

> Résidence
EHPAD

ORPEA
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

LMNP
Classique



Book Commercial

EHPAD - ORPEA

> **Résidence du Lac**

Saint-Palais-sur-Mer (17)

AZUR

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27

www.azur-interpromotion.com

contact@azur-interpromotion.com



Les points clés :

- › Une résidence en **exploitation**
- › Un rendement de **4,70 %** HT/HT (1)
- › Une gestion **Orpea**

› Résidence EHPAD

› Résidence du Lac Saint-Palais-sur-Mer (17)

› Un cadre de vie convivial

- Au cœur d'un agréable parc, à 300 m du lac, 500 m du centre-ville et 800 m de la mer.
- Une résidence construite de plain-pied à l'architecture typique de la région.
- 75 chambres offrent tout le confort nécessaire au bien-être des résidents.
- Des activités diversifiées et des espaces communs agrémentant la vie des résidents : restaurant ouvert sur une terrasse en bois, salon de coiffure, d'esthétique et de pédicure, espaces de vie.
- Au cœur du bâtiment, un vaste jardin pensé pour la détente et agrémenté de cheminements piétonniers invitant à la détente et la promenade.



› Saint-Palais-sur-Mer : lieu de villégiature prisé

- Sur la Côte Atlantique à deux pas de Royan, bénéficiant d'une bonne desserte routière.
- Au cœur du bassin d'emploi de Royan, zone dynamique de la région Poitou-Charentes.
- Cinq plages reliées entre-elles par un sentier de promenade aménagé (« Sentier des Douaniers »).
- De nombreux témoignages de l'architecture balnéaire de la « Belle Époque ».
- Des équipements modernes (nouvelle médiathèque, cinéma...), boutiques, restaurants et un parc de 16 hectares agrémenté d'un lac artificiel et d'infrastructures de loisirs.

› Les principales raisons d'investir dans cette résidence :

- Un bâtiment en exploitation, synonyme de revenus immédiats
- Un rendement de 4,70 % HT/HT (1)
- Un investissement à partir de 136 000 € HT (hors frais d'acquisition)
- Une résidence gérée par le groupe ORPEA, leader dans la prise en charge de la dépendance

› Groupe ORPEA : leader français de la prise en charge de la dépendance

- 431 établissements, soit plus de 40 374 lits et 30 000 collaborateurs.
- Une croissance continue depuis sa création.
- Un chiffre d'affaires d'1,4 milliard d'euros en 2012, soit une hausse de 15,8 % par rapport à l'année précédente.
- Une gestion reconnue de ses résidences et des partenariats solides avec les professionnels de santé.



(1) Rendement incluant le mobilier soit 4,80 % HT/HT hors mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche).

La Résidence



› Un cadre de vie convivial

- › Au cœur d'un agréable parc, à 300 m du lac, 500 m du centre-ville et 800 m de la mer, offrant un cadre de vie privilégié.
- › Une résidence construite de plain-pied à l'architecture typique de la région avec son toit en tuile et ses façades claires.

› Saint-Palais-sur-Mer

› 31 avenue de la Ganipote
17420 SAINT-PALAIS-SUR-MER



➤ Une résidence conçue pour le confort des résidents

- 75 chambres offrant tout le confort nécessaire au bien-être des résidents.
- Des activités diversifiées et adaptées aux personnes âgées : gymnastique douce, ateliers d'arts plastiques, couture, lecture ou revue de presse, spectacles, projections de films, sorties...
- Des espaces communs agrémentant la vie des résidents : restaurant ouvert sur une terrasse en bois, salon de coiffure, d'esthétique et de pédicure, espaces de vie.
- Au cœur du bâtiment, un vaste jardin pensé pour la détente et agrémenté de cheminements piétonniers invitant à la détente et la promenade.
- Des repas à thèmes régulièrement organisés pour le plus grand plaisir des résidents.



