

Investisseurs

# Résidences Bien Vivre®

*Parce que bien vivre chez soi est essentiel, RÉSIDENCES BIEN VIVRE vous propose une solution de logement répondant aux attentes et aux besoins des seniors, tout en préservant les habitudes de chacun.*



**Résidences**  
Bien Vivre®  
Investissement



DÉCOUVREZ NOS RÉSIDENCES  
DE **SERVICES POUR SENIORS** !



# RÉSIDENCES BIEN VIVRE, votre gestionnaire exploitant

**RBV**, le seul exploitant à s'implanter  
exclusivement en milieu rural ou semi-rural.

## Les garanties de votre gestionnaire :

**Des services à la personne réalisés dans les règles de l'art** dans le cadre de l'autorisation départementale du gestionnaire

**Une gestion locative rigoureuse** confiée à l'AGENCE API IMMOBILIER présente depuis plus de 15 ans sur le marché de l'immobilier

**La maîtrise des coûts** grâce à des charges de services raisonnées et modulables

**Une vacance locative de 10% intégrée**, sans impact sur votre rentabilité

**Un an de loyer** mis en dépôt de garantie en cas de vacance locative

**250 000 €** d'augmentation de capital social à chaque résidence, jusqu'à 1 000 000 € maximum

**3%** du montant des loyers locataires provisionnés tous les mois en garantie de toute perte d'exploitation, vacance locative ou impayés.

Face au vieillissement démographique et à une offre de logement peu adaptée en milieu rural, nos résidences de services dédiées aux seniors constituent une solution de logement idéale pour les personnes autonomes de plus de 60 ans.

## Un gestionnaire habilité et autorisé par arrêté préfectoral

Conformément à la législation en vigueur, Résidences Bien Vivre justifie d'une autorisation départementale pour son activité d'exploitant de résidences-services. Cette autorisation vous garantit un contrôle qualité strict de la part de l'État et vous assure un investissement pérenne.

### Extrait de l'autorisation du gestionnaire délivrée par le département du Rhône

RHÔNE

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N°ARCG-DAPAN-2016-0103

Arrêté portant autorisation de création d'un service d'aide et d'accompagnement à domicile au sein d'une résidence senior services pour personnes âgées, Résidence Bien Vivre - 69420 Condrieu.

Le Président du Conseil départemental du Rhône,

Vu le code général des collectivités territoriales (parties législatives) et notamment ses 1ère et 3ème parties (dispositions générales et de Département) ;

Vu le Code de l'Action Sociale et des Familles et notamment le titre 1er du livre III relatif aux services sociaux et médico-sociaux soumis à autorisation ;

Vu l'article L. 313-1-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles ;

Vu la section 5 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la Construction et de l'Habitat ;

Vu l'article L. 7232-4 du Code du Travail ;

Vu la demande d'autorisation de création d'un service d'aide et d'accompagnement à domicile, présentée par la SAS Résidence Bien Vivre ;

Vu le dossier déclaré complet par les services départementaux ;

Considérant que ce service apporte des réponses adaptées aux besoins des personnes âgées résidant dans la Résidence Bien Vivre de Condrieu ;

Sur avis de la Directrice générale adjointe du pôle solidarité et sur proposition de la Directrice générale des services départementaux ;

#### ARRÊTE :

Article 1 : la SAS Résidence Bien Vivre, située 7, rue Antoine Eyraud 42 410 PELUSSIN, est autorisée à créer un service d'aide et d'accompagnement à domicile pour personnes âgées.

Article 2 : le service est autorisé à prêter uniquement au sein de la Résidence Bien Vivre, le Jardin du Pressoir, située RD 386, avenue des granges, 69420 Condrieu, pour les besoins de ses résidents uniquement.

Article 3 : le service d'aide et d'accompagnement à domicile autorisé n'aura pas recours à un prestataire externe pour sous-traiter les prestations d'aide à domicile.

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

29-31 COURS DE LA LIBERTÉ (ENTRÉE AUP DE BONNEL) - LYON 1<sup>er</sup>  
ADRESSE POSTALE : HÔTEL DU DÉPARTEMENT - 69483 LYON CEDEX 03

**1ère** structure de  
résidences-services à  
avoir obtenu une autorisation  
dans la Loire et dans le Rhône  
en 2016, depuis la loi du 28  
décembre 2015 et le décret du  
22 avril 2016.

