



VILLA CEREZA en chiffres:

- 50 logements
- 3 Formules packagées
- 5 Espaces de vie commune (réception/bar, restauration, détente, salle multimédia, jardin thérapeutique)
- 4 Espaces de remise en forme (jacuzzi, sauna, salle Snoezelen, salle cardio-training adapté au 3ème Age)
- 1 espace sérénité avec station télé-médecine, téléconsultation
- Gardiennage 24h/24, 7j/7
- 25 places de Parking
- 7 minutes de Caen en auto

La commune Biéville-Beuville: la sérénité proche de Caen.

La commune est située à 7 km de Caen capitale régionale et 2h30 de Paris. Biéville-Beuville compte 2593 habitants.

La commune se distingue par son célèbre golf 27 trous et également son patrimoine historique et sa très bucolique vallée du Dan, formant ainsi autant d'attraits et de charme.

Elle est aussi animée par de nombreuses associations culturelles et sportives qui dynamisent la vie locale tout au long de l'année. Pratique et tranquille, la commune offre de nombreux services et commerces de proximité, tout en bénéficiant du réseau de bus de ville Twisto, la reliant à Caen en quelques minutes.

[édito]: LES SOLUTIONS GAGNANTES.



Chers tous,

Je suis ravi de vous retrouver dans la deuxième édition de notre Newsletter. Notre équipe rédactionnelle œuvre au quotidien pour être votre support

d'information autour des grandes thématiques relatives au bien vieillir en vous apportant une information éclairée, complète et mise à jour.

Le thème de ce numéro porte sur les solutions du bien vieillir dans le cadre de vie familial des seniors.

Tout d'abord, il s'agit d'un logement intelligent et performant alliant sécurité, santé, vie sociale, animation et services « à la carte » à des prix raisonnables sous la forme d'une Résidence Services Seniors (RSS).

Grâce à l'innovation technologique et la E-santé, la RSS présente une belle alternative à un domicile pouvant se trouver inadapté (jardin trop grand avec les impératifs d'entretien, escaliers, environnement non sécurisé, isolement social...).

Dans cette édition, vous trouverez l'information complète sur notre concept innovant d'habitat intelligent « Villa CEREZA » à Biéville-Beuville ainsi que les commentaires de notre expert du marché immobilier à fort potentiel et les avantages fiscaux pour ceux qui veulent investir.

En outre, au travers de notre Agence « HOM'AGE Solutions » 60, rue de Bernières à Caen, nous vous ferons également découvrir l'éventail de solutions pour un accompagnement évolutif, individualisé et efficace. C'est ici, dans ce guichet unique à Caen que vous pourrez découvrir avec l'aide d'Aurore, votre conseillère, tous nos services et produits innovants animés par nos experts: ergothérapeute, architecte, techniciens habitat, soignants, diététiciennes, etc...

Enfin, nous vous réserverons dans chaque numéro, une actualité des seniors dans le monde. Cette fois, il s'agit d'une étude américaine portant sur âge et vieillissement.

Bonne lecture et je vous souhaite une bonne fin d'été ensoleillé et reposante en famille.

Jacques PLEURMEAU, Président du groupe « HOM'AGE »

[projet]: LA VILLA CEREZA à BIEVILLE-BEUVILLE



Pratique et facile à vivre, notre nouveau concept d'habitat chez soi pensé pour les personnes âgées autonomes, repré-

sente les valeurs de sécurité, de confort et de convivialité. Ouverture prévue fin d'année 2017. Plus d'info au 02 61 45

17 99 ou 06 44 18 76 85. Agence HOM'AGE Solutions, 60 rue de Bernières, 14000 Caen.



