



Résidence services séniors
Alysea

Nîmes (30)



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmpn-immobilier.com

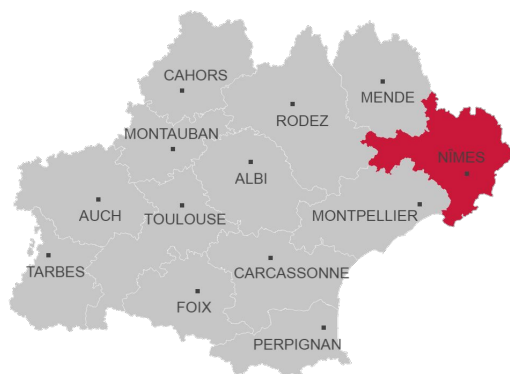
lmpn-immobilier.com

Les points forts

- **Une ville où il fait bon vivre** : environnement, ensoleillement, infrastructures...
- Une **facilité d'accès à de nombreux commerces**, et **deux arrêts de bus à 5 mn à pied**
- De **petits budgets d'investissement**
- **Le portage de la TVA assuré par le promoteur** (cabinet comptable AMARRIS)
- **Prix attractif : à partir de 127 876€ HT** (hors mobilier, hors stationnement)
- Une rentabilité de **3,64% HT/HT (mobilier inclus)**
- **Un bail double net**
- Un exploitant (**API PROVENCE**) proposant **des tarifs de location adaptés à une large cible de séniors**
- **Un concept de résidences senior reconnu**

L'emplacement de la résidence

Le Gard



- ✓ Une **situation privilégiée** entre le Massif central, la Méditerranée, la vallée du Rhône et le Languedoc.
- ✓ Un **patrimoine unique et une histoire** : des richesses naturelles, culturelles, architecturales et gastronomiques.
- ✓ Le **tourisme** : une des toutes premières activités du département.
- ✓ Un essor économique favorisé par **de multiples infrastructures de communication** (A9, A54, gare TGV, aéroport) et de nombreux équipements et services.



Nîmes



- ✓ Une commune urbaine qui compte **147 496 habitants en 2020 et une métropole de 257 666 habitants**).
- ✓ **Un fort dynamisme économique** : 5 Actiparcs, une plateforme aéroportuaire, 3 pépinières d'entreprises, 15 plateformes technologiques...
- ✓ **Un cœur de ville patrimonial d'exception** avec de nombreux hôtels particuliers
- ✓ **Des monuments de la période romaine** : les fameuses arènes, la Maison Carrée ou encore la tour Magne
- ✓ Une ville très touristique et **un ensoleillement optimal**
- ✓ **Attractive pour toutes les tranches d'âge**, des étudiants aux retraités en passant par les jeunes actifs
- ✓ **Des établissements de formation renommés** : CNRS, INSERM, Ecoles des Mines, IRSN, classe préparatoires, Ecole des Beaux-Arts, Faculté de médecine



**Une ville culturellement riche et dynamique,
appréciée des séniors**



**Quelques chiffres clés sur
les séniors et leurs logements**

La population des séniors

Des projections d'évolutions de populations favorables



**En 2070, près d'1 occitan sur
3 sera un sénior.**

La région va ainsi gagner 835 000 séniors de plus de 65 ans.

La part de cette tranche d'âge passera de 22,4 % en 2018 à 32 % en 2070.

Source : INSEE



**En 2070, plus d'1 gardois sur
3 sera un sénior.**

La population du département stagnera, pour autant la part des 65 ans et plus passera de 22,8 % en 2018 à 33,4 % en 2070.

En valeur réelle, ils seront 254 000 en 2070 contre 170 000 en 2018.