# L'ambition des Résidences Bien Vivre

L'ambition de RÉSIDENCES BIEN VIVRE est de proposer aux seniors du Parc du Pilat une solution de logement adaptée à leurs besoins, en centre bourg, dans un environnement calme et paisible, à proximité de leur lieu de vie habituel et de toutes les commodités accessibles à pied.

Nos résidences de services pour seniors constituent une solution idéale pour toutes les personnes de plus de 60 ans autonomes désirant évoluer dans un environnement sécurisé et disposer de services à domicile tout en conservant leur indépendance.

La résidence n'étant pas médicalisée, l'entrée dans la résidence impose un niveau d'autonomie correspondant aux GIR 5 ou 6, sauf dérogation examinée par le conseil d'administration après avis de la direction et avis médical le cas échéant.

En proposant un cadre de vie adapté et un accès facilité par le biais de la location, cette solution offre l'opportunité de se décharger d'une habitation devenue coûteuse, de réduire sans investissement supplémentaire certaines dépenses d'énergie et de bénéficier rapidement d'une meilleure qualité de vie. Elle offre la capacité de conserver les relations sociales par l'accès à des activités collectives.

Portée par des valeurs de convivialité, de proximité et d'amélioration de la qualité de vie, notre philosophie est de maintenir le plus longtemps possible les personnes dans leur logement.

Vous pouvez retrouver toute notre documentation à l'Office notarial SOUBEYRAN à Pélussin.



**Bien vivre c'est bien vieillir !**

M. Vincent CALI  
*Président de Résidences Bien Vivre*

# Nos logements

**RÉSIDENCE AUTORISÉES D'AIDE ET D'ACCOMPAGNEMENT À DOMICILE (SAAD) AUPRÈS DES DÉPARTEMENTS D'IMPLANTATION.**

**RT 2012**

**PMR** « Personne à Mobilité Réduite »

Offre sur 4 étages **25 logements**, du **T2** au **T3** entre 40 m<sup>2</sup> et 62 m<sup>2</sup>, disposant d'une **place en sous-sol** et d'une **terrasse privative**.

L'entrée est sécurisée par des **badges** et un **visiophone**.

Logement disposant d'une **pièce de vie** ouverte sur l'extérieur, **meublé** et **équipé** avec une **ergonomie adaptée** dans une harmonisation soignée.

De véritables logements privés

Grands T2 et T3

Grandes terrasses

Place en sous-sol

Entièrement adaptés aux seniors

Appartements neufs tout équipés

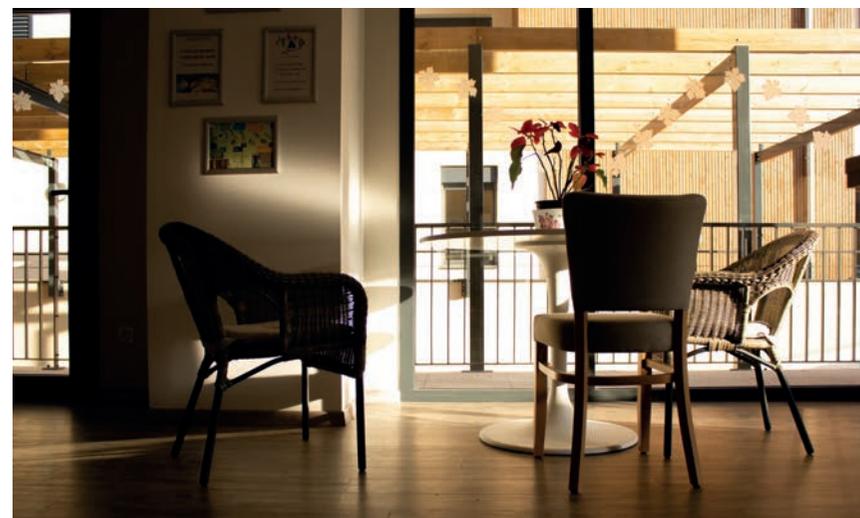
Meublés par des ergonomes

Finitions adaptées

Accessibilité PMR renforcée

Situés en centre bourg, accès à pied aux commodités

Ascenseur



# APPARTEMENT T2

## De 40.78 à 44,79m<sup>2</sup>

### Aux normes RT 2012 et PMR renforcé

- Volets roulants électriques
- Installation permettant l'accès aux services de téléassistance
- Chauffage/rafraîchissement au sol
- Place de parking
- Badge et visiophone
- Terrasse privative
- Ascenseur

### Votre appartement entièrement meublé est composé de :

**Une cuisine entièrement équipée** : Meubles, électroménager, accessoires de cuisson, vaisselle, couverts, luminaires, accessoires pour l'entretien...

