



*Illustration non contractuelle*

Résidence Seniors

**Côte de Nacre**

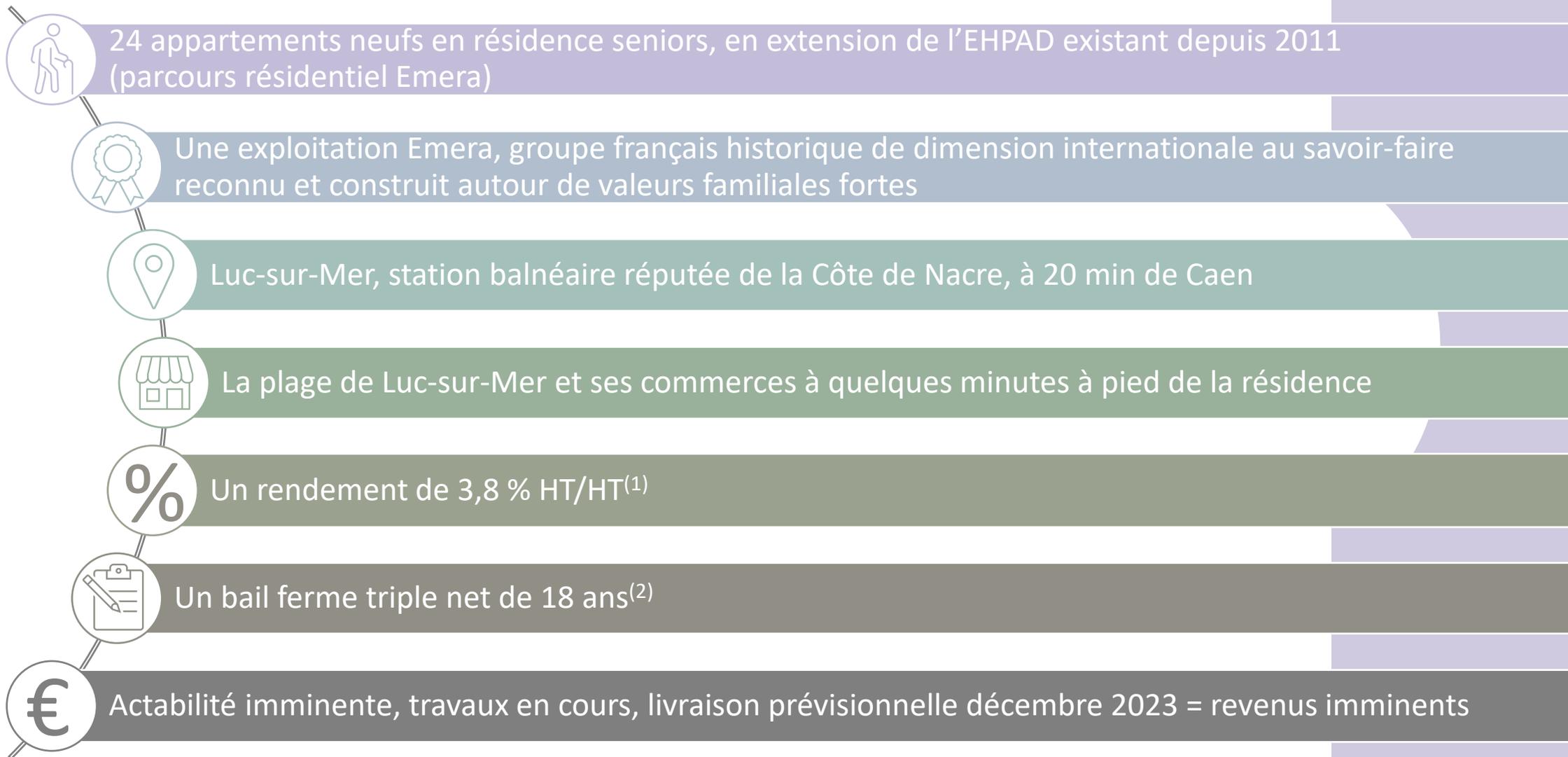
LUC-SUR-MER (14)



**CONSULTIM**  
PARTNERS



# Les points clefs



(1) 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.

