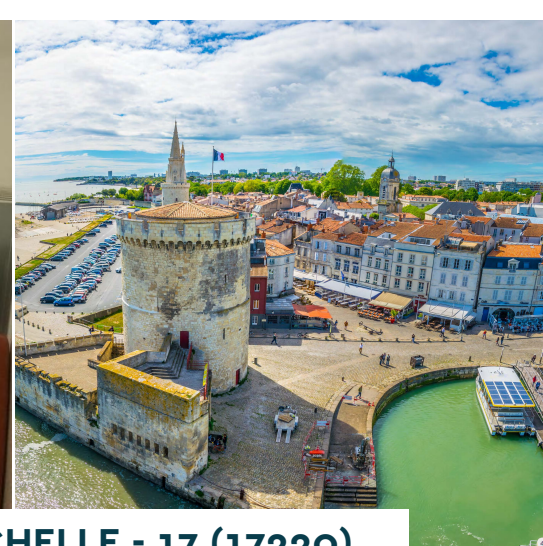
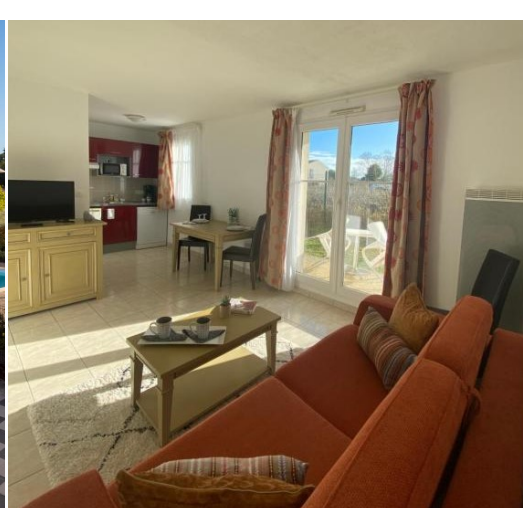




SAINTE-SOULLE - LA ROCHELLE - 17 (17220)

20, rue de Saintonge

#C-5650-A - HAPPY SENIOR - HAPPY SENIOR SAINTE-SOULLE

Appartement type 3 de 56.51m², situé au premier étage, comprenant un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle d'eau avec WC et un balcon de 4m².

LOYER HT/AN : 10 248,49 €

DURÉE DU BAIL : 2017 - fév 2035 ferme

INDEXATION : garantie 1,5% /an

ART. 605 À CHARGE : Preneur

ART. 606 À CHARGE : Bailleur

CHARGE NON RECUP : 88 €/an

FONDS DE TRAVAUX : Zéro

TAXE FONCIÈRE H OM : 394 €/an

RENTABILITÉ : 5,78 %

PRIX HT : 177 309,52 €

PRIX ACTE EN MAINS : 192 921,42 €

DONT :

IMMOBILIER : 164 250 €

MOB. VALEUR RÉSIDUELLE : 1 500 €

INGÉNIERIE HT : 11 559,52 €

TVA RÉCUPÉRABLE : 2 311,9 €

FRAIS NOTAIRE : 13 300 €

TYPE DE BIEN : SENIOR/EHPA

DATE DE CONSTRUCTION : 2017

NOMBRE DE LOTS : 75

CLASSE ÉNERGIE : C

SURFACE : 56,51m²

A NOTER : Renouvellement de mobilier à prévoir 1.900€ tous les 10 ans.



EMPLACEMENT

La résidence est située à **SAINTE-SOULLE**, dans le département de la **Charente-Maritime**. A seulement 10 minutes de **DOMPIERRE-SUR-MER** et 20 minutes de **LA ROCHELLE**. **Au bord de l'Océan Atlantique**, la résidence est implantée dans une petite commune du littoral.

La ROCHELLE occupe désormais le cinquième rang régional après Bordeaux ! Cette **station-balnéaire** de 76.000 habitants est avant tout un complexe portuaire de premier ordre, et ce depuis le XIIe siècle. Cité millénaire, dotée d'un **riche patrimoine** historique et urbain, la **capitale historique** de l'Aunis est aujourd'hui devenue la **plus importante ville côtière** entre l'estuaire de la Loire et l'estuaire de la Gironde.

Les résidents profiteront d'un cadre de vie tranquille, ensoleillé et proches des commerces et services.

A 30 minutes de l'Île de Ré et 1h de l'Île d'Oléron, la résidence est accessible par la N11, la **gare de la Rochelle** se situe à 12km et dessert : Rochefort, Poitiers, Nantes, Bordeaux.