**Un salon** : table, chaises, canapé et housse, télévision avec fixation murale, luminaire, tringle à rideaux

**Une salle de bain** : vasque PMR, miroir, luminaire, accessoires WC (brosse, abattant, distributeur de papier)...

**Une chambre** : matelas, lit complet, alèse, couette, oreillers et protège-oreillers, linge de lit, luminaire, tringle à rideaux...

**Un hall** : détecteur de fumée, chemin lumineux

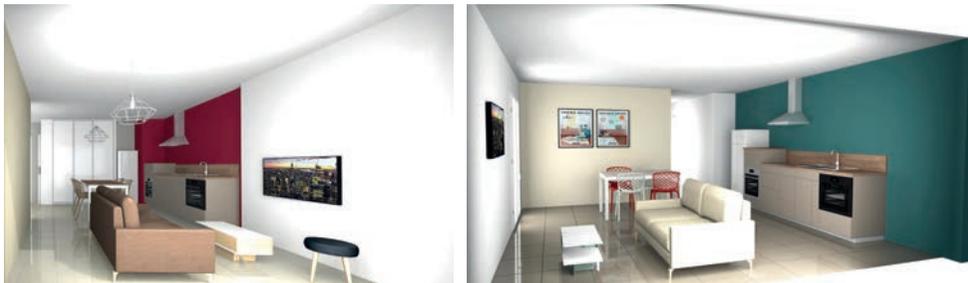


image non contractuelle

## Les parties communes

Vous êtes propriétaire des parties communes, de leurs meubles et de leurs accessoires (quotes-parts en fonction de votre appartement) :

**Hall, dégagement** : alarme antieffraction, détecteurs de fumée, défibrillateur, tableau d'affichage, luminaires/appliques, plantes vertes...

**Sanitaires communs** : Vasque PMR, luminaire/applique, accessoires WC (abattant, brosse, poubelle, distributeur essuie-mains/sèche-mains, barre de soutien, etc)...

**Terrasses, jardins, extérieurs** : tables, bancs, chaises, pots de fleurs, jardinières, luminaires, décorations...

### Salle commune :

•**Espace cuisine** : cuisine familiale norme ERP 5ème catégorie, étagère murale, meubles de rangement, tables, chaises, électroménager, accessoires de cuisine (égouttoir, moules, plats...), accessoires de cuisson (fait-tout, casseroles...), vaisselle et couverts, accessoires de ménage (balai, seau, pelle...), accessoires de décoration

•**Espace détente** : canapés, fauteuils, accessoires de décoration, plantes vertes...

Liste non exhaustive



## APPARTEMENT T3 DE 59,24 À 62,51 M<sup>2</sup>

### Aux normes RT 2012 et PMR renforcé

- Volets roulants électriques
- Installation permettant l'accès aux services de téléassistance
- Chauffage/rafraîchissement au sol
- Place de parking
- Badge et visiophone
- Terrasse privative
- Ascenseur

### Votre appartement entièrement meublé est composé de :

**Une cuisine entièrement équipée** : Meubles, électroménager, accessoires de cuisson, vaisselle, couverts, luminaires, accessoires pour l'entretien...

**Un salon** : table, chaises, canapé et housse, télévision avec fixation murale, luminaire, tringle à rideaux

**Une salle de bain** : vasque PMR, miroir, luminaire, accessoires WC (brosse, abattant, distributeur de papier)...

**Une chambre** : matelas, lit complet, alèse, couette, oreillers et protège-oreillers, linge de lit, luminaire, tringle à rideaux...

**Un bureau** : bureau, chaise de bureau, luminaire, tringle à rideaux

**Un hall** : détecteur de fumée, chemin lumineux



image non contractuelle

## Les parties communes

Vous êtes propriétaire des parties communes, de leurs meubles et de leurs accessoires (quotes-parts en fonction de votre appartement) :

**Hall, dégagement** : alarme antieffraction, détecteurs de fumée, défibrillateur, tableau d'affichage, luminaires/appliques, plantes vertes...

