



**CLOS & HAMEAU**  
VILLAGE SÉNIOR ECO PARTICIPATIF



# Investir dans un Village Séniors « **Clos & Hameau** »

Donnez du sens à votre investissement et  
contribuez à réinventer des lieux de vie  
séniors éco-participatifs

[www.closethameau.fr](http://www.closethameau.fr)



Statut fiscal :  
**LMNP**



Durée du bail :  
**10 ans ferme**



Rentabilité  
**4,6%**



Coût :  
**3252€ HT/m<sup>2</sup>**



**CLOS & HAMEAU**  
VILLAGE SÉNIOR ECO PARTICIPATIF

# Un village médiéval, surplombant un lac, administré par une municipalité engagée

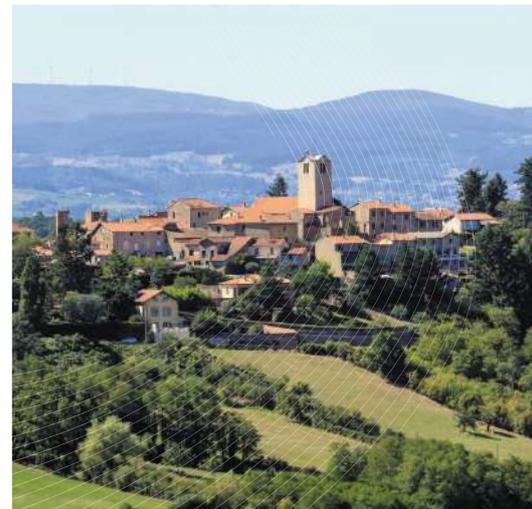
## Pourquoi un premier village à Villerest ? Pour maîtriser le développement de notre concept localement

« Le Clos du Lac » se situe au centre du bourg historique de Villerest. La commune de Villerest est à proximité de l'Agglomération Roannaise. Elle se trouve en bordure de la Loire, à l'endroit où le fleuve sort des gorges séparant monts du Lyonnais et Forez. Tout au long de la retenue du Lac, plusieurs mises à l'eau ont été aménagées, ainsi que deux ports de plaisance. Un vaste choix d'activités de loisirs nautiques sont proposées : baignade surveillée en juillet et en août, dériveurs, planche à voile, location de pédalos, canoë, etc. Autres activités sur place : camping, golf, aires de pique-nique, piste de voitures électrique, circuits pédestres au bord du lac, ...



### Les atouts du « Clos du Lac » à Villerest :

1. Proximité de services communaux (maison de santé, médiathèque, mairie...)
2. Proximité de commodités (pharmacie, boulangerie, épicerie, halle, église, marché local, arrêt de bus...)
3. Présence d'une bâtisse en pierre de 450m2 permettant d'accueillir la « Place du Village », un gîte, des salles d'activités communes...



## Les chiffres clés

Dépôt du permis :  
15 mars 2023

Début des travaux :  
Septembre 2023

Livraison :  
Juin 2024

Statut fiscal :  
LMNP

Durée du bail :  
10 ans ferme

Rentabilité :  
4,6%

12 appartements :  
à partir de 153 600€ HT

9 maisons :  
à partir de 196 600€ HT

Prix de vente :  
3252€ HT/m2

## Le Village Clos & Hameau « Le Clos du Lac »

Ouverture 2ème trimestre 2024

- 21 logements avec extérieurs (balcon ou terrasse) et accès PMR
- Offre diversifiée pour répondre aux besoins des foyers (couple, célibataire, ...) :
  - Maisons individuelles
  - Appartements RDC et R+1
- 1 place de parking par logement
- Maintien et rénovation totale du bâtiment existant : bâtiment commun pour l'organisation des activités
- Taux d'espaces verts élevé et création d'activités collectives : piscine, terrain de pétanque, verger/potager...

### Les principales caractéristiques :



9 maisons individuelles



12 appartements



Bâtiment commun de 450 m2



Équipement extérieur collectif



Terrain végétalisé et ombragé avec arrosage automatique



3 portails d'accès au village sécurisé



1 place de parking par logement



1 régisseuse du village dédiée



Abri à vélos



## Logements d'architecte avec niveau de finition « haut de gamme »

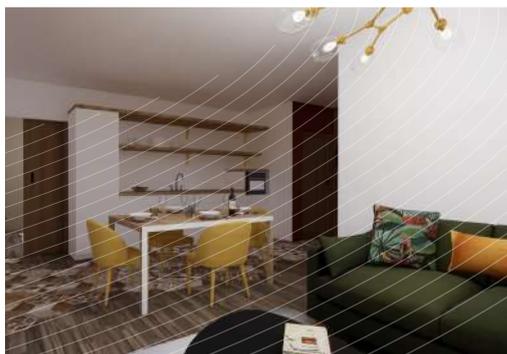
Majoritairement de Type 3, nous laissons le soin à nos locataires de modifier l'usage de la 3ème pièce en chambre ou en salon



