



# La résidence



- > Un établissement adapté au bien-être des personnes âgées dépendantes
  - > Bayeux, célèbre cité Normande au patrimoine exceptionnellement préservé
  - > Au cœur d'une communauté de communes de près de 30 000 habitants
  - > Un environnement calme, à proximité immédiate des chemins de promenade le long de l'Aure



# > Une résidence qui vient améliorer l'offre existante

- > Une grande résidence neuve et tout confort pour accueillir les résidents de deux établissements voisins, vieillissants et peu adaptés
- ➤ Une résidence de 84 chambres dont une unité Alzheimer de 12 chambres
- > De nombreux espaces dédiés aux soins, à la convivialité et à la détente :
  - Restaurant
  - Salons
  - Salon de coiffure
  - Salle d'ergothérapie
  - Salle de kinésithérapie
  - Jardin clos







# Le gestionnaire



> Taille (en nb de résidences)



> Expérience / Ancienneté



> Performance financière 2014



> Taux de croissance du nombre de lits sur les 4 dernières années

# Descriptif



Nom: Groupe LES MATINES

Date de création : 1996

Chiffre d'affaires 2014 : 24 754 000 €

Résultat net 2014 : 2 256 000 €

- > Une implantation historique sur le secteur de Haute et Basse-Normandie avec 12 établissements, soit près de 730 lits autorisés.
- > Un engagement professionnel basé sur les relations humaines. Les Matines sont avant tout des lieux de vie agréables et ouverts sur l'extérieur.
- > Implantées à proximité des écoles, les résidences bénéficient d'un vent de fraîcheur grâce au contact régulier avec les enfants.
- > Un personnel centré sur le bien-être du résident et formé régulièrement.



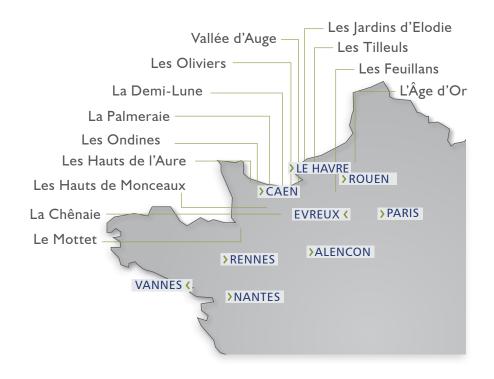


## > Pourquoi ce Gestionnaire ?

- Un acteur historique de la gestion d'EHPAD sur le secteur de Haute et Basse-Normandie
- > Une expérience et un savoir-faire avérés dans la prise en charge globale de la dépendance
- > Un groupe en développement avec 2 nouveaux projets prévus à court terme
- Un chiffre d'affaires en constante progression (24,75 millions d'euros en 2014 soit +34 % par rapport à l'année précédente)



## > Implantations des résidences



## > Stratégie du groupe

Faire avant tout des résidences Les Matines un « Lieu de Vie » de par l'emplacement géographique et social, favorisant l'ouverture sur l'extérieur.

Veiller au bien-être moral et physique du résident, à sa sécurité et à son confort tout en respectant le libre choix de chacun.

Un groupe en développement avec 2 nouveaux projets prévus à court terme.







# La situation géographique

# Bayeux, capitale du Bessin, cité médiévale, aux portes des Plages du Débarquement







## > Le charme d'une cité préservée

Bayeux est une ancienne cité médiévale au patrimoine miraculeusement épargné des destructions de la guerre. La ville recèle encore des trésors d'architecture romane et gothique. On ne présente plus la célèbre Tapisserie, chef d'œuvre du moyen âge brodé à la gloire de Guillaume-le-Conquérant et désormais classé par l'Unesco.

## > Le Bocage Normand

L'arrière pays est une vraie campagne normande, constituée d'un bocage clairsemé qui lui vaut d'être un des premiers crus laitiers de France. Fermes fortifiées, manoirs, châteaux et abbayes y sont partout présents et se révèlent avec grâce aux promeneurs curieux.