**Sanitaires communs** : Vasque PMR, luminaire/applique, accessoires WC (abattant, brosse, poubelle, distributeur essuie-mains/sèche-mains, barre de soutien, etc)...

**Terrasses, jardins, extérieurs** : tables, bancs, chaises, pots de fleurs, jardinières, luminaires, décorations...

### Salle commune :

• **Espace cuisine** : cuisine familiale norme ERP 5ème catégorie, étagère murale, meubles de rangement, tables, chaises, électroménager, accessoires de cuisine (égouttoir, moules, plats...), accessoires de cuisson (fait-tout, casseroles...), vaisselle et couverts, accessoires de ménage (balai, seau, pelle...), accessoires de décoration

• **Espace détente** : canapés, fauteuils, accessoires de décoration, plantes vertes...

Liste non exhaustive



# Des services à la personne



*Activité encadrée par l'autorisation délivrée par les départements du lieu d'implantation*

## **Les services à domicile à la carte :**

Ménage, nettoyage du linge, repassage

Préparation de repas

Aide personnelle (toilette, habillage, ...)

Accompagnement hors du domicile : courses, promenades, ...

Homme toutes mains

Portage de repas

Blanchisserie

Téléassistance

**Services proposés après étude des besoins de la personne**

**50% de crédit d'impôt**

# Les garanties du gestionnaire

Les Résidences Bien Vivre sont des résidences de services proposées et adaptées aux besoins des seniors âgés de plus de 60 ans. Elles ont imaginé un modèle économique souple et évolutif permettant de s'adapter à la demande et au renouvellement des locataires.



## Une fiabilité en matière d'administration de biens

Les Résidences Bien Vivre ont une activité d'administration de biens immobiliers, elles louent, encaissent les loyers versés, assurent le paiement des charges communes et l'entretien du bâti.

**API, Agence pour l'immobilier**, présente depuis près de 15 ans sur le marché de l'immobilier dans la région, agit en tant que prestataire des Résidences Bien Vivre.

**Le gestionnaire vous apporte souplesse, adaptabilité et professionnalisme**



## Une fiabilité en matière de gestion de services

Les Résidences Bien Vivre assurent une gestion de services, en proposant des services accessibles et adaptés aux seniors au travers d'une organisation sous le contrôle d'une maîtresse de maison.

Résidences Bien Vivre Exploitation met en garantie 1 an de loyer, soit une caution de 150 000 € par site en moyenne.

Les Résidences Bien Vivre sont un modèle économique de gestion, proposant des résidences à l'échelle du marché, dimensionnées pour faire face au vieillissement de la population et des services de qualité restant toujours au libre choix des résidents.

Les Résidences Bien Vivre signent des conventions avec des acteurs locaux et médico-sociaux intervenant sur Saint-Romain-en-Gal de façon à assurer la continuité de l'accompagnement des résidents

# Exemple d'appartements

## Résidence de Condrieu





Image non contractuelle

# Résidence Bien Vivre Saint-Romain-en-Gal

## BIENVENUE À SAINT-ROMAIN-EN-GAL !

Découvrez la troisième Résidence Bien Vivre au cœur de Saint-Romain-en-Gal, un charmant village situé entre Rhône et vestiges de la Gaule romaine.

Cet emplacement de premier ordre vous séduira par la proximité des commerces et du centre de Vienne situé à 1.5 km de la Résidence.

*Saint-Romain-en-Gal est l'un des plus grands sites consacrés à la civilisation gallo-romaine. Venez découvrir les **vestiges** du riche quartier résidentiel de **Vienna**, ancienne colonie romaine.*



