



Résidence Seniors

Villa Beausoleil

COLMAR (68)



CONSULTIM
PARTNERS



Les points clefs

-  STEVA, un exploitant premium et de confiance depuis plus de 18 ans
-  L'esprit STEVA, une approche socialement responsable
-  Colmar, ville alsacienne réputée au charme historique indéniable
-  À 300 m de l'hyper centre-ville historique de Colmar, proche de toutes commodités
-  Une résidence haut de gamme avec un prix au m² compétitif sur le marché immobilier de Colmar⁽¹⁾, financement HT possible⁽²⁾
-  Un rendement de 3,8 % HT/HT⁽³⁾ avec indexation non plafonnée⁽⁴⁾
-  Un bail ferme double net de 11 ans et 9 mois⁽⁴⁾



Classé n°1 français par le palmarès 2021/2022 du site MDRS (Maisons de Retraite Sélection) en tant que meilleur Groupe de résidences services



11 résidences seniors

6 résidences médicalisées

2 résidences mixtes



18 ANS

Ancienneté



80,7 MILLIONS €

Chiffre d'affaires 2021



5

Ouvertures programmées
entre 2022 et 2023



Entreprise 100% familiale et indépendante depuis **3 générations** (les grands parents du président actuel ont acheté la Villa Beausoleil de Montrouge en 1967)



Création du groupe STEVA en **2005** pour regrouper les activités de promotion immobilière et d'exploitation des EHPAD et résidences services seniors



Résultat net 2021 : **3,7 M €**



Un **taux d'occupation moyen de 92%** depuis 3 ans pour environ **1 000 résidents pris en charge chaque jour**



Une **ambiance unique**, des prestations haut de gamme et une attention toute particulière portée à la décoration et au **confort des résidents**.

Découvrez l'interview de Laurent Boughaba

Créateur & Président Steva

[En cliquant ici](#)



L'Esprit STEVA

Un esprit bienveillant, envers nos résidents comme envers chacun de nos collaborateurs, quels que soient son métier, son parcours ou son ancienneté.



Toutes les Villas Beausoleil sont notées 10/10 par Maison de Retraite Sélection en termes de bien-être des résidents et de qualité de vie.



“

Prendre soin de mes salariés, c'est prendre soin de mes résidents !

”

Laurent BOUGHABA,
Président-Fondateur du Groupe



Un investissement socialement responsable

Découvrez la plaquette complète de l'esprit Steva
[En cliquant ici](#)





Colmar, ville de l'est réputée pour être calme et bourgeoise



Situation et population

- Préfecture du **Haut-Rhin**
- **3^e commune d'Alsace** en nombre d'habitants après Strasbourg et Mulhouse
- **68 000 habitants** en 2023 dont **17 720 ont plus de 60 ans** (soit 26 % de la population)
- Environ **3,5 millions de visiteurs par an** dont 1,5 millions pour les Marchés de Noël



Grande richesse historique et culturelle

- Ville célèbre pour son **architecture médiévale** et son **riche patrimoine culturel** datant du XV^e et XVI^e siècles
- Une ancienne collégiale, plusieurs couvents, un théâtre remarquable, des canaux (petite Venise) et des maisons du Moyen Âge



Capitale des vins d'Alsace

- **Région viticole** célèbre pour la production des vins blancs, notamment le Gewurztraminer

Colmar, une ville à dimension humaine au fort dynamisme économique

Au cœur de la région Alsace, Colmar apparaît comme un carrefour stratégique entre les grands centres urbains alsaciens (Strasbourg et Mulhouse) et les métropoles européennes de Fribourg (en Allemagne) et de Bâle (en Suisse).

