.2 %</b>
<b>Département Charente Maritime</b>	<b>Hommes : 25.5 %</b> <b>Femmes : 30.5 %</b>
<b>Région Poitou Charentes</b>	<b>Hommes : 23.63 %</b> <b>Femmes : 28.4 %</b>
<b>Comparatif France entière</b>	<b>Hommes : 19 %</b> <b>Femmes : 23.8 %</b>

# Le marché locatif

## Répartition selon le statut d'activité :

### Retraités en % de la population :

	1999	2007	Évolution
Communauté d'agglomération de Royan Atlantique	37 %	44.3 %	+ 7.3 %
Département Charente Maritime	28.2 %	44.3 %	+ 5 %
Région Poitou Charentes	26.7 %	33.2 %	+ 4.5 %
Comparatif France entière	22.2 %	25.3 %	+ 3.1 %

## LE GESTIONNAIRE :

« **Les Villageoises** », un gestionnaire spécialisé dans la gestion de résidence Senior qui met à la disposition des occupants un ensemble de prestations adaptées aux populations des seniors :

Salon meublé avec : TV grand écran / Chaîne HI FI / Bibliothèque / Jeux / Espace Wifi

Salle de restaurant avec bar et cuisine équipée

Espace bien être avec : Piscine extérieure permettant l'aquagym / Terrasse équipée avec tables et chaises longues / Salle de remise en forme / Jardins paysagés avec bancs / Local pour intervention extérieure (coiffure, manucure, boutique)

## Les services proposés aux occupants :

### Les services gratuits :

Accueil permanent gratuit 7 jours sur 7 : réception des locataires ou propriétaires / contrôle des entrées dans la résidence / Maintien d'un lien social avec les résidents / entretien des espaces verts

Services payants, proposés à la carte, en fonction des demandes et besoins des occupants propriétaires et locataires :

### Services liés à la sécurité :

- Mise à disposition de commandes d'appel à l'aide avec une société partenaire d'aide à la personne titulaire d'un « agrément qualité. »
- Surveillance permanente des logements pendant l'absence de son occupant
- Voisinage immédiate avec le centre médical de la ville ( médecins, infirmière, kiné...)

### Services de la vie quotidienne :

- Tâches ménagères ( Lavage, repassage du linge, ménage)
- Travaux simples intérieurs ( prestations de petit bricolage, réparations urgentes)
- Tâches administratives ( aide aux démarches administratives, copie, impression, envoi de courrier ou document)

# Le marché locatif

- Assistance informatique ou internet ( dépannage, installation logiciel)

Services de restauration :

- Restaurant au sein de la résidence accessible à tous les résidents et leurs invités
- Livraison de repas à domicile
- Petits déjeuners en restaurant
- Organisation de repas festifs ou de réunions

Animations :

- cours de gymnastique douce avec moniteur
- séance d'aquagym encadrée
- Organisation de tournois de jeux
- Soirée à thème
- thés dansants
- barbecue, apéritifs cocktails.

## L'avis de DIRECT PRODUIT :

**Un investissement rente sécurisée sur le long terme :**

**Une rente sécurisée :**

**Des prix de loyers conformes à ceux proposés sur le marché locatif local : l'assurance de trouver rapidement un locataire qui restera sur le long terme**

**Des niveaux de loyers en très forte augmentation (+10,3% en un an sur les T2), manifestation d'une demande locative croissante sur ces types de logements.**

**Une rente sur le long terme :**

**Une résidence senior qui répond aux besoins locaux en hébergement de cette catégorie sur le secteur des Mathes, Royan et Rochefort :**

**Une importante proportion de seniors et de retraités, très largement supérieure aux moyennes régionale et nationale, sur la commune des Mathes, une population en constante augmentation sur le secteur, un phénomène dû aux migrations des plus de 60 ans sur Les Mathes, ville résidentielle de Charente Maritime.**

**Un parc de logement inadapté aux besoins des seniors, avec une majorité de maisons individuelles de plus de quatre pièces.**

**Une offre locative très réduite, plus de 70% des logements sont occupés par des propriétaires.**

**Un gestionnaire qui a mis en place un grand nombre de services spécifiques à la disposition des occupants seniors des logements.**

# Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	251 400 €
Fourchette intermédiaire	180 700 €
Fourchette basse	128 000 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> :

Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur Les Mathes / La Palmyre dans le neuf
3 524 €/m <sup>2</sup>	2 714 €/m <sup>2</sup>	3 750 €/m <sup>2</sup>

Prix moyen au m<sup>2</sup> sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur Les Mathes / La Palmyre	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le département Charente Maritime	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la région Poitou Charentes
T1	3 831 €	2 950 €	NC	NC	4 210 €
T2	3 748 €	2 678 €	3 750 €	3 650 €	3 200 €

