



ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE

Résidence Seniors
➤ **Oh! Activ'**
Tarbes (65)

 Book Commercial

Un référencement



by Consultim

LA RESIDENCE ET SA SITUATION

SITUÉE SUR L'AXE PYRÉNÉEN

La résidence se situe en centre-ville de Tarbes, ville du Sud-Ouest au carrefour entre l'océan Atlantique (1h50), la mer Méditerranée (2h50) et les premières pistes de ski (35 minutes).

La ville offre un cadre paisible et à taille humaine avec un panorama sur la chaîne des Pyrénées.

Les Seniors y représentent 32 % de la population de la ville, un chiffre en augmentation (+5 % en 10 ans). Avec seulement deux résidences seniors, Tarbes doit s'adapter aux nouveaux besoins de ses habitants.

À DEUX PAS DE L'HYPERCENTRE

A quelques mètres de l'hypercentre, la résidence Oh! Activ' bénéficie d'un cadre calme.

Les 96 appartements sont répartis sur deux bâtiments en R+3. Au rez-de-chaussée, plus de 500 m² d'espaces communs sont à la disposition des résidents avec des services variés : restaurant, salon d'accueil, Live Cube (salon central partagé, lieu de détente et de rencontre avec bibliothèque partagée, ciné actu, co-working, Fablab), espace Snœzelen, espace forme, piscine et sauna.

DES INTÉRIEURS FONCTIONNELS

La résidence propose des logements allant du T1 au T3 de 38 m² à 69 m² avec, pour la majorité, une terrasse ou un balcon.

Les intérieurs sont modernes, fonctionnels et sont tous connectés grâce à un système de domotique facilitant le quotidien des seniors.



RÉSIDENCE OH! ACTIV'
8 B RUE DU IV SEPTEMBRE
RUE MONTAIGNE
65000 TARBES



LE GESTIONNAIRE



10

Résidences en exploitation

5

Résidences en construction

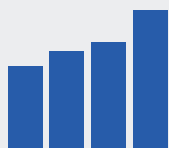
10

Résidences en montage



4 ANS

Expérience / Ancienneté



25 MILLIONS €

Chiffre d'affaires 2019

STRATÉGIE DU GROUPE

En 4 ans, le Groupe a lancé 15 projets en développement dont 5 résidences prévues d'ici à l'automne 2021 et 18 d'ici 2024. Les résidences services seniors (RSS) comportent en moyenne 90 logements proposés à la location à des personnes âgées autonomes. Les résidences sont exploitées par la branche exploitation du HomniCity : la société Oh ! Activ'.

On y profite d'une restauration de produits frais réalisée par le chef attaché à chaque établissement, d'espaces d'activités physiques et de bien-être, de lieux de coworking et d'ateliers dits fablab. Les résidents ont accès à différents packs de services mis au point afin d'accompagner durablement leur avancée en âge, doublés d'un suivi individualisé, assuré par un personnel qualifié bénéficiant de formations spécifiques au groupe. Pour fournir ces services, la résidence s'appuie sur une équipe de 12 personnes, assurant une présence 24h/24 et 7j/7.

DESRIPTIF



Nom : HomniCity

Date de création : 2016

Chiffre d'affaires 2019 : 25 millions d'€

Le groupe immobilier Club Seniors, spécialiste de l'exploitation de résidences Seniors, anciennement filiale de la société Quartus, affirme son identité et devient **HomniCity**.

Le groupe s'appuie sur une structure capitalistique solide. Détenue désormais à la fois par Banque Populaire Développement, actionnaire majoritaire (60%) et par Pleurmeau Investissement (40 %) représenté par son Président Jacques Pleurmeau, expert présent depuis plus de 20 ans dans l'exploitation d'EHPAD (Fondateur d'Hom'Age, parc de 500 lits).