Un territoire de savoir-faire et de compétences

Un **tissu économique riche** d'entreprises de toutes tailles :

- De **grandes entreprises industrielles** de renommée mondiale



- De **nombreuses PME** aux savoir-faire diversifiés
- La présence **d'un pôle de compétences reconnu** : le **Biopôle**, spécialisé dans les domaines de la santé de la vigne et des performances agronomiques et environnementales

Une offre de transports étoffée

- La **gare** (desservie par plusieurs lignes de TGV)
- Le **réseau de bus Trace** (16 lignes pour se déplacer sur le territoire – réseau en cours d'amélioration d'ici 2024)



- **Navette** gratuite et électrique **dans le centre-ville** pour assurer une desserte de proximité

Un centre-ville attractif et une vie commerçante animée

- Des **commerces et services de proximité** étendus dans toute la ville
- **Politique de piétonnisation** visant à pacifier les espaces publics

Les préoccupations de la municipalité



« Rendre l'espace public accessible permet d'améliorer l'inclusion et l'autonomie des personnes à mobilité réduite, notamment celles en situation de handicap. »

– Christian Meistermann,

Adjoint au Maire en charge de la voirie, de l'espace public, du développement durable, des espaces verts et des milieux naturels.

Une ville au service de ses habitants

- Des commerces et des services de **proximité** à moins de 15 min à pied des lieux d'habitation
- Plusieurs établissements de **santé de pointe** (la clinique du Diaconat, l'hôpital Schweitzer, 4 sites d'hôpitaux civils dont 1 qui se renforce en 2023 avec la création d'un centre de soins non programmé)

Une ville accessible

- Des travaux de voiries pour améliorer l'accessibilité dans les rues
- Les arrêts de bus aux normes d'accessibilité
- Une aide aux abonnements annuels des transports en commun pour les personnes âgées

Une ville durable

- Le vélo plébiscité avec déjà 150 km d'aménagements cyclables, un chiffre appelé à grossir avec la réfection des voies, la création de zones de rencontre et de nouvelles pistes cyclables
- Près de 125 hectares d'espaces verts, 39 parcs, 14 000 arbres + des projets de végétalisation des espaces publics

Accessibilité

2A rue du Grillenbreit 68 000 COLMAR



Bus • arrêt *Bonnes Gens* — À 3 min à pied - 230 m
Lignes 1, 4, A menant à la gare, le théâtre, l'hôpital...

Routes

Départementale D201 — À 1 min - 150 m
Autoroute A35 — À 6 min - 3 km



À 42 km de Mulhouse (35 min)
À 78 km de Strasbourg (1h)