Dominique BIENVENU
Directeur de la promotion immobilière chez EDIFIDES, Caen

« Investir en Résidence Services Seniors...c'est de réaliser un investissement locatif entièrement sécurisé grâce au bail commercial garanti par l'exploitant de la résidence, et bénéficier de dispositifs fiscaux exceptionnels tout en s'inscrivant dans un marché particulièrement porteur et durable, celui des séniors qui correspond à ce que l'on appelle communément la vague du « papy-boom ».

[interview expert] RSS: VOLET FISCAL?

Newsletter: Bonjour Dominique. Nous vous remercions de nous accorder votre éclaircissement sur le volet fiscal de l'investissement en Résidence Services Seniors. Quels sont les plus grands atouts d'un investissement de ce type?

DB: Investir en Résidence Services Seniors avec le statut LMNP, Loueur en Meublé Non Professionnel, c'est, en tout premier lieu, d'acquérir en pleine propriété un logement meublé et en copropriété l'ensemble des espaces communs équipés. C'est de réaliser un investissement locatif entièrement sécurisé grâce au bail commercial garanti par l'exploitant de la résidence, et bénéficier de dispositifs fiscaux exceptionnels tout en s'inscrivant dans un marché particulièrement porteur et durable, celui des séniors qui correspond à ce que l'on appelle communément la vague du « papy-boom ».

Newsletter: Pouvez-vous détailler davantage le choix du dispositif Censi-Bouvard? A qui s'applique cette défiscalisation?

DB: Ce dispositif est ouvert à tous et permet, en premier lieu, de récupérer la TVA au taux de 20%. Il offre ensuite une réduction d'impôts de 11% sur l'IRPP du prix immobilier HT frais d'acte inclus. Il est possible d'investir jusqu'à 300 000 € de prix de revient chaque année.

Déclaré dans le régime des Biens Industriels et Commerciaux, ce dispositif s'adresse à des personnes désireuses de rompre avec l'investissement locatif traditionnel (aujourd'hui la Loi Pinel), sensibles aux avantages que procurent les garanties locatives liées au bail commercial, et convaincues de la pertinence d'investir dans un secteur d'activité en pleine croissance : le logement des

personnes âgées.

Newsletter: Quelle est la durée de cette défiscalisation?

DB: Cette défiscalisation est étalée sur 9 ans et reportable. La Loi Censi-Bouvard intègre en outre l'amortissement du mobilier avec un étalement de 5 à 10 ans, soit de 10 à 20% par an du montant de ce mobilier.

Newsletter: Et le statut de loueur meublé, professionnel ou non professionnel...comment se distingue le LMP du LMNP?

DB: Très simple. Vous possédez le statut de Loueur Meublé Professionnel si la somme des loyers que vous percevez est supérieure à 23 000 € TTC par an et que ces loyers sont supérieurs aux autres revenus d'activités professionnelles de votre foyer fiscal. Vous devez dès lors être inscrit au Registre du Commerce.

Vous avez le statut de Loueur Meublé Non Professionnel si la somme des loyers que vous percevez est inférieure à 23 000 € TTC par an ou si ces loyers sont inférieurs à 50% de votre revenu global.

Newsletter: Et que signifie le LMNP amortissable ?

DB: avec le statut LMNP, on fait le choix du Censi-Bouvard ou du principe de l'amortissement. Celui-ci consiste à remplacer le crédit d'impôt de 11% par la règle comptable de l'amortissement de l'investissement immobilier (acte en main hors foncier) sur une durée moyenne de 30 à 32 ans, soit 3,125 à 3,33% par an.

Sans incidence sur le plafond de la niche fiscale, déclaré dans le régime des BIC (2031) avec déduction des intérêts d'emprunt, de la taxe foncière, des

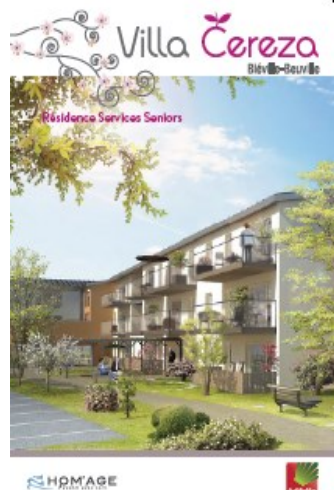
charges de copropriété, des frais de cabinet comptable, des frais de notaire, il « gomme » les bénéfices fonciers et permet ainsi de percevoir pendant 30 à 32 ans en moyenne des loyers nets d'impôt et nets de contributions sociales (CSG-CRDS). Il constitue ainsi à terme un complément de revenu de retraite idéal.

