

➤ Résidence
EHPAD

Group
Les Matines
L'esprit maison

LMNP
Censi-Bouvard
Classique



Book Commercial

Résidence EHPAD

➤ **La Palmeraie**

Caen (14)

CERENICIMO

La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier

La résidence



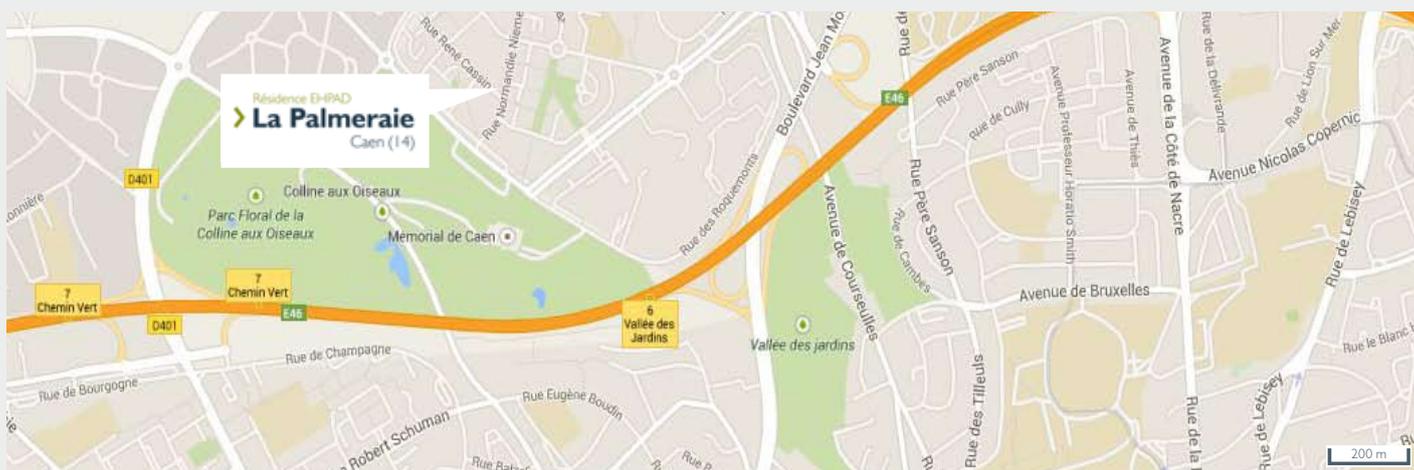
Illustration non contractuelle.

› Une localisation recherchée

- › Au nord de Caen, à moins de 4 kilomètres de l'hyper-centre et seulement 2 kilomètres du CHU
- › A proximité immédiate de grands sites historiques et touristiques de Caen
 - A 400 mètres du célèbre Mémorial de Caen
 - A 700 mètres du Parc Floral de la Colline aux Oiseaux
- › Au sein d'un quartier calme et verdoyant

› Caen

Rue Normandie Niemen et
Rue Renée Cassin
14000 CAEN



➤ Une résidence conçue pour le confort des résidents

- Une résidence de 106 chambres dont une unité Alzheimer de 14 chambres
- De nombreux espaces dédiés aux soins, à la convivialité et à la détente :
 - Restaurant
 - Salons
 - Bibliothèque
 - Salle d'ergothérapie
 - Salle de kinésithérapie



Le gestionnaire

› Descriptif



Nom : Groupe LES MATINES

Date de création : 1996

Chiffre d'affaires 2014 : 24 754 000 €

Résultat net 2014 : 2 256 000 €



› Taille (en nb de résidences)



› Expérience / Ancienneté



› Performance financière 2014



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

- › 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.