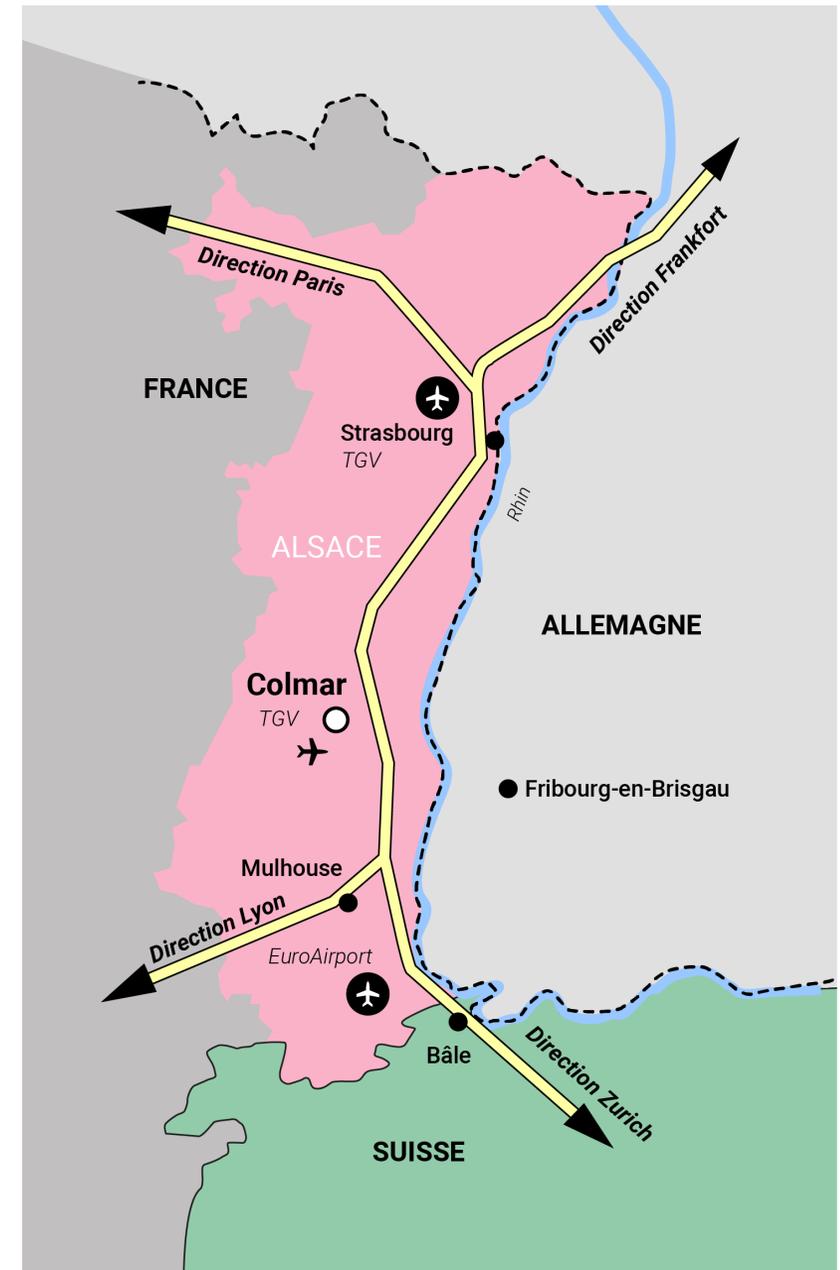


Gare de Colmar — À 6 min en voiture ou 20 min en bus
TGV et TER direct depuis Strasbourg en 30 min
TGV direct depuis Paris en 2h20