Source : INSEE

Le parc immobilier occupé par les séniors

Une sous-offre de petits logements pour les séniors

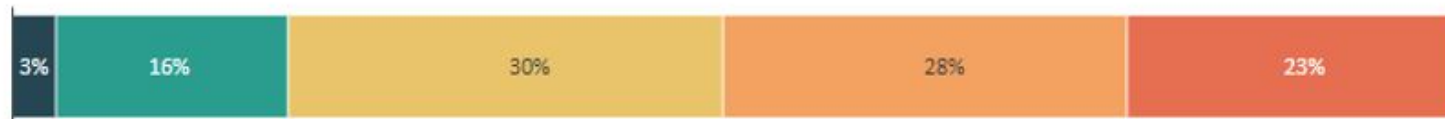
Répartition de la composition des ménages dont le référent a plus de 65 ans - Nîmes

Source : INSEE - RP 2019



Sous-offre de petits logements

« Sur représentation » des moyens et grands logements



1 pièce 3% 2 pièces 16% 3 pièces 30% 4 pièces 28% 5 pièces et plus 23%

Répartition par nombre de pièces des résidences principales occupées par des ménages dont le référent a 65 ans ou plus - Nîmes

Source : INSEE - RP 2019

Les séniors occupent majoritairement des logements

de + de 3 pièces et sont

propriétaires

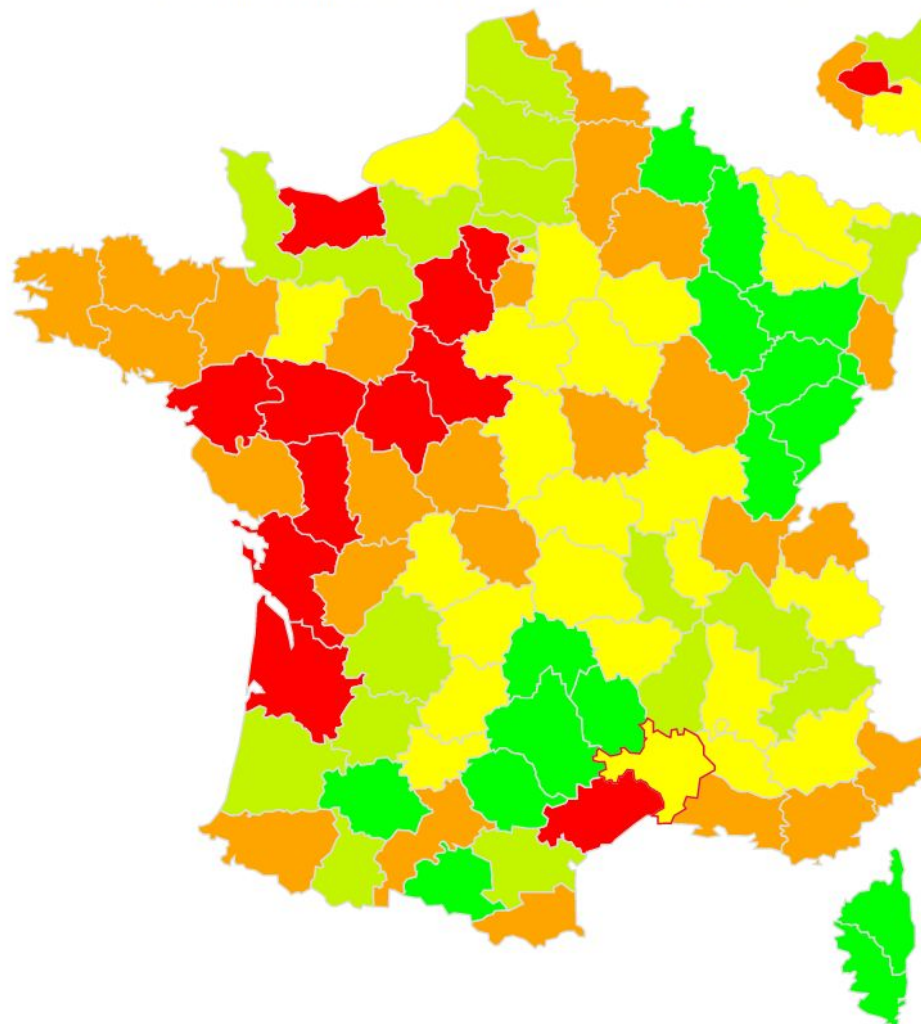
Le marché de la résidence seniors dans le Gard