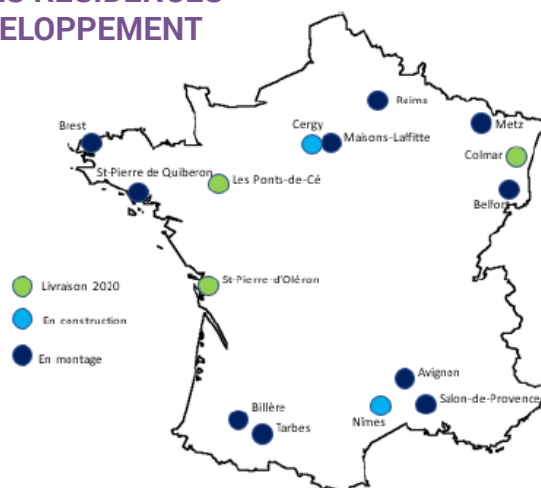
L'actionnaire majoritaire Banque Populaire Développement est un véhicule détenu à 100 % par Banque Populaire / NATIXIS (groupe BPCE) et géré par NAXICAP PARTNERS, acteur français reconnu du private equity. Toujours majoritaires dans leurs prises de participation, NAXICAP PARTNERS, 100 positions en portefeuille et 3,1 Mds d'€ d'actifs gérés, intervient historiquement sur tous les secteurs d'activité. Le critère principal est que les sociétés cibles soient rentables et les business model compréhensibles et stable.

Grâce à cet actionnariat puissant et cohérent, HomniCity est doté de 30 M€ de fonds propres dont 27 M€ en capital afin de lui permettre d'asseoir sa stratégie et poursuivre sa croissance.

Le Groupe s'est très vite distingué sur le marché par une approche novatrice de la conception et de la gestion de ses résidences, pensées pour être évolutives, inclusives et connectées :

- par un processus de sélection du lieu d'implantation très exigeant afin de faciliter l'autonomie des résidents, permettre à la résidence de fonctionner comme un centre de ressources pour les seniors du territoire, tout en accueillant d'autres publics pour favoriser une mixité générationnelle
- par un cahier des charges de conception imposé à la promotion par l'exploitation, au savoir-faire et à l'expérience avérés dans l'accompagnement du vieillissement, à la fois de personnes autonomes et de personnes dépendantes

IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES CLUB SENIORS DEVELOPPEMENT



Pour plus d'informations sur le gestionnaire, connectez-vous sur le site cerenicimo.fr

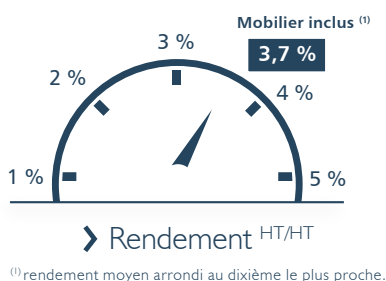


DESCRIPTIF PRODUIT

CALENDRIER



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



GARANTIE PROTECTION REVENTE EXCLUSIVE

Dans le cadre du contrat IMMOGUARD et pour les opérations immobilières éligibles, si durant les 9 années qui suivent votre acquisition, un cas de force majeure ⁽¹⁾ vous oblige à revendre prématurément votre bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire, et à des conditions préférentielles.

Dans la mesure où le marché immobilier du moment obligerait à céder le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, et pour en assurer rapidement la revente, l'assureur vous indemniserait de la moins-value ⁽³⁾ réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € ⁽²⁾.



(1) Eventuelle moins-value indemnisée dans la limite de 20 % du prix d'achat et de 35 000 €. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du PACS, la garantie porte sur 5 ans). Pour l'ensemble des garanties, délais de carence, modalités de fonctionnement et exclusions, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

(2) Cette note présente les principales caractéristiques d'Immoguard. Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

(3) Moins-value : différence entre le prix d'achat HT majoré des frais de notaire et le prix de revente net vendeur, en ce compris la récupération de TVA sur honoraires de commercialisation. Se référer à la notice d'information valant conditions générales et au document d'information sur le produit d'assurance.

(4) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer à la Notice d'information.