Newsletter: Est-il possible de cumuler cette défiscalisation avec d'autres réductions d'impôt ?

DB: Il n'est pas possible d'avoir plusieurs régimes de défiscalisation sur un même bien. Vous ne pouvez pas cumuler le régime favorable LMNP avec celui proposé par la loi Pinel.

Newsletter: Et en conclusion ?

DB: s'ils représentent 17% de la démographie française aujourd'hui, les plus de 65 ans constitueront près d'un tiers de la population de notre pays dans vingt ans. Dans ce contexte, les résidences services séniors au nombre de 580 en 2014 devraient être 1200 à l'horizon 2022-2023. Ce marché, adossé au dispositif LMNP avec ses nombreux atouts, et corrélé au marché locatif local, constitue sans conteste une vraie opportunité d'investissement, rentable et sécurisée.



Retrouver notre plaquette sur le site web:
residence-senior-villa-cereza.fr

[étude]: A PARTIR DE QUEL AGE VIEILLIT-ON?

Les tous premiers signes du vieillissement apparaissent dès l'âge de 26 ans plus particulièrement au niveau de l'enveloppe extérieure mais aussi et surtout des organes...

L'université de Duke en Caroline du Nord aux États-Unis vient de publier les résultats d'une nouvelle étude scientifique.

Les chercheurs ont suivi près de 1000 personnes nées en Nouvelle-Zélande entre 1972 et 1973 pour analyser leurs manières de vieillir.

Une vaste batterie de tests sur différentes organes (reins, foie, poumons, dentition, métabolisme, système immunitaire, etc..) incluant les rares tests tels que chromosomes « télomères » ont été menés sur les participants de 26, 32 et 38 ans.

Les savants sont parvenus à la conclusion suivante: le vieillissement apparaît plus tôt au niveau des organes que dans les autres parties du corps.

A la suite de différents

examens, les chercheurs ont ainsi pu estimer l'âge biologique « réel » des sondés.

Même si les participants avaient le même âge au moment du rendu des résultats, l'âge biologique pouvait varier largement de... 28 à 61 ans !

Faisons en sorte d'appliquer cette bonne recette du bien vieillir: alimentation équilibrée, sommeil suffisant, vie intellectuelle et vie sociale harmonieuse.



[pratique]: 7 QUESTIONS SUR LA VILLA CEREZA.

Question 1: Combien coûte un logement dans villa CEREZA à la location ?

JP: Avant tout, vivre à Villa CEREZA est accessible à tous! Votre loyer dans la Résidence Services Seniors CEREZA dépend de sa typologie (du T2 au T3) et de sa surface. A titre d'exemple, la redevance comprenant le loyer d'un T2 de 38 m² et services se situe à moins de 1000 Euros TTC par mois hors charges de copropriété pour une personne seule comme pour un couple. L'allocation logement, l'Allocation Personnalisée Autonomie, et la réduction d'impôts sur les services à la personne viennent diminuer la facture. Nous vous invitons à vous rapprocher de notre conseillère Aurore au 02 61 45 17 99 - 60 Rue de Bernières à Caen.

Question 2: Quels sont les services et les charges de copropriété ?