Le Gestionnaire

› Descriptif



Nom : ORPEA

Date de création : 1989

Chiffre d'affaires 2012 : 1,429 milliard d'€

Résultat net 2012 : 97 M€



› Taille (en nb de résidences)



› Expérience / Ancienneté



› Performance financière 2012



› Taux de croissance du nombre de lits sur les 5 dernières années

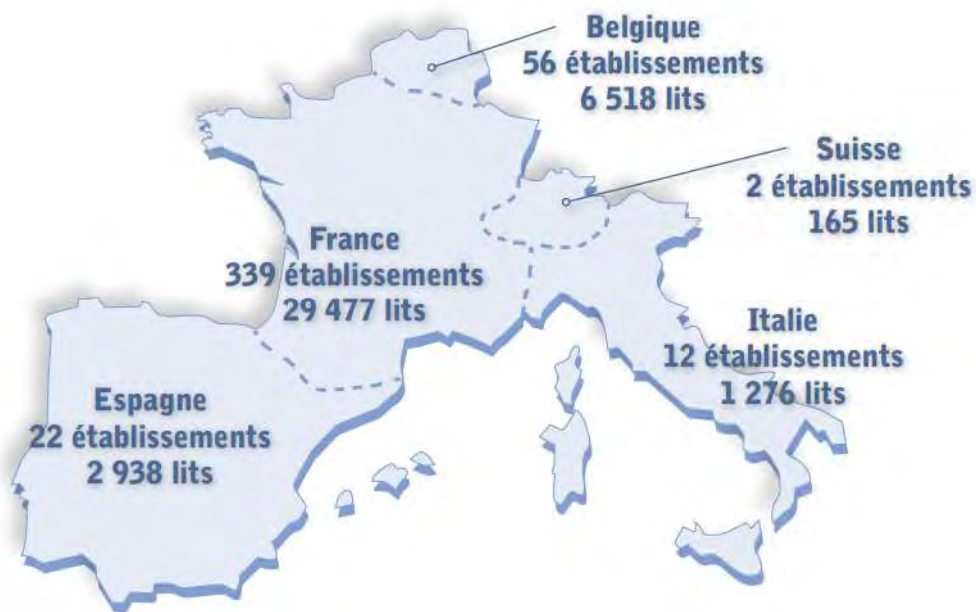
- › Groupe privé indépendant, Orpéa s'impose comme l'un des principaux acteurs français dans la prise en charge de la dépendance avec 431 établissements, soit plus de 40 374 lits et 30 000 collaborateurs.
- › Aujourd'hui la progression du groupe confirme la pertinence de sa stratégie de développement, sur un secteur à la pérennité évidente.
- › ORPEA enregistre un chiffre d'affaires d'1,4 milliard d'euros, soit une hausse de 15,8 % par rapport à l'année précédente.



› Pourquoi ce Gestionnaire ?

- › Un acteur historique du secteur, au savoir-faire et à la capacité financière reconnus.
- › Un taux d'occupation élevé pour assurer la pérennité de l'exploitation.
- › Une expérience de 24 ans dans la prise en charge globale de la dépendance.
- › Une gestion reconnue de ses résidences et des partenariats solides avec les professionnels de santé.

› Implantations des résidences



› Stratégie du groupe

Ces excellentes performances témoignent de la capacité du Groupe à obtenir des autorisations d'ouverture de nouveaux établissements et de la réussite de l'intégration des acquisitions réalisées.

Pour continuer sur cette lancée, ORPEA prévoit l'ouverture de 2 000 lits au cours de l'exercice 2013.

› Des lieux de vie alliant confort hôtelier, convivialité et soins de qualité





La situation géographique

› Saint-Palais-sur-Mer : lieu de villégiature prisé



› Sur la Côte Atlantique à deux pas de Royan

Distante d'à peine 5 kilomètres du centre-ville de Royan, la ville est desservie par la rocade D25, qui dessert toute l'agglomération royannaise, ainsi que la ville de La Palmyre, à l'ouest de la commune. Elle est au cœur du bassin d'emploi de Royan, zone avec celle de La Rochelle, la plus dynamique de la région Poitou-Charentes.

› Nature et patrimoine

Station balnéaire ayant pris son essor à la fin du XIXe siècle, Saint-Palais-sur-Mer est une commune résidentielle de la banlieue ouest de Royan. Située à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde, elle compte cinq plages reliées entre-elles par un sentier de promenade aménagé (« Sentier des Douaniers ») et conserve de nombreux témoignages de l'architecture balnéaire de la « Belle Époque ».