**Saint-Romain-en-Gal offre un cadre de vie agréable, à deux pas de Vienne.**

### DISTANCE DES PRINCIPALES VILLES :

- Vienne: à 1.5km
- Saint Étienne : à 49 km
- Lyon : à 33 km
- Givors : à 10 km

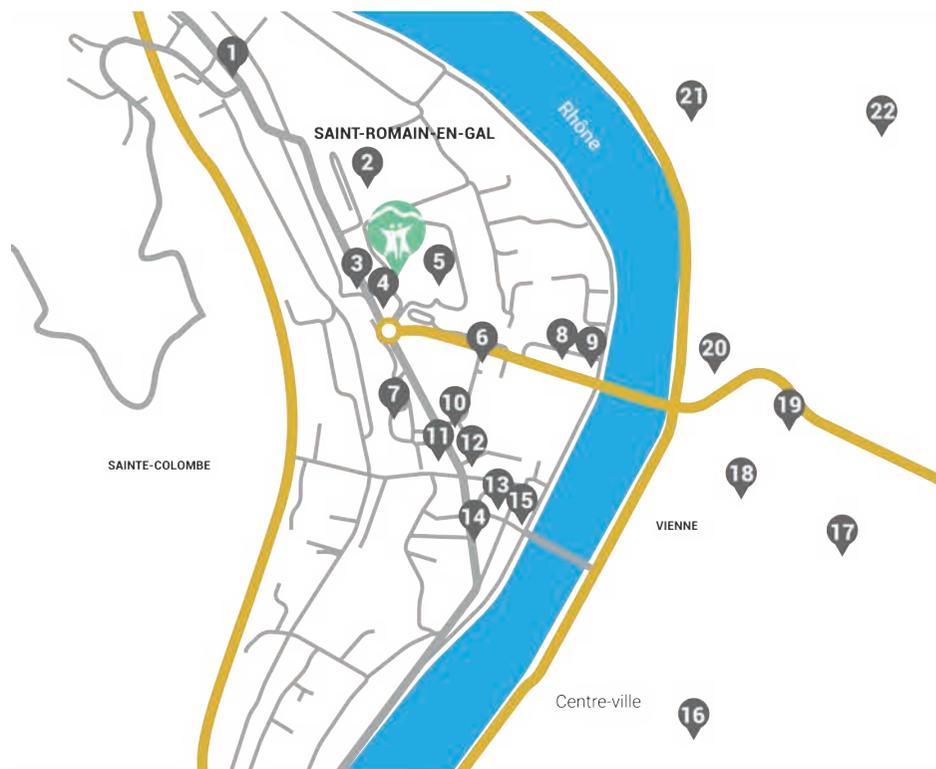
# Votre programme au cœur du village

Notre résidence est implantée au **cœur de Saint-Romain-en-Gal**. Parfaitement intégrée à son environnement et à la vie locale, elle vous offre sur quatre étages, **25 logements meublés** et entièrement équipés du **T2 au T3**, disposant chacun d'une terrasse privative. La résidence dispose d'un garage fermé en rez de chaussée.

Une **salle commune réservée aux habitants** est située au rez-de-chaussée de la résidence.

## Caractéristiques :

- Situation en centre bourg
- Commerces accessibles à pied
- Accès aux personnes à mobilité réduite
- Bâtiment Basse Consommation
- Logements T2 et T3 meublés, tout équipés
- Grandes terrasses privatives
- Mobilier moderne tout confort
- Volets roulants électriques
- Douche extra-plate
- Places de stationnement en sous-sol ou en surface
- Service de téléassistance
- Présence journalière d'une maîtresse de maison
- Salle commune
- Services à la personne
- Ascenseur



1. Restaurant
2. Gymnase
3. Boucherie
4. Brasserie
5. Lycée
6. Piscine
7. Supermarché
8. Restaurant
9. Musée Gallo-Romain
10. Coiffeur
11. Banques
12. Pharmacie & vétérinaire
13. Boulangerie
14. La Poste
15. Restaurant
16. Gare
17. Théâtre
18. Mairie
19. Ecole
20. Hôtel
21. Commerces
22. Hôpital



**Le saviez-vous**

*Les habitants de Saint-Romain-en-Gal s'appellent les Romanères ou Romanaires*

## Investir en Résidences Bien Vivre c'est ...

Permettre aux seniors de vivre de manière autonome tout en bénéficiant de services adaptés.

Participer au développement de Saint-Romain-en-Gal.

# Les seniors à Saint-Romain-en-Gal en 2016

## Montant des retraites des 60 - 74 ans à Vienne\*

- Retraite médiane : 1 802€/mois
- Retraite minimum : 941 €/mois
- Retraite maximum : 3 425€/mois

\* Donnée indisponibles pour SAINT-ROMAIN-EN-GAL  
Source : COMPAS, [www.comparateur.des.territoires.fr](http://www.comparateur.des.territoires.fr), en 2016