Aéroport international de Mulhouse — À 30 min en voiture

Aéroport de Strasbourg — À 50 min en voiture



À 300 m de l'hyper centre-ville historique de Colmar



Épicerie
40 m



Supermarché Auchan
250 m



Banque
300 m



Boulangerie
Pharmacie
450 m

Dans un rayon de 500 m



À 150 m
1 min en voiture

Accès D201



À 230 m
3 min à pied

Arrêt de bus
lignes 1, 4, A



À 2,7 km
20 min en bus

Gare de Colmar



À 110 m
1 min à pied

Kiné



350 m
5 min à pied

Centre médical



À 2 km
5 min en voiture

Hôpital privé
Albert Schweitzer



À 3,3 km
10 min en voiture

Centre hospitalier
de Colmar



À 900 m
12 min à pied

Canaux la « Petite Venise »
et
La Collégiale St Martin



À 1,1 km
10 min en bus

Théâtre Municipal
de Colmar

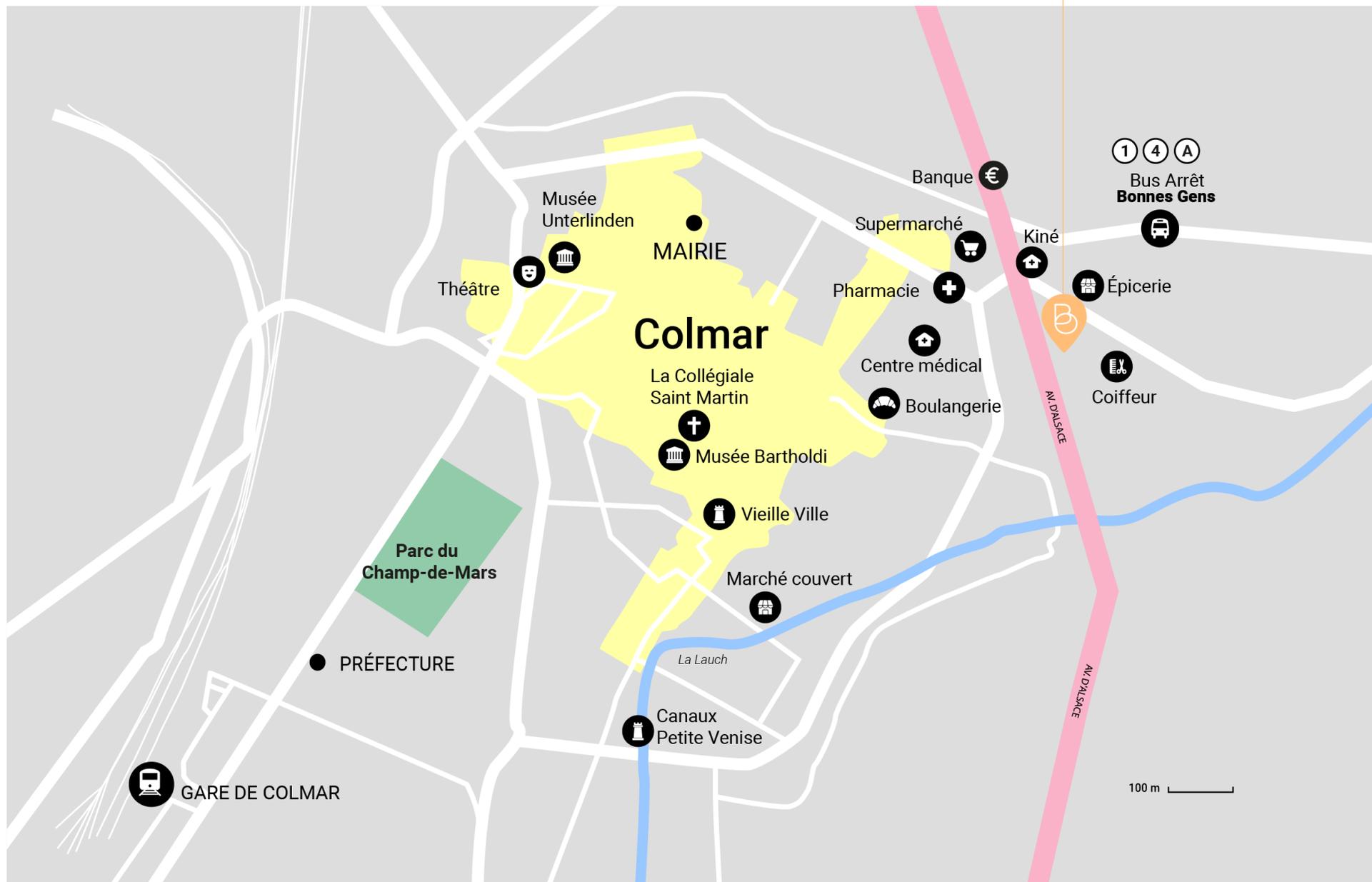


À 1,6 km
10 min en bus

Musée Unterlinden

La carte du quartier

VILLA
BEAUSOLEIL



La Villa Beausoleil



Typologie des logements



106 appartements meublés – résidence de 1 bâtiment en R+5 en attique

Balcon ou terrasse pour la plupart des lots – 58 parkings dont 1 place en parties communes



Du T1 au T3 : 18 T1 – 81 T2 – 7 T3

De 29,23 m² à 74,03 m²



Actabilité prévisionnelle : Fin 4^e trimestre 2023

Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2025



De 143 693 € HT à 347 705 € HT⁽¹⁾

Financement HT possible⁽²⁾



3,8 % HT/HT de rendement⁽³⁾ avec indexation non plafonnée⁽⁴⁾

Bail ferme double net de 11 ans et 9 mois⁽⁴⁾

(1) Prix HT mobilier inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts

(2) Pour les modalités, se rapprocher de l'équipe commerciale

(3) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

(4) Voir conditions et modalités dans le bail commercial

Des appartements spacieux



Villa Beausoleil à Deauville (14)

Villa Beausoleil à Levallois (92)

Des prestations haut de gamme pensées pour les seniors



REVÊTEMENTS DE SOLS

Pièces sèches

- Revêtement stratifié

Pièces humides

- Cuisines : revêtement stratifié
- Salles de bains : carrelage
- WC indépendants : carrelage