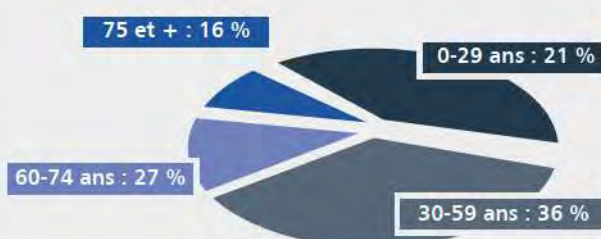
› Un cadre de vie agréable

Son centre-ville, constitué d'immeubles modernes, se structure autour d'une place centrale, bordée de boutiques et de restaurants, et d'un parc de 16 hectares agrémenté d'un lac artificiel et d'infrastructures de loisirs.

› Saint-Palais-sur-Mer

- › Près de 4 000 habitants
- › Communauté d'agglomération Royan Atlantique : 78 880 habitants
- › Des équipements modernes (nouvelle médiathèque, cinéma, ...)

› Répartition de la population de Saint-Palais-sur-Mer



› La Charente-Maritime : instants détente

Deuxième département par sa superficie en Poitou-Charentes, il dispose d'une vaste façade maritime bordée par l'océan Atlantique et d'une large ouverture sur le plus grand estuaire d'Europe, la Gironde.

- Près de 630 000 habitants
- De longues plages de sable fin bordées de belles forêts de pins
- Les charmes du bord de mer et de ses îles (Ré, Oléron, Aix, ...)
- La Venise Verte, paysage unique et mystérieux, véritable labyrinthe de voies d'eau
- Une proportion de retraités, supérieure à 40 % soit la même ampleur que ce qui est observé sur le littoral méditerranéen



› Accès



› Accès routier

Royan : 5 km
Rochefort : 35 km
Saintes : 35 km
La Rochelle : 60 km
Angoulême : 110 km
Bordeaux : 120 km



› Accès ferré

Gare SNCF de Royan qui accueille les trains Intercités et les TER du réseau Poitou-Charentes



› Accès avion

Aéroports de La Rochelle-Île de Ré (70 km)
Aéroport de Bordeaux-Mérignac (100 km)



› De nombreux atouts



La Rochelle, préfecture du département, animée et rythmée en toutes saisons.



Un patrimoine historique préservé : Fort Boyard, la Corderie Royale, Saintonge, ...



Des sites touristiques d'exception : Futuroscope, La Palmyre, Aquarium, ...

Descriptif Produit

➤ Calendrier



➤ Fiscalité

Eligibilité du support ⁽¹⁾ : LMP/LMNP classique

Amortissement possible : OUI NON



➤ Caractéristiques générales



➤ Enveloppe d'investissement ^{HT}
mobilier inclus



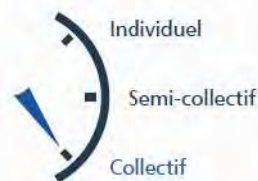
➤ Rendement ^{HT/HT}
* rendement moyen arrondi au dixième le plus proche.



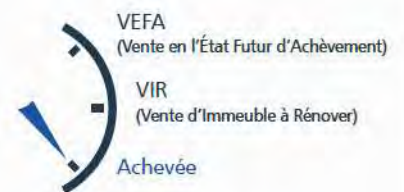
➤ Surfaces en m²
Typologie : chambres simples et chambres doubles



➤ Nombre de lots



➤ Type d'habitat



➤ Type de construction

⁽¹⁾ Dans le respect des conditions d'obtentions relatives à l'investisseur.