BAIL

Durée du bail :	11 ans
Type de Bail :	Meublé
Renouvellement par tacite reconduction :	NON OUI

LOYER

Règlement des loyers :	Trimestriel
Indexation des loyers :	IRL ICC Fixe
Revalorisation des loyers :	NON OUI
Application de l'indexation de révision des loyers :	Triennale

FISCALITÉ

Eligibilité du support :	LMNP CLASSIQUE CENSI-BOUVARD
Amortissement possible :	NON OUI

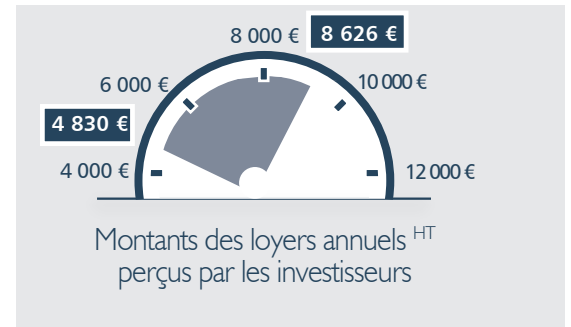


TABLEAU DES CHARGES ⁽³⁾ ⁽⁴⁾

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606		●
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...) et assurance multirisque.		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers		●

⁽³⁾ Selon les modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.

⁽⁴⁾ Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles de s'appliquer lors de l'acquisition. L'indication de la taxe foncière est une estimation faite par le centre des impôts de la ville concernée selon un barème susceptible d'évoluer dans le temps.

Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales Censi-bouvard

POSSIBILITÉ D'UNE ASSISTANCE ET D'UNE REPRÉSENTATION DES PROPRIÉTAIRES INVESTISSEURS ⁽⁵⁾

Schéma habituellement réservé aux institutionnels, cette opération commercialisée à la découpe auprès d'investisseurs particuliers bénéficiera d'un property management totalement intégré, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté.

PROPERTIMO sera ainsi l'interlocuteur exclusif entre les investisseurs et le preneur à bail pour les opérations principales suivantes :

- Vérifier les factures clients liées à l'opération
- Collecter le loyer versé par le preneur
- Assurer la redistribution des loyers auprès des propriétaires
- Collecter auprès des propriétaires les justificatifs nécessaires au remboursement des taxes remboursées par le preneur
- Veiller à la bonne exécution du bail

Bien plus qu'un intermédiaire, PROPERTIMO accompagnera les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement et, fort de son pouvoir de représentation de l'ensemble des propriétaires, sera le garant d'une relation stable et pérenne avec le preneur à bail de la résidence.



⁽⁵⁾ Selon les modalités décrites dans le mandat

ANALYSE PRODUIT



Proximité des loisirs



Facilité de vie

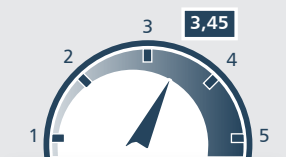


Proximité des services



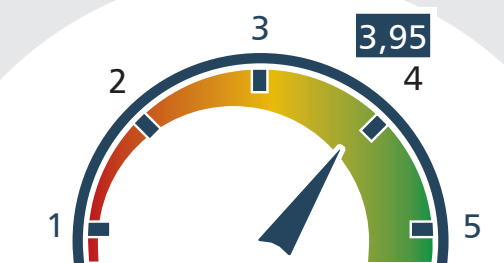
Accessibilité / facilité de vie

Un emplacement idéal en centre-ville et à proximité des tous les services et loisirs de la ville.



Positionnement prix

Un bien rare sur le marché et à proximité de l'hypercentre



Scoring Patrimonial

Ville du Sud-Ouest, Tarbes est idéalement placée à 1h50 de l'océan Atlantique, 2h50 de la côte languedocienne et 35 min des premières stations de ski. La ville offre un cadre paisible et à taille humaine pour ses habitants.



Score économique

L'économie de la ville est tournée vers les industries de pointe dédié à l'aéronautique. Il existe d'ailleurs un pôle universitaire intégré au réseau de l'université locale.



