



Photo non contractuelle

Résidence EHPAD

➤ **Zélia**

Tarbes / Hautes-Pyrénées (65)



Book Commercial

Un référencement



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

LA RESIDENCE ET SA SITUATION

Située au pied des Pyrénées, aux portes de Tarbes, Ibos est une commune périurbaine composée de près de 3 000 habitants.

La résidence Zélia est située dans un cadre champêtre propice au calme et au repos de ses résidents. Différents services et activités leur sont proposés aux résidents : restaurant, salons famille, salle animation, coiffeur, salle kiné/gym, linge et ménage.

Le bâtiment comprend 89 chambres (dont deux chambres doubles) avec 16 lits au sein d'une unité de soins protégée, réparties en deux tranches :

- 1^{ère} tranche : 73 lots en exploitation
- 2^{ème} tranche : 16 lots (extension à venir)



Quartier la passade
rue du Château d'Eau
65420 Ibos





Nom : EMERA

Date de création : 1987

Chiffre d'affaires 2019 : 245 millions d'€



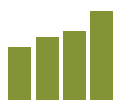
72

Taille (en nb de résidences)



33 ANS

Expérience / Ancienneté



245 MILLIONS €

Chiffre d'affaires 2019

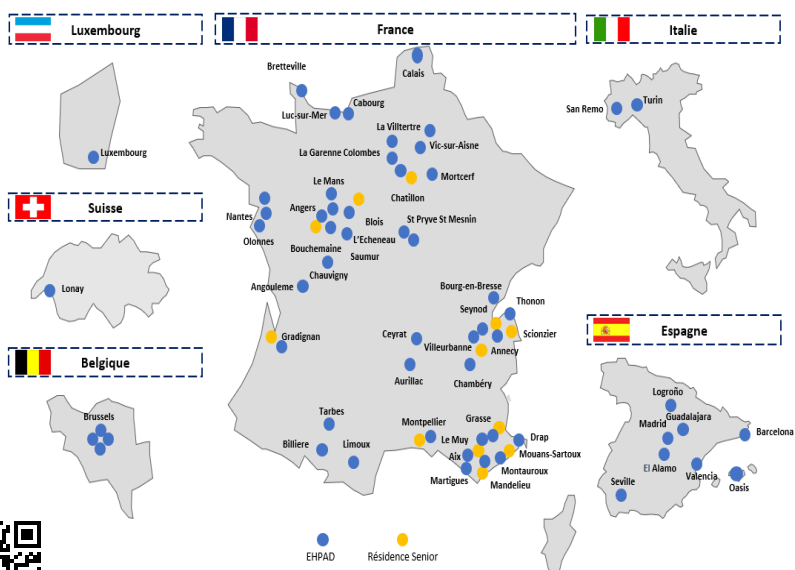
Depuis 33 ans, le Groupe EMERA étend son offre à travers ses Résidences Retraite et Résidences Seniors avec services en France, Suisse, Belgique, Luxembourg, Espagne et en Italie et fait office de référence de la prise en charge de personnes âgées dépendantes.

Ayant placé le résident au cœur de ses préoccupations, le Groupe a construit un positionnement axé sur la qualité de prestations hôtelières, le confort, le bien-être, la sécurité, l'accompagnement personnalisé et le lien social.

Fidèle à des fondamentaux opérationnels et une parfaite maîtrise immobilière (concept architectural, conception d'habitats, loyers équilibrés, actifs premium), EMERA a développé un réseau homogène et qualitatif d'établissements à taille humaine construits et exploités sur des standards exigeants.

Le Groupe représente ainsi 72 résidences (dont 58 EHPAD) et emploie près de 3 500 collaborateurs ce qui en fait le 7^{ème} Groupe privé de maisons de retraites médicalisées en France.

IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES



Vous souhaitez en savoir plus sur le Groupe EMERA ? Regardez la vidéo



STRATÉGIE DU GROUPE

Avec l'appui de son groupe d'actionnaires solides, Emera possède un portefeuille d'autorisations et de projets de construction lui offrant une grande visibilité quant à son rythme de développement dans les années à venir.

DESCRIPTIF PRODUIT

CALENDRIER

Actabilité
prévisionnelle

4^{ème} trimestre 2020

FISCALITÉ

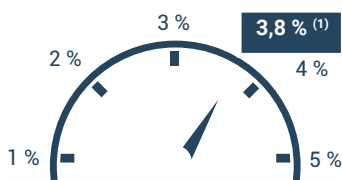
Eligibilité du support : **LMP / LMNP Classique**

Amortissement possible : **NON** **OUI**

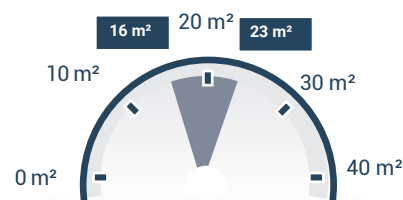
CARACTERISTIQUES GENERALES



› Enveloppe d'investissement ^{HT}
mobilier inclus



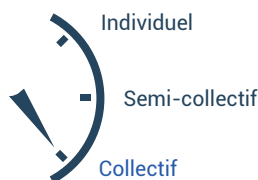
› Rendement ^{HT/HT}
⁽¹⁾ rendement moyen arrondi au centième le plus proche*



› Surfaces en m²
Typologie : Chambres simples et doubles



› Nombre de lots : 73



› Type d'habitat



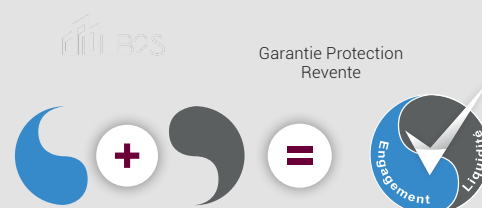
› Type de construction

Garantie protection revente exclusive

Si durant les 9 années qui suivent l'acquisition de votre client, un cas de force majeure l'oblige à revendre prématurément son 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 liquidité, l'assurance Protection Revente liée à l'Engagement Liquidité indemniserait votre client de la moins-value réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € ⁽²⁾.