> Bail

Durée du bail ⁽²⁾ : **11 ans et 9 mois**

Type de Bail ⁽²⁾ : **Meublé**

Renouvellement par tacite reconduction ⁽²⁾ : **NON** **OUI**

> Loyer

Engagement du loyer par bail du gestionnaire ⁽²⁾ : **NON** **OUI**

Règlement des loyers ⁽²⁾ : **Trimestriel**

Indexation des loyers ⁽²⁾ : **ICC_{IRL}** **FIXE**
2 % par an ⁽²⁾

Application de l'indexation de révision des loyers ⁽²⁾ : **Tous les 3 ans**



> Tableau des charges ⁽²⁾ ⁽³⁾

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
	Renouvellement du mobilier équipant les chambres tous les 9 ans	●	
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégât des eaux, risques locatifs, pertes de loyers...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et mise en conformité		●
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic, ...) et frais de gestion		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers (estimation de la taxe foncière : à partir de 420 €)	●	

⁽²⁾ Selon les modalités décrites dans le bail commercial.

⁽³⁾ 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 liquidité 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.



› Dynamisme local



› Facilité de vie



› Proximité des services



› Rareté du bien



› Marché et environnement

Situé au cœur d'un agréable parc, à 300 m du lac, 500 m du centre ville et 800 m de la mer, cet environnement offre un cadre de vie privilégié.



› Scoring Patrimonial

Dans un quartier agréable, entre le centre-ville, un lac et un agréable parc, « La Résidence du Lac » dispose d'un environnement préservé. Son enveloppe, particulièrement abordable, renforce l'attractivité de cet investissement.



› Valorisation immobilière

Une résidence construite de plain-pied qui s'intègre tout particulièrement dans le paysage local, avec son architecture typique de la région, incluant toit en tuile et façades claires.



› Perspectives

Renforcer l'accessibilité, diversifier l'économie, limiter la consommation foncière, adapter l'habitat et rechercher la sobriété énergétique, autant de projets menés de front pour rééquilibrer les dynamiques de développement.



› Pérennité architecturale



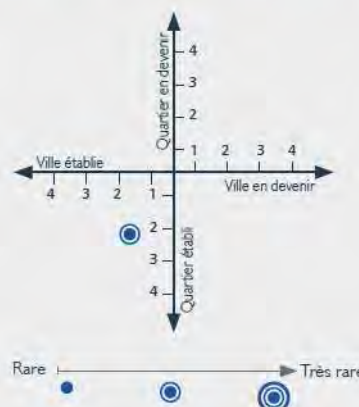
› Foncier



› Aménagements intérieurs



› Performance énergétique



› Projets urbains



› Pérennité du bien



› Taux d'occupation



› Optimisation du nombre de lits par résidence



› Performance financière



› Image



› Pérennité de l'exploitation

Avec un bâtiment de plain-pied, regroupant 75 chambres ainsi que de nombreux équipements et services (gymnastique douce, ateliers d'arts plastiques, couture, lecture ou revue de presse, spectacles, projections de films, sorties...), 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

Groupe privé indépendant, ORPEA s'impose comme l'un des principaux acteurs français dans la prise en charge de la dépendance.



› Scoring Exploitation

ORPEA est l'acteur historique de référence sur le secteur des résidences médicalisées. Le Groupe bénéficie de plus de 20 ans de savoir-faire et d'une capacité financière reconnue, offrant ainsi lisibilité et pérennité à cet investissement.



› Adéquation du bien

Département le mieux doté en médecins généralistes, la Charente-Maritime est également l'un des plus impactés par le vieillissement de la population.



› Rareté du bien

A proximité du centre-ville de Saint-Palais-sur-Mer, au sein d'une communauté de commune dynamique, la résidence répond à une demande forte en hébergement pour personnes âgées dépendantes.



› Vieillesse de la population



› Services complémentaires



› Proximité des services



› Parc de logements disponibles à proximité

Un référencement



Les principales raisons d'investir dans cette résidence :

- Un **bâtiment en exploitation** au sein d'un environnement boisé
- Un rendement de **4,70 %** ^{HT/HT (1)}
- Un investissement à partir de **136 000 € HT** (hors frais d'acquisition)
- Une résidence gérée par le **groupe ORPEA**, leader dans la prise en charge de la dépendance

(1) Rendement incluant le mobilier soit 4,80 % ^{HT/HT} hors mobilier (rendement moyen 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 le présent document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

Une exploitation



115, rue de la Santé
75 013 PARIS

Notaire

Maître ALEXANDRE
3 rue Rossini
75 009 PARIS