Valorisation immobilière

La résidence est implantée en centre-ville, au cœur d'un cadre arboré et fleuri, avec un panorama sur la chaîne des Pyrénées.



Dynamisme économique



Dynamisme démographique



Pérennité architecturale



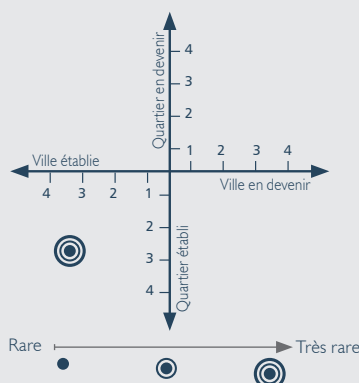
Foncier



Aménagements intérieurs



Equipements collectifs et services





> Solidité du gestionnaire



> Performance financière



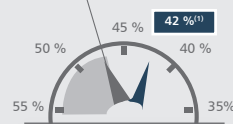
> Image



> Gestionnaire

Créé en 2016, le groupe exploite 10 résidences et possède une notoriété établie dans le domaine des résidences seniors.

Limite acceptable pour assurer l'exploitation ⁽²⁾



> Loyers reversés HT / CA



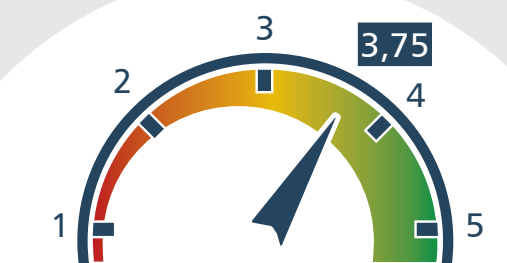
> Positionnement tarifaire

⁽¹⁾ Chiffre prévisionnel pour la résidence "Oh!Activ' Tarbes"
⁽²⁾ Pour un établissement similaire.



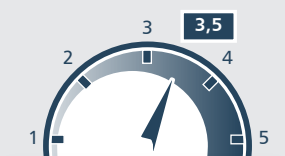
> Pérennité de l'exploitation

Avec des équipements de qualité et une localisation exceptionnelle, la résidence affiche un très fort potentiel locatif.



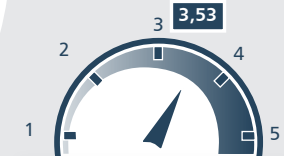
> Scoring Exploitation

Tarbes connaît une nette progression de sa population de seniors, augmentant le potentiel locatif en résidence seniors. La résidence est située à proximité immédiate de l'hypercentre avec tous les commerces et services variés.



> Adéquation du bien

La résidence offre tout le nécessaire pour sa clientèle seniors : un emplacement en centre-ville, des services variés intégrés à la résidence et des logements confortables leur permettant de garder leur autonomie.



> Rareté du bien

Tarbes connaît une augmentation de sa population seniors avec 32 % de seniors enregistrés en 2017 contre 27 % en 2007 (INSEE). La ville ne compte actuellement que deux résidences seniors et offre donc un potentiel locatif pour de nouvelles structures.



> Proximité centres d'intérêt



> Services/Equipements de la résidence



> Facilité de vie



> Parc de logements disponibles à proximité



Illustration non contractuelle

LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Tarbes, située sur l'axe pyrénéen, compte 32 % de seniors (données INSEE 2017)
- Rendement de 3,7 % ^{HT/HT} (1) associé à un bail triple net (2)
- A partir de 132 106 € HT (3)
- Livraison prévisionnelle au 4^{ème} trimestre 2022

(1) Rendement moyen arrondi au dixième le plus proche incluant le mobilier, 3,8 % ^{HT/HT} hors mobilier. En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

(2) Voir modalités dans le bail commercial

(3) Hors frais de prêt et hors frais de notaire.

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

cerenicimo.fr

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant

ORACTIV
Inspirés par le plaisir de vivre

Notaire

MAÎTRE MENANTEAU
41 RUE JEANNE D'ARC – 44000 NANTES