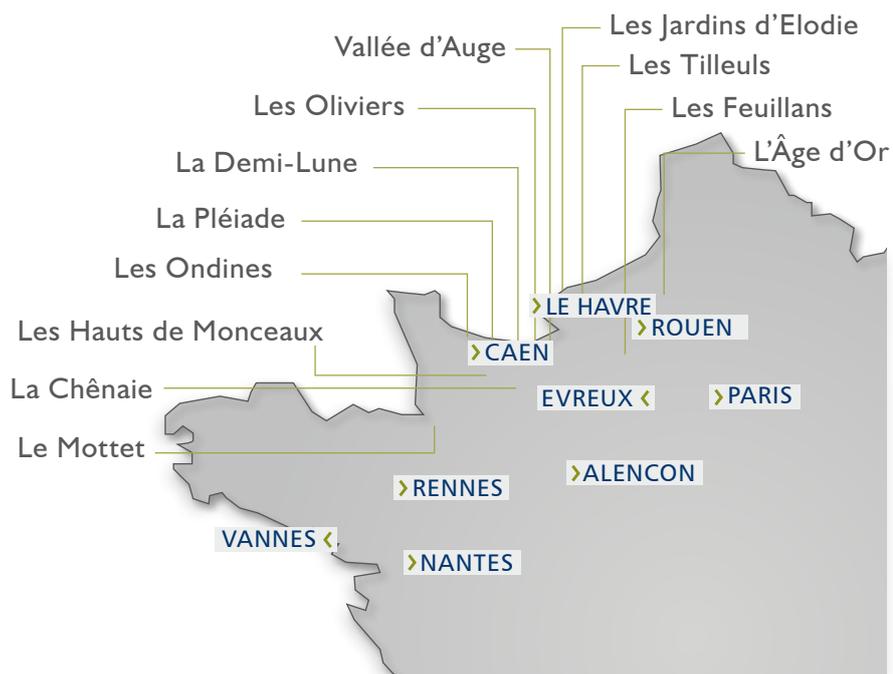


› Pourquoi ce Gestionnaire ?

- › 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.



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





La situation géographique

› Caen, terre d'histoire



› Une situation idéale

Chef-lieu de la région Basse-Normandie, Caen est la préfecture du département du Calvados. Idéalement située à 2 heures de Paris, la ville est à seulement quelques kilomètres des plages du débarquement et moins d'une heure des célèbres stations balnéaires de Cabourg ou de Deauville.

› Un patrimoine riche

De Guillaume le Conquérant à la bataille de Normandie, Caen est riche de 1000 ans d'histoire.

La ville a hérité d'un patrimoine architectural et culturel exceptionnel, tels que ses deux abbayes et son château, qu'elle a su préserver au cours des siècles. Elle compte 86 édifices comportant au moins une protection au titre des monuments historiques.

Caen fut également une place-clé de la bataille de Normandie qu'elle a su garder en mémoire en édifiant notamment un Mémorial pour la Paix.

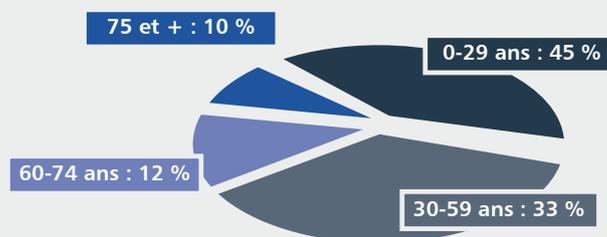
› Une ville à découvrir

Ville d'art et de culture, cadre de vie exceptionnel avec son port de plaisance, son hippodrome et ses nombreux parcs et jardins, la ville oscille entre tradition et modernisme.

› Caen

- › 110 000 habitants
- › Une aire urbaine de 400 000 habitants, composée de 240 communes
- › Plus d'1 habitant sur 5 a plus de 60 ans

› Répartition de la population de Caen

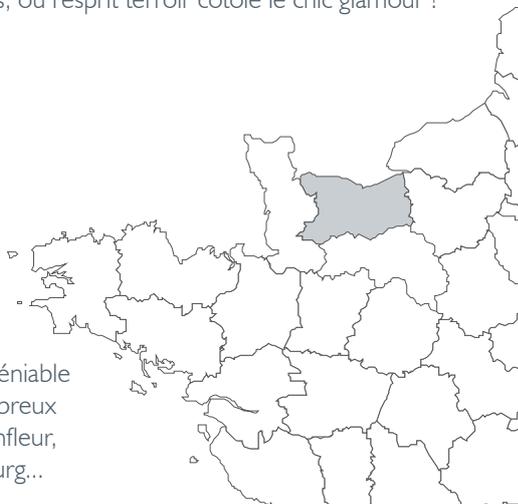


➤ Le Calvados, pays de contrastes et de diversité

➤ Le Calvados

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

Deauville : 44 km
Le Havre : 98 km
Rennes : 180 km
Paris : 230 km



➤ Accès train

Paris : 2h
Rennes : 3h



➤ 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

➤ Calendrier



➤ Fiscalité

Eligibilité du support ⁽¹⁾ :	Censi-Bouvard* / Classique
Année prévisionnelle de défiscalisation :	2016
Récupération possible de TVA ⁽²⁾ :	<input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> OUI

* Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

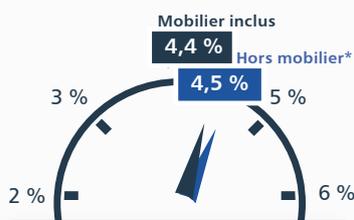


➤ Niveau de Défiscalisation Censi-Bouvard*

➤ Caractéristiques générales

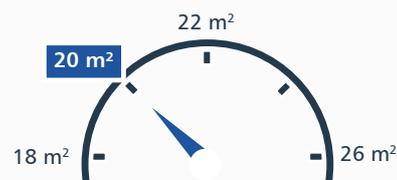


➤ Enveloppe d'investissement ^{HT}
mobilier inclus



➤ Rendement ^{HT/HT}

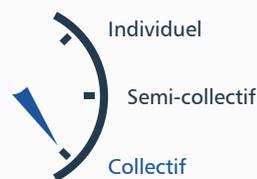
* rendement moyen arrondi au dixième le plus proche.



➤ Surfaces en m²
Typologie : chambres simples



➤ Nombre de lots



➤ Type d'habitat



➤ Type de construction

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

⁽²⁾ Suppose la réalisation des démarches d'obtention par l'investisseur.

⁽³⁾ $(11\% + TVA \text{ à } 20\%) / 1,20 = 25,8\%$. 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.

⁽⁴⁾ Taux valables pour les actes passés avant le 31 décembre 2016.

➤ 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* ⁽⁵⁾ : **NON** **OUI**

Règlement des loyers ⁽⁵⁾ : **Trimestriel**

Indexation des loyers ⁽⁵⁾ : Augmentations annuelles autorisées du coût d'hébergement des personnes âgées publiées chaque année par le Ministère de l'Economie et des Finances ⁽⁵⁾

Application de l'indexation de révision des loyers ⁽⁵⁾ : **Tous les ans**

* 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 ⁽²⁾ ⁽⁴⁾

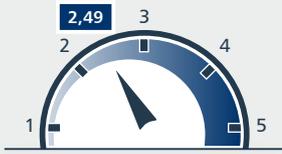
Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
	Renouvellement du mobilier équipant les chambres tous les 9 ans	●	
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégât des eaux, risques locatifs, pertes de loyers...		●
	Assurance de 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 (estimation : à partir de 41 €)		●
	Impôts fonciers (estimation de la taxe foncière : à partir de 219 €)	●	

⁽⁵⁾ Selon les modalités décrites dans le bail commercial. 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

⁽⁶⁾ Dans les conditions des attestations du promoteur.

⁽⁷⁾ 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.



› Proximité des loisirs



› Facilité de vie



› Proximité des services



› Rareté du bien



› Accessibilité / Facilité de vie

Proche des parcs, des commerces et services ainsi que de l'hyper-centre, la résidence propose un emplacement adéquat.



› Scoring Patrimonial

Au nord de Caen, à moins de 4 km de l'hyper-centre, la résidence La Palmeraie est située à proximité immédiate de grands sites historiques et touristiques de la ville, au cœur d'un quartier calme et verdoyant.



› Valorisation immobilière

Actif immobilier rare, la résidence « La Palmeraie » propose une architecture moderne et épurée, laissant une large place à la luminosité grâce à ses larges ouvertures.



› Score économique

Agglomération dynamique, Caen affiche clairement ses ambitions : conforter les conditions de la compétitivité du territoire, favoriser le développement économique et de l'emploi et développer la cohésion et la capacité d'initiative de la population.



› Pérennité architecturale



› Foncier



› Aménagements intérieurs



› Performance énergétique



› 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 4 étages, regroupant 106 chambres ainsi que de nombreux équipements et services (restaurant, salons, bibliothèque, 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 bénéficie 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.



› 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.



› Rareté du bien

En centre-ville, à seulement 2 km de l'hôpital et 4 km de l'hyper-centre, la résidence propose confort et bien-être et vient répondre à une demande forte dédiée à l'hébergement de 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 :

- Une situation idéale au sein d'un quartier calme et verdoyant et à proximité immédiate de grands sites historiques et touristiques de Caen
- Un investissement de 108 000 € HT ⁽¹⁾
- Un rendement de 4,4 % 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 4,5 % 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 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