Un taux d'équipement dans la moyenne

Taux d'équipement pour 100 000 habitants
de + de 75 ans en 2021

Légende :

de 0 à 5
de 5 à 10
de 10 à 15
de 15 à 20
> à 20



De plus en plus de séniors, des résidences aux taux d'occupation élevés et peu d'offres à venir

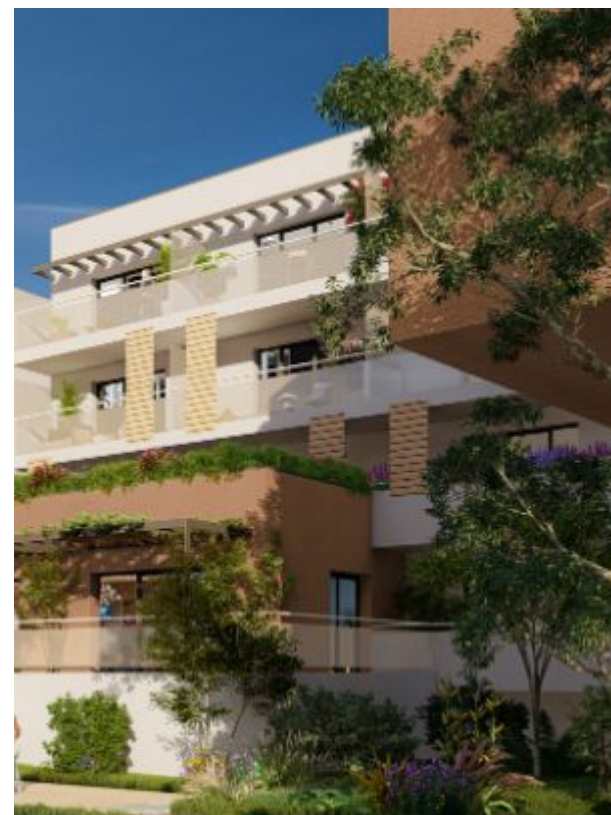


La résidence

Le programme

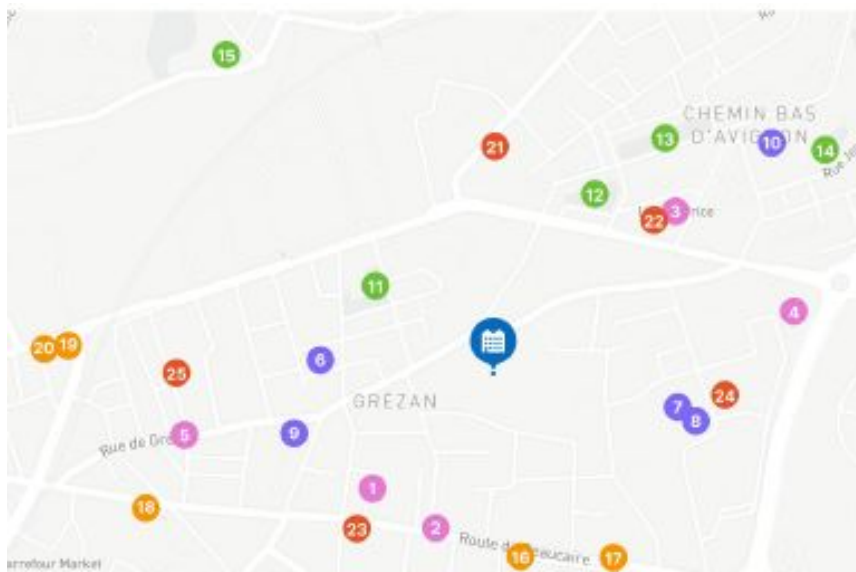
Une résidence qui s'inscrit parfaitement dans son environnement