JP: Grâce à l'exploitation sécurisée et à notre savoir-faire 3 différentes formules packagées existent pour les locataires. Si vous souhaitez d'autres services, une tarification à la carte est prévue.. Pour en savoir plus sur nos 3 formules Sérénité, Sécurité, Pérennité, notre conseillère Aurore est à votre disposition, au 02 61 45 17 99 ou

06 44 18 76 85. Par ailleurs, les charges mensuelles de copropriété sont identiques à celles que vous pourriez trouver dans un immeuble classique.

Concernant le repas, vous êtes libre. Soit vous le préparez par vos soins chez vous et à vos frais, soit vous pouvez le prendre à la carte dans le restaurant de la Résidence. Il existe la formule demi-pension ou pension complète.

Question 3: Est-il possible de recevoir les enfants et petits-enfants?

JP: Bien sur. Vous êtes libre de recevoir qui vous voulez dans votre logement. Si vous n'avez pas assez de place pour recevoir vos invités, notre bar, salle de restaurant et même jardin thérapeutique pour barbecue sont disponibles sur réservation.

Question 4: Les animaux domestiques sont-ils admis dans villa CEREZA?

JP: Oui. Les animaux qui ne sont pas de nature sauvage, bruyante ou nuisible sont les bienvenus. Tout de même, votre chien doit être tenu en laisse lors de sa promenade dans les parties communes de la résidence.

Question 5: A quoi sert l'espace Sérénité de la villa

CEREZA?

JP: Notre espace sérénité est équipé d'une station télé-médecine. Il s'agit d'une pratique médicale innovante implantée dans la résidence par le biais des télécommunications et des technologies numériques qui permettent la mise en œuvre de prestations de soins à distance et l'échange de l'information médicale.

Question 6: Accueillez-vous des personnes atteintes d'Alzheimer dans la villa CEREZA?

JP: Une personne seule atteinte de la maladie d'Alzheimer ne pourra pas intégrer une résidence services seniors car elle a besoin d'un établissement qui assure le soin médicalisé et spécialisé. Pour un couple dont seul l'un des conjoints souffre de la maladie, c'est à voir au cas par cas.

Question 7: Que se passe-t-il si l'état de santé d'un résident se dégrade ?

JP: Lorsque l'état de santé d'un résident se dégrade, nous l'accompagnons pour solliciter les services d'aide à domicile, le temps de trouver une solution satisfaisante à son changement de situation. Nos 6 EHPAD de la Région peuvent apporter leur contribution.

*Sondage Harris Interactive
2011 pour le groupe
Humanis, sur un panel de
personnes âgées de 50 à 65:
50 % des français entre
50 et 65 ans envisagent
leur retraite dans une
résidence senior.*

[interview]: L'AGENCE DE LA SERENITE.

Newsletter vous présente un entretien avec Aurore Decoularé-Delafontaine, la Conseillère du nouvel espace conseil pour les seniors « HOM'AGE Solutions », 60, rue de Bernières à Caen.

Passionnée par son travail, Aurore nous fait découvrir sa mission au sein de l'agence abritant les nouveaux projets du groupe HOM'AGE.



Newsletter: Bonjour Aurore, tout d'abord, notre question traditionnelle : pourquoi HOM'AGE?

AD: Je suis arrivée chez HOM'AGE il y a un peu plus d'un an. C'est un groupe ayant une réelle philosophie du « prendre soin » de nos seniors et qui est toujours à la recherche de nouvelles solutions pour répondre au mieux à leurs besoins.

Newsletter: Selon vous, la sérénité des seniors c'est:...

AD: Se sentir entouré, en sécurité et avoir la possibilité de conserver au mieux son autonomie.

Newsletter: Est-il vrai que les seniors subissent un excès d'informations commerciales et incomplètes pour prendre une décision adaptée à leurs besoins ?

AD: Oui, les seniors sont souvent des cibles pour les démarches commerciales qui ne répondent pas forcément à leurs attentes. Les seniors et leurs proches ne savent pas toujours où se diriger pour trouver une solution.