- Logement T2 (45m2) ou T3 (60m2)
- Cuisine équipée (meubles et électroménager)
- Entièrement meublé
- Buanderie
- Salle de bain PMR
- Coin salon / TV
- Logements aux normes RT 2020

- Espace extérieur privatif (balcon ou terrasse en bois arborés)
- Chauffage réversible (confort d'hiver et d'été)
- Fenêtre PVC double vitrage (4/20/4)
- Maison faible consommation
- Installation Domotique visant à automatiser l'usage du logement
- Construction responsable à ossature bois

Chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif, sous forme de terrasse ou de balcon d'une superficie de 17 à 50 m2



## Conserver l'existant : le bâtiment commun joue un rôle dans le développement de la vie du village

- Recréer un esprit « Place de Village »
- Bâtiment entièrement rénové PMR et ERP
- Un espace d'accueil pour le régisseur et la gestion de ses tâches quotidiennes : courrier, dépôt de pain, assistance des villageois, ...
- Une salle de sport de 50m2 pour cours collectifs et utilisation individuelle en libre accès
- Un espace collectif, véritable «Bistrot» du village
- Une salle de Cinéma 15 places
- Un espace détente 3 ambiances (Coiffure, soin, massage)
- Des appart'hôtels pour la réception des familles ou des séjours temporaires



## Catalogue des services Clos & Hameau : Faciliter la vie de vos locataires, tout simplement !

<b>Sécurité et surveillance</b>	Village sécurisé	Hotline 7/7	Accueil 5/7 8h-18h	Abri à vélos	Bouton d'alerte						
<b>Assistance Vie Quotidienne</b>	Place de parking (recharge électrique en option)	Réception et remise courrier	Portage courses lourdes	Assistance administrative	Service Navette quotidien	Gestion des déchets	Mise à disposition d'une tablette	Blanchisserie	Wifi	Ménage	Repassage
<b>Santé et Bien-Être</b>	Accès Salon / Séjour collectif	Accès salle de sport	Accès Piscine	Cours de sport collectif	Gestion planning médical	Aquagym	Coiffure	Massage	Soins esthétiques		
<b>Loisirs et Divertissements</b>	Accès Bibliothèque	Accès Cuisine Collective	Accès «Bistrot»	Accès salle de cinéma	Cave à vin privative (selon village)	Cours de cuisine, œnologie	Accès atelier	Excursion thématique	Club lecture, peinture, cartes		
<b>Services occasionnels</b>	Marché local	Cueillette Champignon	Tournoi pétanque	Jeux vidéo immersifs	Petit déjeuner	Dépôt de pain	Loto	Location chambre de passage	Evènement sportif (Foot, Rugby)	Evènement sportif (Basket, handball)	Marche organisée
	Privatisation Salle d'activité	Sortie Vélo	Livraison repas								

★ Services en option



## Qui paie quoi ?

Bail commercial - Durée de 10 ans

Qui paie quoi ?	Investisseur	Clos du lac
Taxe foncière	✓	
Assurance du lot (PNO)	✓	
Honoraires du syndic		✓
Taxe ordures ménagères		✓
Gestion administrative		✓
Assurance de l'immeuble		✓
Renouvellement des meubles et appareils ménagers		✓
Travaux d'entretien (article 606 du Code Civil)		✓
Mandat de livraison		✓

Loyers	
Franchise	3 mois
Païement	Trimestriel (à terme échu)
Révision	
Fréquence	Triennale
Indice	ILC

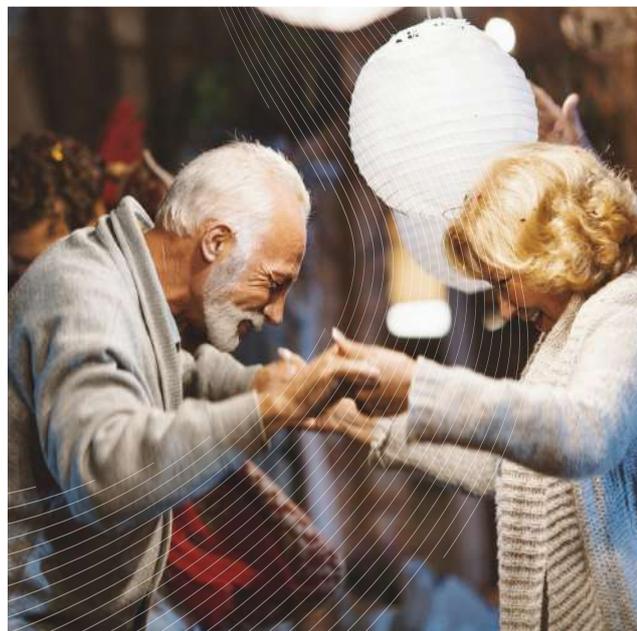


# Pourquoi investir dans «Le Clos du Lac » ?

Donnez du sens à votre investissement et contribuez à développer des solutions innovantes pour l'habitat des nos aînés

Un contexte démographique préoccupant, des solutions d'hébergement seniors insuffisantes

Le Clos du Lac propose une implantation géographique stratégique avec la proximité d'une maison médicale, de commerces, d'une bibliothèque, d'une église, d'un lieu de loisirs avec sa plage et son restaurant, d'un hôtel 4\*, d'un golf et d'un restaurant gastronomique, d'une galerie d'art ainsi que de nombreux services : Village surveillé et sécurisé, équipements communs (piscine, salle de sport, terrain de pétanque, potager, bistrot, cuisine collective, salle de réception, salon de beauté, salle de cinéma, salle audiovisuel).