- Au coeur d'un **quartier calme**
- **107 logements, du 1 au 3 pièces**, adaptés aux seniors seuls ou en couple.
- Des places de **parkings** ainsi qu'un large espace de stationnement pour 2 roues intégrés au projet.
- **Plusieurs espaces communs** : potager partagé, terrain de pétanque, salle multi-activités climatisée, grande terrasse commune
- Livraison prévisionnelle : **3T 2025**
- **Prix attractif : à partir de 127 876€ HT** (hors mobilier, hors stationnement)
- Rentabilité : **3.64 % HT/HT mobilier inclus**



Une localisation proche des commodités

De nombreux commerces et services appréciés par les seniors



A PIED :

- Supermarché > 5 mn
- La Poste > 5 mn
- Boulangerie > 5 mn
- Plusieurs épiceries > 10 mn
- Square Pierre Bourdan > 5 mn
- Centre médico-social à 5 mn
- Médecin généraliste > 10 mn

4.8 Commerces

1	Lidl	327 m
2	Superette	333 m
3	Leader Price	399 m
4	ALDI	533 m
5	Vival	565 m

4.3 Restauration

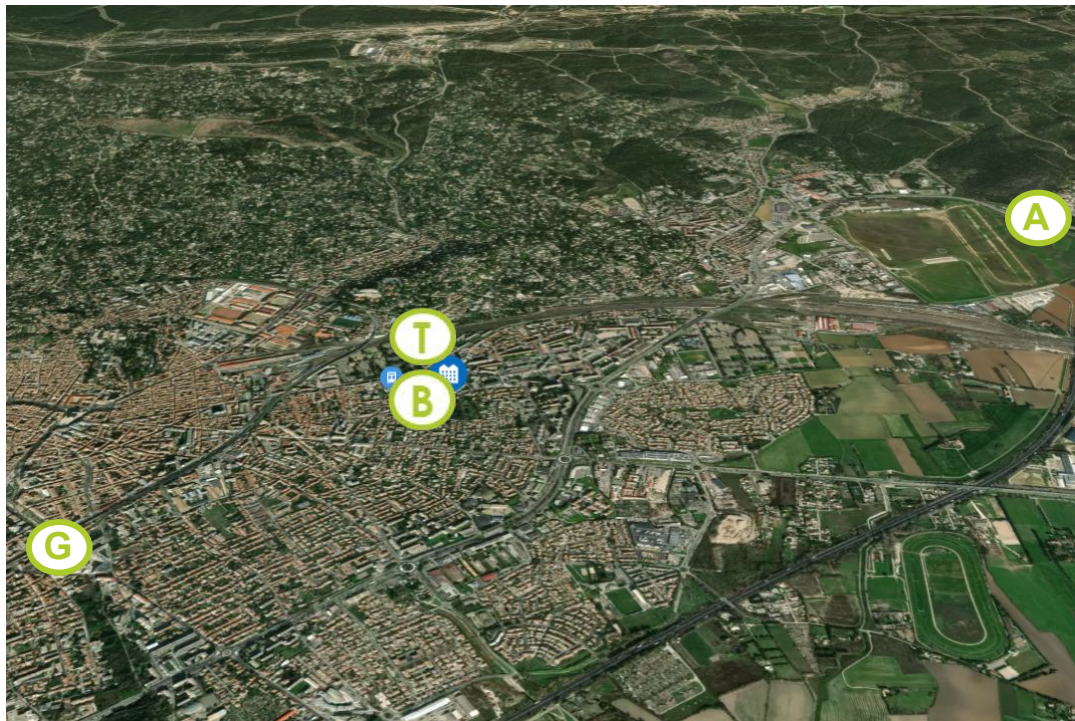
16	L'Hippodrome	371 m
17	Bar des Platanes	426 m
18	The Pélican	676 m
19	Bar des Mécanos	748 m
20	Snack Bar du Lagon	793 m