REVÊTEMENTS MURAUX

Pièces sèches

- Peinture satinée couleur blanche

Pièces humides

- Faïence toute hauteur au droit du bac à douche



MENUISERIES ET FERMETURES EXTÉRIEURES

- Menuiseries extérieures et PVC
- Volets roulants motorisés
- Ouvrants à la française



ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

- Receveur de douche extra-plat
- Plan vasque avec meuble 2 tiroirs, miroir mural et applique LED
- Sèche-serviette
- WC suspendu
- Cuisine équipée



SECURITÉ

- Ascenseur
- Dicode et système VIGIK
- Visiophone main libre
- Alarme incendie



CONFORT / ENERGIE

- Placards aménagés
- RT 2012 -10%

Les services proposés



Hall d'entrée /
Accueil - Salon



Restaurant



Salon famille



Ascenseurs



Salle de sport



Spa / Piscine intérieure



Salon beauté



Résidence sécurisée



Atelier artistique



Aire de jeux



Cinéma



Lingerie

Les services proposés



Villa Beausoleil à La Rochelle (17)



Villa Beausoleil à Levallois (92)



Villa Beausoleil à Levallois (92)

Un promoteur de renommée nationale



Société de promotion
immobilière du groupe
Bouygues créée en **1982**



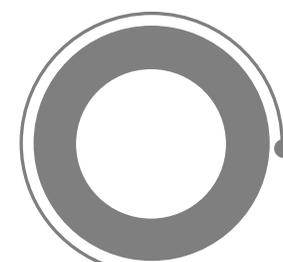
**Développeur et
opérateur urbain**



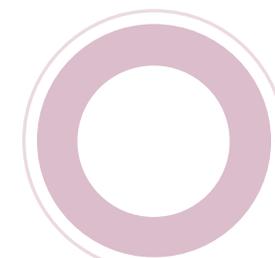
2 032 M€ de chiffre
d'affaires en 2022



30 implantations en
France et **3** à
l'international



1 874 M € réservations
en 2022



+ 1 600 collaborateurs
2022

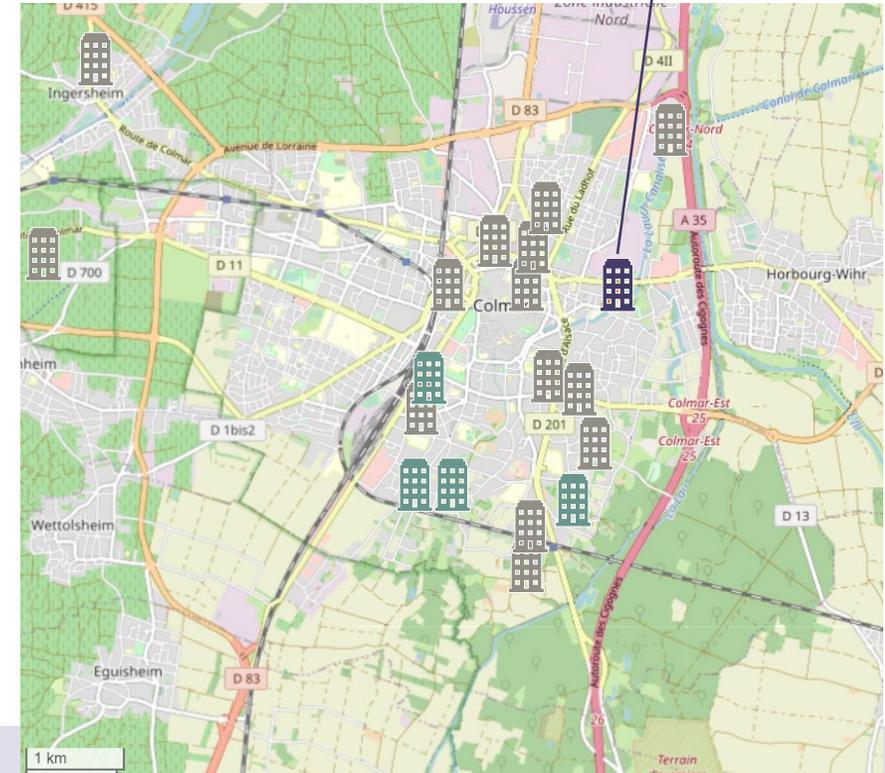
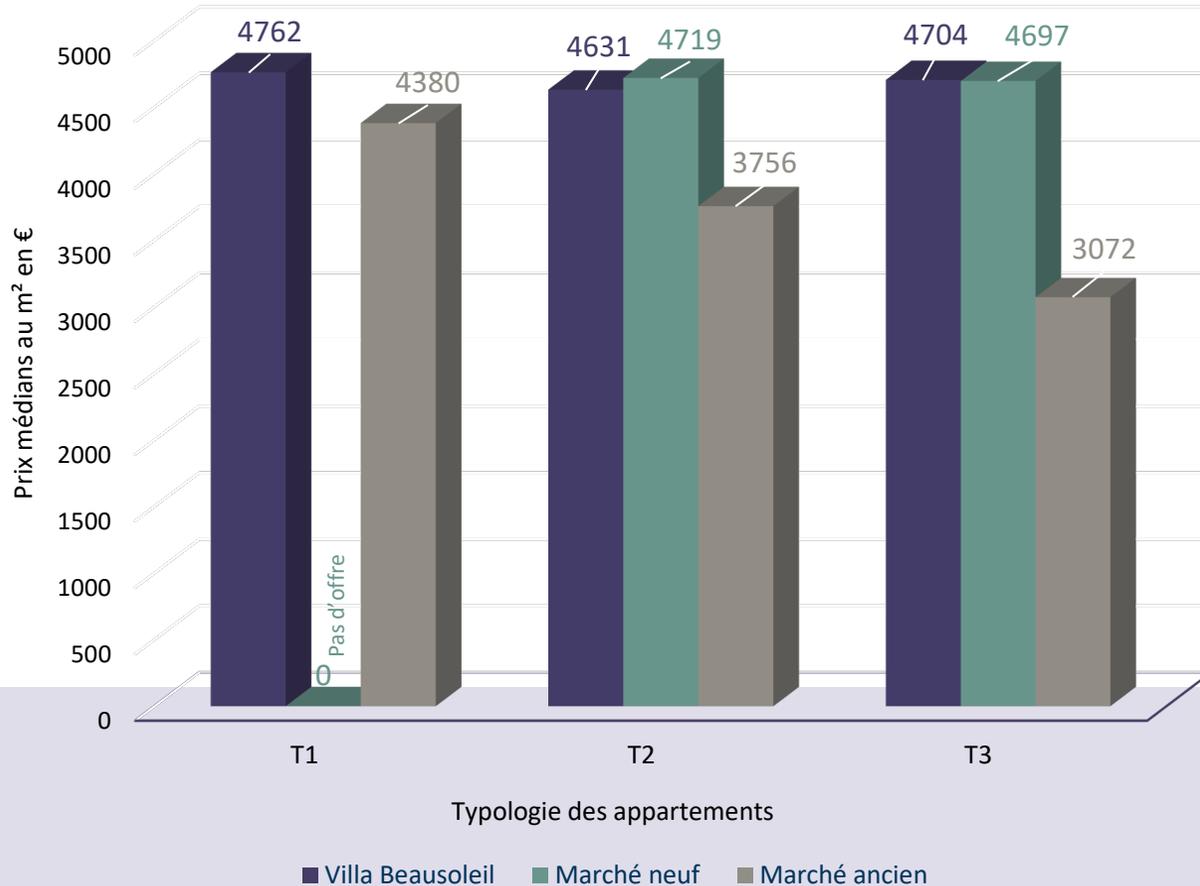


Étude de marché des T1, T2 et T3 neufs et anciens à Colmar

À Colmar, le prix immobilier s'envole : **+32 % sur 5 ans** pour un logement ancien.*