Newsletter: Les seniors ou leurs proches vous expriment leurs besoins. Quels sont les plus fréquents ?

AD: Ils sont principalement à la recherche d'un sentiment de sécurité et sérénité. Nous essayons de comprendre leurs demandes, d'y répondre au mieux en créant un lien de confiance et d'aller en douceur. Pour se faire, nous respectons le parcours du Senior et ses besoins en proposant différentes solutions: un aménagement évolutif de la vie chez soi, des solutions résidentielles comme Villa Cereza, un nouveau projet d'habitat adapté aux seniors .

Newsletter: Toutes ces nouvelles technologies pour l'autonomie des seniors: de quoi s'agit-il?

AD: Nous proposons des solutions innovantes qui ont vocation à aider une personne âgée à vivre plus longtemps au sein de son domicile en maintenant, voire améliorant son autonomie. Ce sont des familles de technologies composant de capteurs d'errance, prévention d'incidents domestiques, détecteurs d'inconscience, téléalarme et d'autres appareils qui alertent immédiatement les secours ou les proches, le monitoring, l'éventail des solutions domotiques comme, par exemple, parcours lumineux, gestion de la température, volets motorisés, scénario de vie, gestion de l'éclairage...sans oublier la télémédecine et téléconsultations, bien sur. Ces technologies sont également adaptées pour équiper les différents types de structures pour les personnes âgées: de la Résidences Services Seniors aux EHPAD. Nos professionnels peuvent visiter votre domicile pour un diagnostic personnalisé. Leurs préconisations consistent à équiper et à adapter votre logement en toute sérénité en maîtrisant votre budget.

Newsletter: Alors, les technologies innovantes suppléent-elles l'aide humaine?

AD: Ces technologies n'ont pas vocation à remplacer l'aide humaine des soignants, des aidants ou des proches des seniors. Elle constitue un coup de main à la fois aux aidants et aux seniors, tout en augmentant l'autonomie de l'utilisateur. Nous respectons l'équilibre entre la personne, la technologie et l'usage qui dépend de très nombreux facteurs tels qu'une bonne définition initiale des besoins d'un senior, sa sensibilité à la technologie, son niveau d'autonomie. C'est pourquoi, notre diagnostic habitat personnalisé vise à une implantation cohérente des nouvelles technologies dans le domicile du senior à partir d'une évaluation objective de leurs besoins . L'aide humaine à domicile (toilette, ménage, bricolage, jardinage, transport, garde de nuit) ainsi que la livraison de repas cuisinés par notre espace culinaire ou de nos services de blanchisserie représentent toujours la demande la plus recherchée.

Newsletter: Quelles sont les autres sources d'information pour les seniors en dehors de votre guichet?

AD: Ce sont les associations comme France Alzheimer Calvados, CLIC, France Parkinson, ...mais aussi l'INC, les revues Que choisir qui publient parfois des dossiers complets relatifs aux technologies pour l'autonomie des seniors. Mais, il n'a y pas de canaux d'informations et de distribution structurés pour rendre globalement des réponses adaptées aux seniors. Ainsi, une personne âgée se trouve souvent face à un flux d'informations peu structuré. Précisément, notre Agence « HOM'AGE Solutions » vise à réunir tous ces canaux pour apporter aux seniors et à leurs proches des solutions globales et hiérarchisées .

Newsletter: Qui sont les professionnels de l'Agence?

AD: Nos professionnels sont ergothérapeute, kinésithérapeute, psychologue, architecte, diététicien et d'autres spécialistes expérimentés qui travaillent au sein de nos structures spécialisées pour personnes âgées.

Newsletter: Quels sont vos futurs projets pour promouvoir l'activité de l'agence auprès des seniors?

AD: Nous envisageons de faire de cet espace un lieu d'accueil et d'échanges pour les aidants et d'organiser des réunions d'information pour des petits groupes. Et aussi, les soirées-débats, les présentations, les expositions...