4.8 Santé

21	Grande pharmacie Savajols	351 m
22	Pharmacie Jeanne d'Arc	360 m
23	Pharmacie de l'Arc-En-Ciel	399 m
24	Pharmacie du Clos d'Orville	417 m
25	Dr Annie Peyronnel	560 m

La situation

Proche des transports en commun et des accès pour se déplacer en dehors de la ville



TRANSPORTS :

- B** • Arrêts de bus « Brunswick » et « Clos d'Orville » à moins de 5 mn
- T** • Expresso Tram bus à 300 m / place Bir Hakeim centre de Nîmes
- G** • Gare de Nîmes à 9 mn en voiture
- A** • Aéroport de Nîmes à 18 mn en voiture

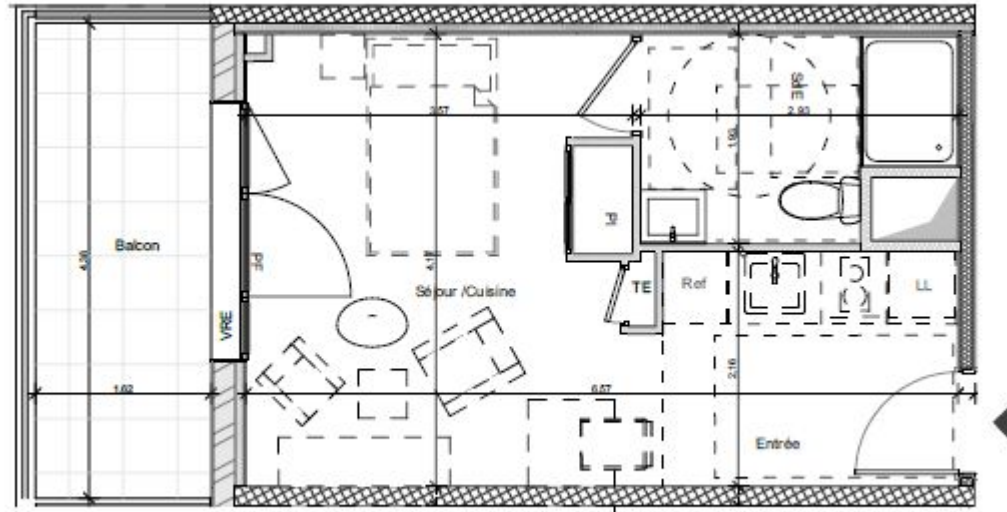
Les plans

Plan de masse



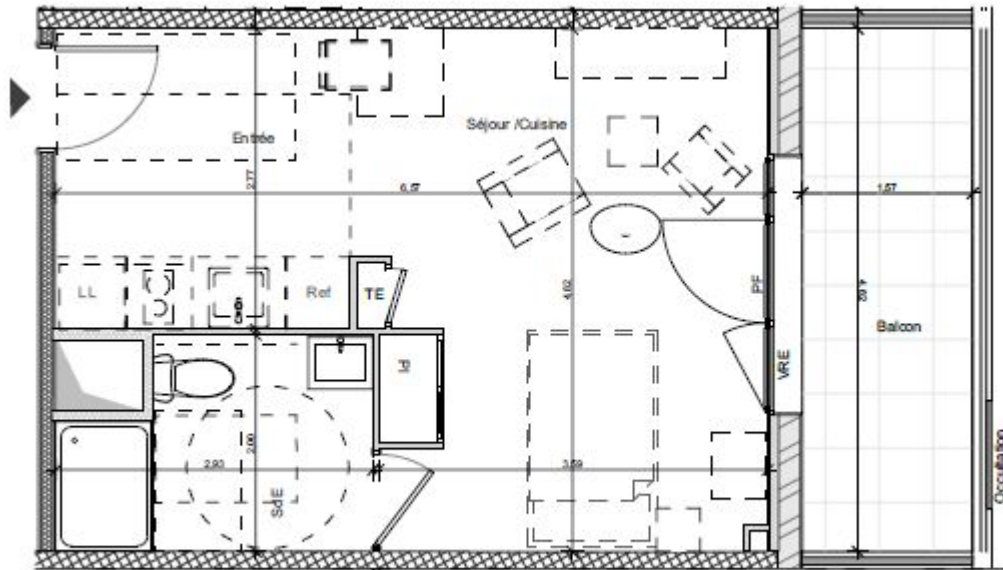
Les plans

Exemple de T1



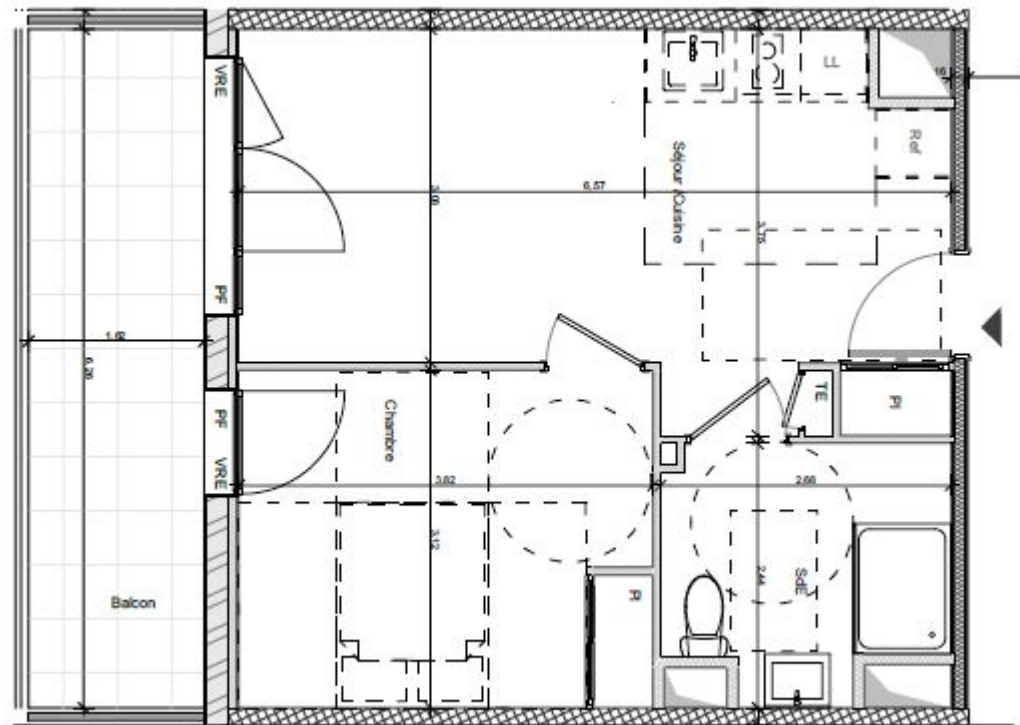
Les plans

Exemple de T1+



Les plans

Exemple de T2



Les prestations

Des aménagements qui facilitent le quotidien

Chaque appartement comporte tout le confort nécessaire à une vie paisible, en toute autonomie. **Le choix des matériaux et des équipements a été fait avec soin**, pour offrir aux résidents un niveau de confort optimal.

L'ensemble des occupants a également accès à **plusieurs espaces communs, pour favoriser les échanges et la convivialité au quotidien.**

Les prestations :

- Volets roulants à commande électrique dans toutes les pièces
- Appartements meublés et cuisines équipées
- Salle d'eau entièrement équipée (douche à l'italienne, parois de douche, sèche-serviette, meuble vasque et miroir)
- Séjour climatisé
- Balcons et espaces extérieurs généreux
- Vidéophone
- Carrelage grand format



Les prestations

Des espaces et des activités permettant de conserver du lien social



Des espaces conviviaux

Potager partagé
Terrain de pétanque
Salle multi-activités climatisée
Grande terrasse commune