## > La Côte de Nacre

Le littoral alterne longues plages propices aux loisirs nautiques et hautes falaises restées sauvages. Les stations balnéaires normandes attirent chaque année de nombreux touristes à la recherche de vacances pleines de charme.

Située au cœur des plages du débarquement, la région est chargée d'histoire où subsistent encore de nombreux vestiges du D-Day.

# > Bayeux Intercom

- > La communauté de communes Bayeux Intercom est composée de 34 communes, soit 29 000 habitants
- > 28 % de la population a plus de 60 ans, soit 4 points de plus que la moyenne nationale (24 %)

# > Répartition de la population 60 et + : 28 % 0-29 ans : 33 % 30-59 ans : 39 %

# > Le Calvados, pays de contrastes et de diversité

Entre terre et mer, bocages et plages, le Calvados vous accueille dans une mosaïque colorée de paysages, où l'esprit terroir côtoie le chic glamour!

- Près de 700 000 habitants
- Plus de 4 600 000 nuitées effectuées en 2011 dans les hébergements marchands
- 120 km de côtes
- 5 000 km de sentiers de randonnées
- Un potentiel touristique indéniable grâce à l'attractivité de nombreux sites tels que Deauville, Honfleur, Arromanches, Caen, Cabourg...



#### > Accès



#### > Accès routier

Caen : 30 km Rennes : 180 km Le Mans : 190 km Paris : 270 km



#### > Accès train

Paris : 2h Rennes : 2h40



#### > Accès avion

Aéroport de Caen Carpiquet



### > Une offre diversifiée



Une terre de contrastes aux paysages grandioses et préservés



Un riche patrimoine historique et architectural

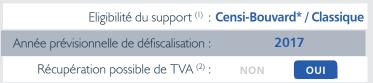


Un large éventail d'activités pour toute la famille

# **Descriptif Produit**



## Fiscalité



<sup>\*</sup> Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



Niveau de Défiscalisation Censi-Bouvard\*

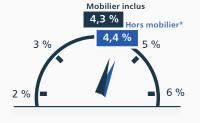
# > Caractéristiques générales



> Enveloppe d'investissement HT



> Nombre de lots

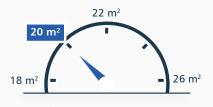


➤ Rendement HT/HT

\* rendement moyen arrondi au dixième le plus proche.



> Type d'habitat



Surfaces en m<sup>2</sup> Typologie : chambres simples



> Type de construction

 $<sup>^{(</sup>I)}$  Dans le respect des conditions d'obtentions relatives à l'investisseur.

<sup>(2)</sup> Suppose la réalisation des démarches d'obtention par l'investisseur.

<sup>(3) (11 % +</sup> TVA à 20 %) / 1,20 = 25,8 %. Le taux de défiscalisation s'applique sur le montant HT. L'investisseur a la possibilité de récupérer la TVA (20 %) qui s'applique sur le montant HT. Les 25,8 % mentionnés ci-dessus correspondent au possible pourcentage - sur le TTC - qui peut revenir à l'investisseur, sous la forme d'une récupération de TVA et/ou d'une réduction d'impôts.

<sup>(4)</sup> Taux valables pour les actes passés avant le 31 décembre 2016.

## Bail





<sup>\*</sup> 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





Montants des loyers annuels HT perçus par l'investisseur

# Tableau des charges (5) (6)

Ca	itégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
En	Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		
LII		Renouvelement du mobilier équipant les chambres tous les 9 ans		
Λ α.	Assurance	Assurance incendie, explosion, dégât des eaux, risques locatifs, pertes de loyers		
AS		Assurance de la copropriété		
Т	Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et mise en conformité		
ı.		Menus travaux et petits travaux d'embellissement		
	Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic) et frais de gestion		
		Impôts fonciers - estimation de la taxe foncière : à partir de 250 € (taxe sur les ordures ménagères déduite)	•	

<sup>(5)</sup> Selon les modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché,

# Un investissement sécurisé grâce à un asset management exclusif

Schéma habituellement réservé aux institutionnels, cette opération commercialisée à la découpe auprès d'investisseurs particuliers bénéficiera d'un asset management totalement intégré, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté. LB2S sera ainsi l'interlocuteur exclusif entre les investisseurs et le preneur à bail pour les opérations principales suivantes :

- Editer les factures clients liées à l'opération
- Collecter le loyer versé par le preneur
- Assurer la redistribution des loyers trimestriels 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, LB2S 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.



il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective <sup>(6)</sup> Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles de s'appliquer lors de l'acquisition.