## 6 bonnes raisons d'investir avec Clos & Hameau

### 1. Investir sur un marché porteur.

Le nombre de retraités est en croissance en France avec l'allongement de la durée de vie et la pyramide des âges. Ainsi, on estime qu'en 2050, un tiers de la population française aura plus de 60 ans.

### 2. Le paiement garanti des loyers.

Pas de vacance locative, nous vous garantissons les revenus liés à votre investissement.

### 3. Un investissement immobilier facilité.

Nous signons un bail commercial avec vous pour une durée 10 ans. Nous nous occupons de trouver et de gérer le locataire. Vous ne subissez pas les contraintes de la gestion locative.

### 4. Une rentabilité claire et sans surprise.

Vous avez à votre charge la taxe foncière, l'assurance PNO et les charges de copropriété. Nous nous occupons du reste !

### 5. Votre TVA remboursée.

En investissant en LMNP, avec notre accompagnement dans la fourniture de services para-hôtelières, vous récupérez 20 % de la TVA affectée au coût de votre logement.

### 6. Des revenus locatifs non fiscalisés.

Le dispositif LMNP vous permet d'amortir et réduire l'imposition des revenus locatifs.



**Les Villages Séniors** répondent à l'enjeu démographique français en milieu urbain comme en milieu rural : maintenir les Séniors dans leur lieu de vie



En France, près de 18M de personnes ont aujourd'hui plus de 60 ans : une évolution positive liée à la démographie d'après guerre et du Baby Boom. Le logement et l'accompagnement des retraités sont des enjeux sociaux fondamentaux dans les 20 à 30 ans à venir.



Près de 61% de cette population (11M) est aujourd'hui âgée de 60 à 75 ans, correspondant aux foyers concernés par le besoin d'adaptation de l'habitat.



Seulement 1% de ces 11M de personnes est aujourd'hui logé dans des résidences et villages séniors, conséquence de la politique publique et privée d'assistance à la dépendance et la fin de vie.



Population encore fortement rurale, les retraités n'ont pas suffisamment de solutions de logement répondant à la perte progressive d'autonomie et à la lutte contre l'isolement / la perte de lien social.

# Le concept Clos & Hameau repose sur 4 piliers



Logement de  
qualité supérieure



Lien  
social renforcé



Habitat  
éco-responsable



Village participatif  
"cœur de bourg"

## Notre vision & nos valeurs

Des enjeux intergénérationnels majeurs : Protéger nos enfants, c'est construire nos habitats différemment et de manière éco-responsable. Prendre soin de nos aînés, c'est envisager des modes et lieux de vie innovants dont le principal objectif est de briser l'isolement pour préserver l'autonomie et l'indépendance de nos villageois. Conjuguer ces deux enjeux est la genèse de notre projet.

“

## Notre concept est simple.

En partenariat avec les municipalités, nous mettons à profit un terrain nu, une bâtisse ou un tènement pour implanter un hameau composé d'espaces de vie privés haut de gamme et d'une structure de loisirs commune. Nos clos sont réservés aux personnes de plus de 60 ans désireuses de se simplifier la vie en s'écartant des contraintes liées notamment à l'entretien de leur habitation principale et souhaitant retrouver une vie sociale au sein d'une communauté. Nos villages sont éco-participatifs. Nos habitations sont construites en ossature bois et en matériaux respectueux de l'environnement. Leurs très faibles consommations énergétiques participent à la préservation de notre cher environnement. Participatif ensuite, car chacun peut se voir attribuer un rôle dans le village : maire, jardinier, référent poulailler, référent atelier... Les interactions entre villageois se créent naturellement, le village s'anime. Nous brisons ainsi l'isolement et laissons chacun profiter de la vie.

”



## Les acteurs du projet



**Denis MORA**  
Président Directeur Général



**Didier MAREAU**  
Directeur Foncier et Immobilier



**Adeline VU-VAN**  
Directrice de villages



**Nicolas LAUTRU**  
Directeur Administratif et Financier

## Clos & Hameau

11, rue des Thermes Romains - 42300 Roanne  
Tél : 07 87 36 24 12

Mail : [adeline@closethameau.fr](mailto:adeline@closethameau.fr)  
Site : [www.closethameau.fr](http://www.closethameau.fr)



**CLOS & HAMEAU**  
VILLAGE SENIOR ECO PARTICIPATIF