Des activités

Danse de salon
Gym douce
Cours de yoga
Jardinage
Balades pédestre
Jeux de mémoire
Ateliers cuisine

Les perspectives



Les perspectives



Le bail



Durée du bail : 11 ans et 11 mois

Renonciation à la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale

Franchise de loyer : 2 mois

Paiement des loyers : trimestriel à terme échu

Indexation des loyers : annuelle

Charges - impôts à la charge du Bailleur :

- Grosses réparations, notamment celles visées à l'article 606 du code civil
- Remplacement du mobilier dont électroménager
- Vétusté
- Mises aux normes
- Taxe foncière

Cautionnement : API Provence, actionnaire unique de la SAS.U API RESIDENCE est caution pendant toute la durée du bail.

La répartition des charges



Tableau des charges

CATEGORIE	DESIGNATION	INVESTISSEUR	GESTIONNAIRE
ENTRETIEN	Entretien des locaux loués et entretien du mobilier en bon état de fonctionnement		•
ASSURANCE	Incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs et Assurance de la copropriété		•
GROS TRAVAUX D'ENTRETIEN	Gros travaux d'entretien pris en charge par API		•
DIVERS	Charge de copropriété non récupérables		•
	Assurance multirisque		•
	Taxe sur les ordures ménagères		•
	Impôts foncier	•	
TRAVAUX D'ENTRETIEN	Travaux de mise en conformité et gros travaux de réparation (Article 606)	•	

Les acteurs

Promoteur et gestionnaire

Le promoteur

L'histoire d'un groupe familial

GROUPE **D** Edouard
Denis

Promoteur originaire du Touquet et **fondé dans les années 80**, le **Groupe Edouard Denis** place au premier plan le **savoir-faire et la qualité**.

D'abord spécialisé dans l'immobilier haut de gamme de bord de mer, **le Groupe a su se diversifier** pour satisfaire les attentes du plus grand nombre : **immeubles de standing, maisons individuelles, résidences gérées, restauration du patrimoine historique ou encore immobilier d'entreprise**.

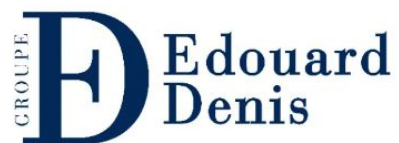
Cette expertise est aujourd'hui mise au service d'une communauté d'acquéreurs et d'investisseurs de plus en plus large.

2016 : **Nexity est rentré dans le capital d'Edouard Denis**



Ses chiffres clés

Datés de 2021



30

ans d'expérience



21

agences



450

collaborateurs

152

programmes
en cours de commercialisation



93

Nombre de lancements
en 2020

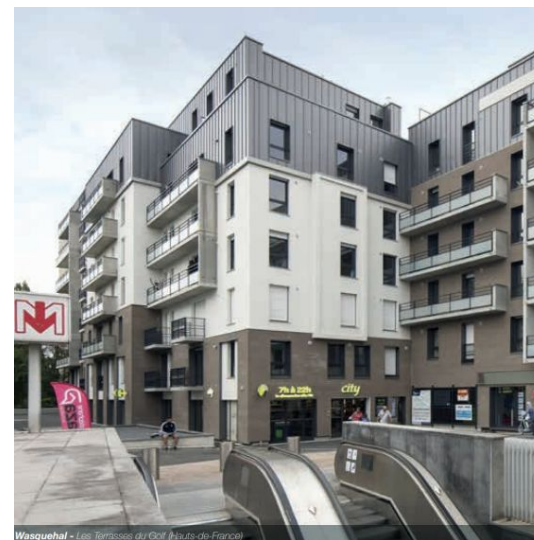


45

ans de
moyenne d'âge

Chiffres au 1 janvier 2021

Ses réalisations



Le gestionnaire

Plus qu'un gestionnaire, un état d'esprit



API Provence déploie **depuis 30 ans** des solutions empreintes d'humanité pour des publics spécifiques.