(nc : pas suffisamment de transactions pour établir une fourchette de prix fiable)

Évolution des prix :

Évolution des prix sur un an (Quatrième trimestre 2009 au quatrième trimestre 2010) :

(Sources : DREAL Poitou Charente)

	Collectif tout type de logement	1 et 2 pièces	3 pièces
Département charente Maritime	+ 24.1 %	+ 23.9 %	+ 19.12 %
Région Poitou Charentes	+ 28.04 %	+ 23.6 %	+ 26 %

# Le marché immobilier

Évolution de l'indice de prix INSEE : (moyenne annuelle de 2005 à 2010)

Sur les cinq dernières années Secteur les Mathes La Palmyre	+ 22 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années Secteur les Mathes La Palmyre	+ 4.4 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région Poitou Charentes	+ 4.02 %
Comparatif France entière sur les cinq dernières années	+ 16.3 %

L'indice de prix mesure l'évolution d'un parc de référence. La méthodologie repose sur des modèles économétriques expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. L'indice mesure chaque trimestre l'évolution de la valeur de ce parc en prenant comme base 100 le quatrième trimestre 2000.

## Étude du marché immobilier :

Commercialisation des logements neufs : (Sources : DREAL Poitou Charentes)

État de commercialisation des logements neufs au quatrième trimestre 2010 :

Tout logement sur la région Poitou Charentes :

Mises en vente	273 unités	- 4.9 %
Réservations	407 unités	+ 25.20 %
Stocks	865 unités	+ 30.7 %

Département Charente Maritime, appartements :

Mises en vente	207 unités	+ 9.85 %
Réservations	269 unités	+ 9.59 %
Stocks	267 unités	- 66 %

# Le marché immobilier

Communauté d'agglomération de Royan Atlantique (EPCI qui regroupe 31 communes périphériques à Royan, dont la commune des Mathes / La Palmyre) :

Mises en vente	<b>36 unités</b>	<b>+ 44 %</b>
Réservations	<b>40 unités</b>	<b>+ 55 %</b>
Stocks	<b>120 unités</b>	<b>+ 20 %</b>

Répartition des logements sur Les Mathes / La Palmyre :

Maisons	<b>94.9 %</b>
Appartements	<b>3.9 %</b>

Évolutions démographiques :

Variation annuelle de la population :

	Variation annuelle de population de 1999 à 2007	Variation annuelle de la population due au solde des entrées et sorties
Les Mathes / La Palmyre	<b>+ 1.8 %</b>	<b>+ 2 %</b>
Communauté d'agglomération de Royan Atlantique	<b>+ 1.3 %</b>	<b>+ 1.9 %</b>
Département des Charente Maritime	<b>+ 1 %</b>	<b>+ 1.1 %</b>
Région Poitou Charentes	<b>+ 0.7 %</b>	<b>0 %</b>

L'emplacement de la résidence :

Les Mathes La Palmyre :

- A 5,6 km du bord de mer
- A seulement quelques mètres de la forêt domaniale de la Courbe La Tremblade et de ses plages protégées.

# Le marché immobilier

## **L'implantation de la résidence :**

- A 300 m du centre ville commerces
- A 700 m, supermarché

## **Accès :**

- Centre ville de Royan : 20 km
- Centre ville de Rochefort : 40 km (gare et aéroport).

## **LE PROMOTEUR :**

Un spécialiste dans la conception et la réalisation de résidences seniors en zone semi rurale et rurale sur l'Ouest de la France.

Un promoteur local qui a une parfaite connaissance des besoins d'hébergement des seniors sur cette zone géographique.

**Les réalisations :** La Barre des Monts (85) / Patio d'Argenton (79) / Contres (41) / Soissons (02)

**En projet :** Deauville / Beauvais

## **L'avis de DIRECT PRODUIT :**

### **Un investissement patrimonial :**

#### **Sur un secteur résidentiel :**

**Un parc de logement composé à 95 % de maisons individuelles.**

**A 5 km du bord de mer**

**A proximité à seulement quelques mètres de la forêt domaniale de la Courbe La Tremblade et de ses plages protégées.**

#### **Un marché immobilier en pleine croissance :**

**Une opportunité d'investissement plus value : des prix au m<sup>2</sup> inférieurs à ceux proposés sur le marché dans le neuf.**

**Des prix en forte croissance (+ 24 % en un an )**

**Un niveau de vente qui reste élevé**

**Une demande en logement pérenne sur le long terme, avec une croissance démographique importante sur le secteur des Mathes La Palmyre (+ 2 % par an), essentiellement des seniors.**