## Une majorité de femmes seniors à Saint-Romain-en-Gal

Femme de 60 ans et + en 2016 : 55.02%

Hommes de 60 ans et + en 2016 : 44.98%

Source : INSEE, recensement 2016

## Une population senior en augmentation à Saint-Romain-en-Gal

Part des 60 ans à 74 ans: 16.7 % en 2016 contre 15.3 % en 2011

Part des 75 ans ou plus : 9.1 % en 2016 contre 8,9 % en 2011

Source : INSEE, recensement 2016

## La population de Saint-Romain en Bref

- Nombre d'habitants : 1 844
- Nombre de ménages : 808
- Nombre de personne /ménage : 2,3
- Nombre de 60 ans et + : 478, soit 25.80 %
- Revenu médian : 1 901€/mois

Source : INSEE, recensement 2016

# Le programme en chiffres

Surface bâtie TOTALE	M <sup>2</sup>
Assiette foncière	793 m <sup>2</sup>
Surface rez-de-chaussée de stationnement	638 m <sup>2</sup>

Appartements :

Surface habitables	1 210m <sup>2</sup>
Nb de logements	25
Nb T2	17
Nb T3	8
Surface des logements	40 m <sup>2</sup> à 62 m <sup>2</sup>
Surface moyenne des terrasses	10 m <sup>2</sup>
Type de stationnement	Place de stationnement couverte

Bureau de la Maîtresse de Maison :

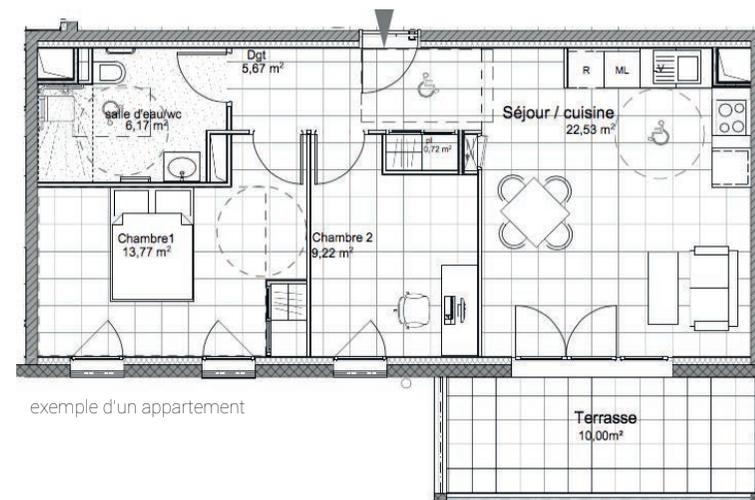
Surface bureau	10 m <sup>2</sup>
----------------	-------------------

Salle commune :

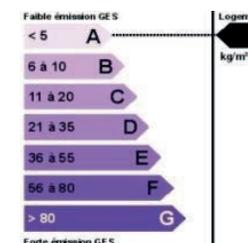
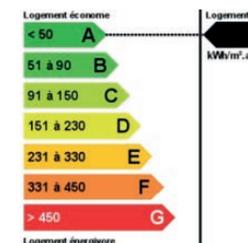
Surface salle commune	97 m <sup>2</sup>
-----------------------	-------------------

Espaces verts communs :