RÉSIDENTE

La **résidence senior** accueille depuis **2017** ses résidents dans **75** appartements allant du studio au T3 avec balcon ou jardin.

Chaque appartement est **entièrement équipé et meublé** aux besoins des personnes âgées, doté d'une douche à l'italienne, d'une kitchenette, d'un système d'appel malade, d'un accès au WIFI, ...

La résidence propose à ses résidents de **nombreux lieux qui leur sont dédiés** : un restaurant ouvert à l'année, espace bien-être, salon, bar, bibliothèque, home cinéma, piscine, terrasse ...

Elle obtient la note exceptionnelle de **8/10 par MDRS pour sa qualité de prestation et son standing**.



EXPLOITANT

Avec plus de 30 ans d'expérience et près d'1 milliard d'€ de chiffres d'affaires en 2023, le groupe **DUVAL** par sa marque **ODALYS** est devenu un **acteur incontournable sur le marché de l'hébergement touristique (n°2 Européen)** avec **plus de 550 résidences et accueillant près de 2.5M de touristes chaque année**.

Le groupe a décidé depuis 2011 de se positionner sur le marché des **résidences SENIORS** en ouvrant et rachetant des résidences bénéficiant d'emplacements privilégiés via sa marque **HAPPY SENIOR**.

Le groupe propose **28 résidences** (Castres, Lille, Valenciennes, Marseille, Limoges, Agen, Paimpol...) et à projet d'accroître sa croissance avec **3 nouvelles résidences d'ici 2026**.



L'AVIS DE L'EXPERT

Grand T3 de 56 m² en R+1, exposé Nord-Ouest, situé au bord de l'Océan Atlantique, à 20 minutes de LA ROCHELLE. La forte rentabilité nette de renouvellement de mobilier offre une belle opportunité d'investissement !

UN REVENU IMMÉDIAT ET RÉCURENT

Propriétaire d'un bien en résidence services, votre locataire est la société exploitante, le « gestionnaire » de la résidence. Son métier : tirer profit de votre appartement en le sous-louant avec des prestations hôtelières. Le gestionnaire vous règle ainsi un loyer que le logement soit occupé/sous-loué ou non. L'immeuble étant déjà achevé, contrairement à un achat sur plan dans le neuf, le loyer sera versé immédiatement après la signature notariée. **Un gestionnaire solide financièrement grâce à un bon taux de remplissage et un loyer cohérent avec l'exploitation sont la clé d'un investissement performant.**

UN REVENU SOUMIS À LA TVA

Le gestionnaire-exploitant fournit des prestations de services (linge, nettoyage, accueil etc.), en conséquence les loyers sont assujettis à la TVA. Dès lors, le propriétaire peut réaliser **une économie substantielle sur son investissement en récupérant tous les montants de TVA** réglés dans le cadre de son investissement (il économisera les TVA payées sur l'immobilier, les meubles, les honoraires d'ingénierie, etc.).

UN REVENU BIC

Le loyer perçu par le propriétaire loueur meublé ne rentre pas dans la catégorie des revenus fonciers (location nue) mais dans celle des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**. En sus de procurer un revenu dès le premier jour de l'acquisition, cette location meublée permet au propriétaire d'imputer toutes les charges, sans limitation, et **d'amortir son investissement** : il baisse ainsi la base taxable de ses revenus locatifs.

Pierre / Loyers Conseil est une société de conseil spécialisée dans le traitement du marché secondaire (marché de « l'occasion ») des biens immobiliers loués en résidences services.

Indépendant de tout gestionnaire nous apportons une analyse « sur mesure » permettant de qualifier une sélection de biens performants pour réaliser un investissement de qualité.

Les biens qui remplissent nos critères sont



intégrés dans une sélection exclusive diffusée à travers un réseau national de Banques et Conseillers en Gestion de Patrimoine partenaires, professionnels de l'investissement et de l'immobilier.

Cette analyse s'attache à évaluer deux éléments essentiels du bon investissement immobilier : la pertinence de l'emplacement du bien et la performance du gérant/exploitant au regard de ses précédentes années de fonctionnement.

SIÈGE SOCIAL / BACK OFFICE

5, avenue Jean Jaurès
69007 LYON

contact@pierre-loyers.fr

04 87 65 25 35

DIRECTION COMMERCIALE / PARTENARIATS

12, rue Galilée
75116 PARIS