Engagement Liquidité ⁽²⁾ : **NON** **OUI**



En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement

⁽²⁾ Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. 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).

BAIL ⁽³⁾

Durée du bail :	15 ans
Type de Bail :	Meublé
Renouvellement par tacite reconduction :	NON OUI
Caution :	NON OUI

LOYER ⁽³⁾

Règlement des loyers :	Trimestriel
Indexation des loyers (plafonné à la hausse comme à la baisse à 2 %) : Indice du prix des prestations pour les EHPAD défini par décret	Indice EHPAD
Application de l'indexation de révision des loyers :	Triennale



➤ Montants des loyers annuels ^{HT} perçus par l'investisseur

Tableau des charges ⁽³⁾ ⁽⁴⁾

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606		●
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
Divers	Honoraires de syndic et primes d'assurance responsabilité civile		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers		●

⁽³⁾ En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant 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.

Possibilité d'une assistance et d'une représentation des propriétaires investisseurs

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.

CONSULTIM GESTION IMMOBILIERE 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, CONSULTIM GESTION IMMOBILIERE accompagnera les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement et, fort de son pouvoir de représentation de l'ensemble des propriétaires, veillera à une relation stable avec le preneur à bail de la résidence.



ANALYSE PRODUIT



› Positionnement prix

Avec une définition immobilière spécifique, le prix de revient au m² habitable est plus élevé que pour l'immobilier traditionnel



› Facilité de vie

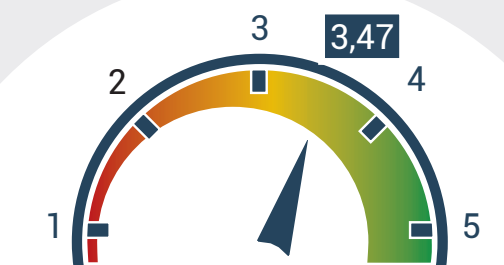


› Proximité des services



› Accessibilité / facilité de vie

La résidence est située à Ibos, aux portes de Tarbes et bénéficie d'un cadre paisible à proximité de tous les services de nécessité.



› Scoring Patrimonial

Commune des Hautes-Pyrénées de moins de 3 000 habitants, Ibos se situe aux portes de Tarbes. La résidence se trouve dans un cadre champêtre à quelques minutes seulement des commerces et services de proximité.



› Valorisation immobilière

Déjà en exploitation avec un taux de remplissage de 96 %, la résidence bénéficie d'un parc arboré et de nombreux services : restaurant, salon famille, salle d'animation, coiffeur, salle de kiné/gym, linge, ménage.

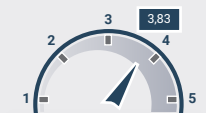


› Score économique

Le territoire bénéficie de nombreux atouts avec, entre autre, de grands sites touristiques dont le plus grand domaine skiable des Pyrénées.



› Pérennité architecturale



› Foncier



› Aménagements intérieurs



› Equipements collectifs et services



› Dynamisme économique



› Dynamisme démographique



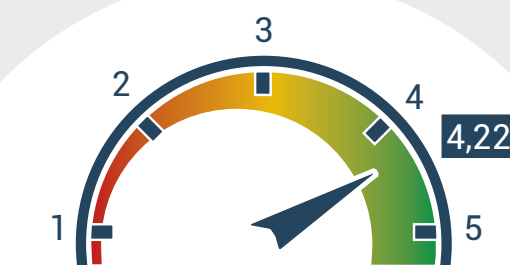
➤ Pérennité de l'exploitation

La résidence comprend 89 chambres et de nombreux services adaptés aux besoins des résidents. Déjà en exploitation, elle avait un taux d'occupation de 96 % en 2018.



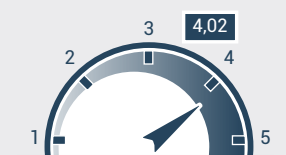
➤ Gestionnaire

Entreprise familiale depuis 1987, Emera est un acteur historique et reconnu dans le domaine des résidences seniors et résidences médicalisées.



➤ Scoring Exploitation

EMERA est un acteur de renom dans le domaine des résidences médicalisées. Le Groupe souhaite proposer des structures familiales où bienveillance et confiance règnent.



➤ Adéquation du bien

Selon l'INSEE, la part des plus de 60 ans dans le département des Hautes-Pyrénées est relativement élevée, elle atteint les 34 %. Le vieillissement de la population présage une augmentation de cette part dans les années à venir.

➤ Rareté du bien

Cet EHPAD de 89 chambres vient répondre à l'évolution croissante de la demande de logements en résidences médicalisées.



➤ Proximité centres d'intérêt



➤ Services/Equipements de la résidence



➤ Facilité de vie



➤ Parc de logements disponibles à proximité



LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Un investissement à partir de **170 201 € HT** ⁽¹⁾
- Un rendement de **3,8 % HT/HT** ⁽²⁾ associé à un bail de 15 ans **"triple net"** ⁽³⁾ soit 0 charges, 0 travaux et 0 taxe foncière pour l'investisseur
- Un gestionnaire reconnu dans le domaine des résidences médicalisées

⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt mobilier in clust

⁽²⁾ Rendement moyen arrondi au dixième le plus proche. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement

⁽³⁾ Voir modalités décrites dans le bail commercial

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

emera

Notaire

Maître Claire LEYER - Etude GMV
41, Rue Jeanne d'Arc
44000 NANTES