■ **Villa Beausoleil**

Comparatif des prix médians
du marché de l'immobilier à Colmar
avec les prix de la résidence Villa Beausoleil



La Villa Beausoleil se démarque nettement sur le marché de Colmar avec **des prix au m² compétitifs** pour des appartements neufs **meublés** renforcés par des **prestations haut de gamme** et des **services supplémentaires** proposés au sein de la résidence, créant ainsi une proposition de valeur unique pour les investisseurs. Il est notable qu'il n'y a pas de données comparables pour les appartements **T1 neufs** actuellement en vente, ce qui suggère que notre **offre** pourrait être **unique sur le marché local**.

Étude réalisée sur des appartements disponibles à la vente en août – septembre 2023 sur les plateformes d'annonces immobilières

Prix Villa Beausoleil : Prix m² moyen HT hors frais de prêts et frais de notaire, mobilier inclus.

Sources marché neuf : explorimoneuf, immobilierneuf, leboncoin, selogerneuf

Sources marché ancien : bienici, seloger

* <https://immobilier.lefigaro.fr/prix-immobilier/colmar/ville-68066>

Les résidences seniors à Colmar

➤ 3 RÉSIDENCES SENIORS ACTUELLEMENT SUR LA VILLE DE COLMAR :

- ✓ **Oh Activ** : *rue Jacques Preiss (à 1,5 km à l'ouest)*
90 appartements du T1 au T3
Loyer mensuel à partir de **1 049 € le T1**, 1 349 € le T2 et 1 949 € le T3
- ✓ **Ovelia** – *Le Clos des Moulins : 17 rue des Moulins (à 1,3 km à l'ouest)*
120 appartements du T1 au T3
Loyer mensuel à partir de **955 € le T1**, 1 195 € le T2 et 1 846 € le T3
- ✓ **Les jardins d'Arcadie** – *Résidence St Joseph : 16 rue Roesselmann (à 1 km à l'ouest)*
107 appartements, du studio au T2
Loyer mensuel à partir de **900 € le studio** et 1 600 € le T2



➤ TARIFS PRÉVISIONNELS DE LA VILLA BEAUSOLEIL STEVA À COLMAR :

106 appartements du T1 au T3
Loyer mensuel : **800 € le T1**, 900 € le petit T2, 1 150 € le grand T2, et 1 350 € le T3
+ abonnements : accès villa 760 €, forfait SAP 780 €, petit-déjeuner 290 €, déjeuner 600 €, dîner 290 €

VOS INFORMATIONS



Type de fiscalité
LMNP Classique



Type de résidence
Résidence services seniors



Promoteur
Bouygues Immobilier



Exploitant
STEVA



106 appartements
Du T1 au T3



À partir de
143 693 € HT⁽¹⁾
Financement HT possible⁽²⁾



Rendement de
3,8 % HT/HT⁽³⁾
Indexation non plafonnée⁽⁴⁾



Un bail ferme **double net**
de 11 ans et 9 mois⁽⁴⁾



Actabilité prévisionnelle
Fin T4 2023



Livraison prévisionnelle
T4 2025

LES + CONSULTIM⁽⁵⁾



⁽¹⁾ Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts.

⁽²⁾ Pour les modalités, se rapprocher de l'équipe commerciale.

⁽³⁾ Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

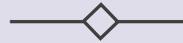
⁽⁴⁾ Voir conditions et modalités dans le bail commercial.

⁽⁵⁾ Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans).



Illustration non contractuelle

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !



Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut en aucun cas être diffusé aux clients finaux.

CONSULTIM PARTNERS - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - Tel : 02 28 21 05 10

CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS Nantes - Société immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF www.amf-france.org ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1 000 000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marches de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578. RCP n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE - CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

CONSULTIM PARTNERS exerce pour le fonds LF Cerenicimo + une mission de conseil en investissement immobilier et assiste La Française Real Estate Managers dans l'exécution de certaines missions réalisées dans le cadre de la gestion des actifs détenus par le FPI.



CONSULTIM
PARTNERS