En constatant un montant moyen de la retraite inférieur à 1500€ par mois en France, **API Provence a voulu agir en phase avec ses valeurs.**

Son expertise lui permet aujourd'hui de proposer aux retraités **un lieu de résidence avec des loyers justes, des services de qualité invitant, au cœur des villes, à une vie sociale épanouissante.**

API Provence propose des logements sociaux pour les séniors en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

En complément, sa filiale **API Résidence propose une offre nationale avec des résidences services séniors.**



Des valeurs et des chiffres



Une volonté de promouvoir le droit au logement pour tous

comme un droit fondamental depuis 1990



Acteur majeur du logement

sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur



Quelques chiffres

+ de 5 000 résidents répartis sur 50 adresses

+ de 17 000 bénéficiaires d'actions sociales

+ de 2 500 logements répartis sur 4 départements (les Alpes-Maritimes, le Var, les Bouches-du-Rhône et Le Vaucluse)

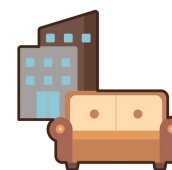
Le gestionnaire

Plus qu'un gestionnaire, un état d'esprit



UNE ÉQUIPE DISPONIBLE ET À L'ÉCOUTE

La REINE (REsponsible de l'INTendance et de l'Exploitation), l'ANGE (l'Agent de Nettoyage et de Gestion des Équipements) et la FEE (Facilitatrice d'Expression et d'Envies) sont tous à l'écoute des résidents pour leur proposer un lieu de vie au plus près de leurs attentes.



DES ÉQUIPEMENTS DE HAUTE QUALITÉ

La même exigence de qualité est apportée aux appartements et aux espaces communs : mobilier made in France, équipements de salle de bain et cuisine ergonomiques... tout cela, adapté aux seniors pour faciliter au mieux leur quotidien.

Exemples de résidences gérées

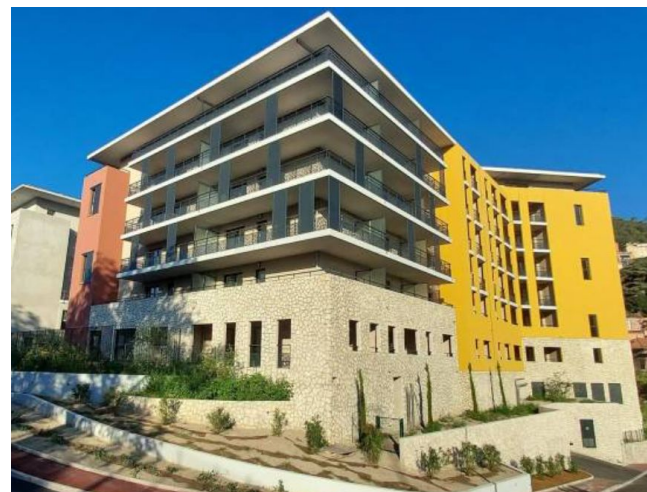


Vitrolles (13)

Antibes (06)



Grasse (06)



Les données synthétiques



Adresse	444 rue Brunswick 486 rue Robert Schuman 30000 NIMES
Destination	Résidence services séniors
Maîtres d'Ouvrage	EDOUARD DENIS
Gestionnaire	API RESIDENCES
Permis de construire	Délivré le 24/06/2022 Purgé de tous recours
Nombre total de logements et stationnements	107 logements et 23 places de stationnement en sous-sol
Typologies	97 lots restent à la vente T1 : 11 lots - T1+ : 49 lots - T2 : 33 lots - T3 : 4 lots
Surfaces totales	SHAB logements : 3 568 m ² habitable SU parties communes : 199 m ²
Livraison prévisionnelle	3ème trimestre 2025
Typologie de l'investissement	107 logements et 57 places de stationnements
Rentabilité	3.64 HT / HT mobilier inclus
Régime fiscal	Loueur meublé