# **Analyse Produit**



## > Potentiel de valorisation

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

Cet actif dispose cependant d'une lisibilité exceptionnelle puisqu'il attirera des investisseurs, qui bénéficieront alors du même cadre fiscal avantageux. Du fait d'une faible sensibilité aux cycles immobiliers, de rendements élevés et d'une offre limitée sur le marché secondaire, ce support offre ainsi une grande stabilité associée à une liquidité optimale.



Proximité des loisirs



> Facilité de vie



> Proximité des services



> Rareté du bien



## > Accessibilité / Facilité de vie

A proximité des commerces et services et à deux pas de l'Aure, la résidence propose quiétude et confort.



# Scoring Patrimonial

A deux pas des rives de l'Aure et à proximité de l'hypercentre, la résidence « Les Hauts de l'Aure » vient combler une demande importante en matière d'hébergement pour seniors dépendants.



## > Valorisation immobilière

Actif immobilier rare, la résidence propose une architecture horizontale et laisse une large place à la nature grâce aux jardins intégrés à cet ensemble.



> Pérennité architecturale



> Aménagements intérieurs



> Foncier



> Performance énergétique



## > Score économique

Regroupant près de 30 000 habitants, Bayeux propose un environnement de qualité, préservé par de nombreuses actions citoyennes : co-voiturage, amélioration de la qualité de l'eau, biodiversité, promotion des écogestes...



> Dynamique économique



> Dynamique démographique



> Taux d'occupation



> Optimisation du nombre de lits par résidence



> Performance financière



> Image



## > Pérennité de l'exploitation

Avec un bâtiment sur 2 étages, regroupant 84 chambres ainsi que de nombreux équipements et services (restaurant, salons, salle d'ergothérapie, salle de kinésithérapie...), la résidence propose des services en adéquation avec les besoins des seniors dépendants. Ces éléments favorisent la convivialité et le bien-être des résidents, renforçant de fait pérennité et lisibilité pour l'exploitation de cette résidence.



## ➤ Gestionnaire

Spécialiste de l'hébergement pour personnes âgées dépendantes depuis 1996, le groupe Les Matines assure la gestion de 12 résidences implantées en Normandie



# Scoring Exploitation

Acteur historique de la gestion d'EHPAD sur le secteur de Haute et Basse-Normandie, Les Matines bénéficient d'une expérience et d'un savoir-faire avérés dans la prise en charge globale de la dépendance. Son chiffre d'affaires, en constante progression, est également gage de lisibilité.



## > Rareté du bien



## > Adéquation du bien

Selon l'Insee, d'ici 2040 la part des plus de 80 ans doublerait pour atteindre 11,8 %. Un solde migratoire positif portera la croissance de la population bas-normande. Les seniors constitueront alors l'essentiel des nouveaux arrivants.



> Vieillissement de la population



> Services complémentaires

En centre-ville, proche de l'hôpital et de l'hypercentre, la résidence propose confort et bien-être et vient répondre à une demande forte dédiée à l'hébergement de personnes âgées dépendantes.



> Proximité des services



> Parc de logements disponibles à proximité

- Un remplissage immédiat pour une résidence neuve qui vient remplacer deux petits établissements vieillissants et peu adaptés
- Un investissement de 126 000 € HT<sup>(1)</sup>
- Un rendement de 4,3 % HT/HT (2)
- Une résidence gérée par le groupe Les Matines, acteur historique de la gestion d'EHPAD en Normandie

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt

(2) Rendement incluant le mobilier soit 4.4 % HT/HT hors mobilier (rendement moven arrondi au dixième le plus proche



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

Une exploitation



33 route de Trouville 14000 CAEN Notaire

Maître Matthieu LEVILLY

105 rue Jeanne d'Arc 76 000 ROUEN