Terrain non bâti	150 m <sup>2</sup>
------------------	--------------------



exemple d'un appartement



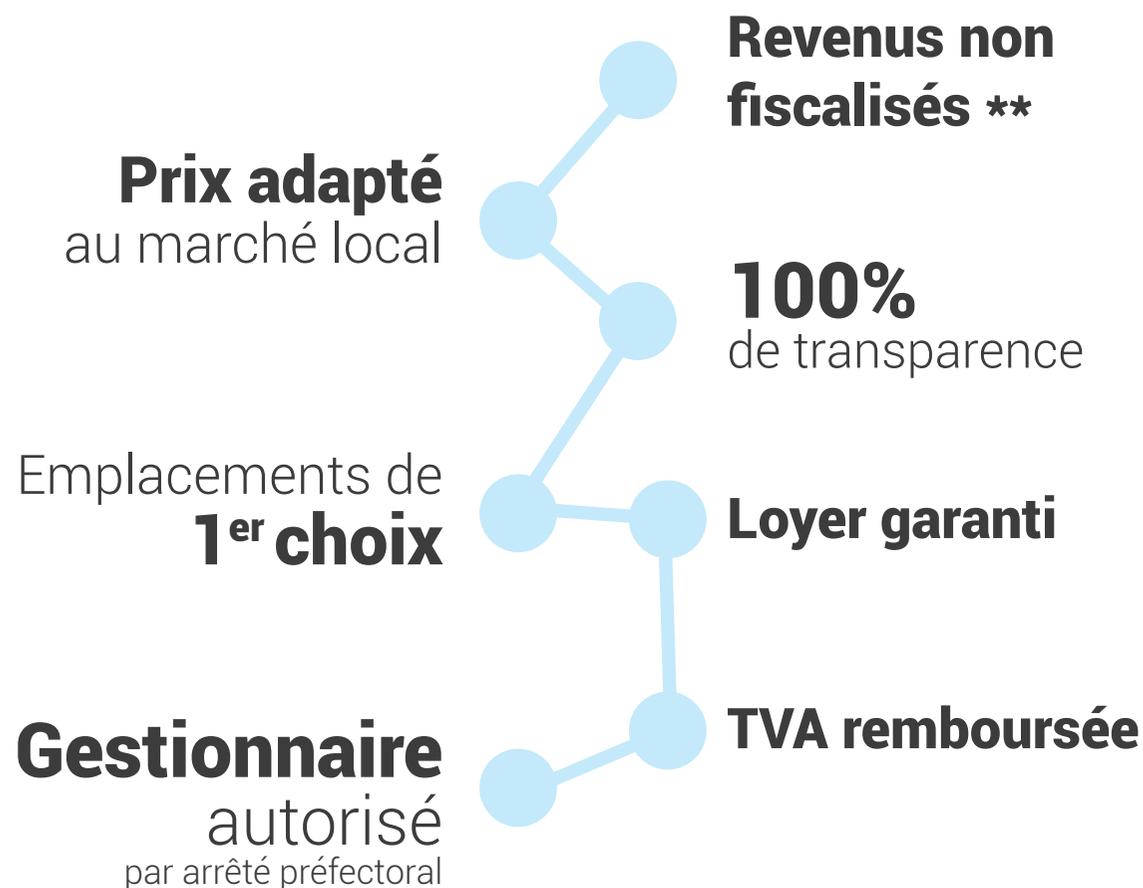
**APPARTEMENTS DISPONIBLES À PARTIR DE 141 774€ HT**  
**BÉNÉFICIEZ D'UNE RENTABILITÉ NETTE DE 4,70 % \* !**

\* Hors frais de syndic, taxe foncière et frais de notaires, variation selon l'Indice des Loyers Commerciaux

# Le MEILLEUR placement immobilier du marché

## Rentabilité de 4,70 %\* minimum garantie !

\* variation selon l'Indice des Loyers Commerciaux



**Investissez**  
DANS LA PIERRE

**Investissement**  
SÉCURISÉ  
AVANTAGEUX

**Entièrement**  
GÉRÉ

\*\* Suivant la durée de l'amortissement



**04 77 74 27 53**

15, Rue Saint Martin  
69420 CONDRIEU

**christel.chaize@api-investissement.fr**



Retrouvez nous sur :  
**www.residencesbienvivre.fr**

Nous contacter

## Découvrez le témoignage de M. BŒUF, Pharmacien à Pélussin

*« Pouvoir continuer à vivre là où on l'a toujours souhaité devrait être simple..., même en milieu rural !*

*Les professionnels de santé connaissent bien la problématique et les difficultés que rencontrent les personnes vieillissantes, toujours valides, mais demandeuses d'aides à la vie quotidienne : déplacement, ménage, petits soins courants, etc.*

*Pour l'instant, rien ne leur était réellement destiné.*

*Les Résidences Bien Vivre ont été créées pour combler ce vide.*

*Elles permettront de maintenir, sur le site où elles ont toujours vécu, des seniors valides qui n'avaient pour perspective que le déracinement pour rejoindre les commodités de la grande ville ou encore le retrait prématuré du monde des actifs en EHPAD.*

*Je suis persuadé que les praticiens de terrain que nous sommes (médecin, dentiste, pharmacien, kinésithérapeute, infirmière, etc.) avons un rôle à jouer dans le maintien du lien social intergénérationnel et que notre implication dans le développement de ce type de résidence pourrait être l'un des éléments forts de notre mission.*

*Pour ne pas se priver de l'apport de nos aînés dans la vie de la cité, je vous invite à étudier avec attention le modèle que propose les Résidences Bien Vivre, pour une ruralité moderne et solidaire.*

Confraternellement,»

Didier BŒUF