(2) Voir conditions et modalités dans le bail commercial



## Groupe français de dimension internationale au savoir-faire reconnu dans l'exploitation de résidences services pour les seniors autonomes et dépendants



**+100** résidences  
médicalisées et seniors  
gérées



**36 ANS**  
Expérience / Ancienneté



**447 MILLIONS €**  
Chiffre d'affaires  
groupe 2022



Création en **1987**  
Groupe construit sur des **valeurs familiales**



**7<sup>e</sup> groupe privé** de résidence retraite  
en France



Plus de **7 000 collaborateurs** répartis  
dans plus de **100 établissements** en  
Europe (France, Espagne, Suisse,  
Belgique, Luxembourg et Irlande)



Des prestations de **grande qualité**  
Un **accompagnement personnalisé**



**Responsabilité sociale et sociétale**  
Fondation *Ensemble Emera* : œuvre en faveur  
des plus démunis avec bienveillance et respect  
de la personne

Vous souhaitez en savoir plus sur EMERA ?

[Lire la plaquette en cliquant ici](#)



# EMERA, le sens de l'humain au cœur de son développement

Une culture construite autour de **5 valeurs** :  
confiance, attitude positive, amélioration continue, bienveillance et satisfaction des résidents.

“

Les sens en éveil

Nous avons conçu nos établissements et nos services pour proposer à chacun de **partager un véritable voyage sensoriel**, et offrir grâce à tout notre savoir-faire, le meilleur en termes de **confort**, de **sécurité** et de **bien-être**.

Claude CHETON,  
Président du Groupe EMERA

”

## Le parcours résidentiel :

Emera est le **premier groupe en France à avoir proposé dans ses établissements un parcours résidentiel**. Rassurant, sécurisant et communicant, ce **parcours propose sur un même site deux structures d'accueil : la Résidence Seniors et l'EHPAD**.

*Lorsque la fatigue demande à être prise en charge et qu'une aide médicale plus importante, qu'elle soit temporaire ou durable, s'avère nécessaire, les résidents ne se retrouvent pas sans solution et peuvent s'installer en douceur dans l'EHPAD attendant.*

Vous souhaitez en savoir plus sur le  
parcours résidentiel EMERA ?

[Regardez la vidéo en cliquant ici](#)



Photos de la résidence Emera à Limoux (11)

# Un bail « triple net » rassurant pour l'investisseur

Aucune charge ni taxe foncière pour l'investisseur

**Gros travaux à la charge de l'Exploitant** y compris l'article 606 du Code Civil

Catégorie	Désignation	Investisseur	Exploitant
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégât des eaux, risques locatifs, pertes de loyers...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (art.606) et mise en conformité		●
	Menus travaux et embellissement		●
Divers	Charges de copro. non récupérables		●
	Taxe ordures ménagères		●
	Taxe foncière		●

\* Voir modalités du bail commercial



# Luc-sur-Mer, la doyenne des stations balnéaires de la Côte de Nacre



## Situation et population

- Région **Normandie**, département du **Calvados**
- À 20 minutes de Caen
- **Pôle de centralité** au sein de la communauté de communes Cœur de Nacre
- **Commune à taille humaine** de 3 266 habitants à l'année, auxquelles s'ajoutent durant la saison estivale, plus de 6 000 résidents en provenance de France et de l'international (britanniques, américains...)



## Station balnéaire classée

- Animée et familiale, la commune est **prisée pour sa thalasso** et ses **soins à base d'algues locales**, son **casino**, sa **rue commerçante**, ses **restaurants** et ses sports nautiques.
- Haut lieu historique au **patrimoine riche et varié**

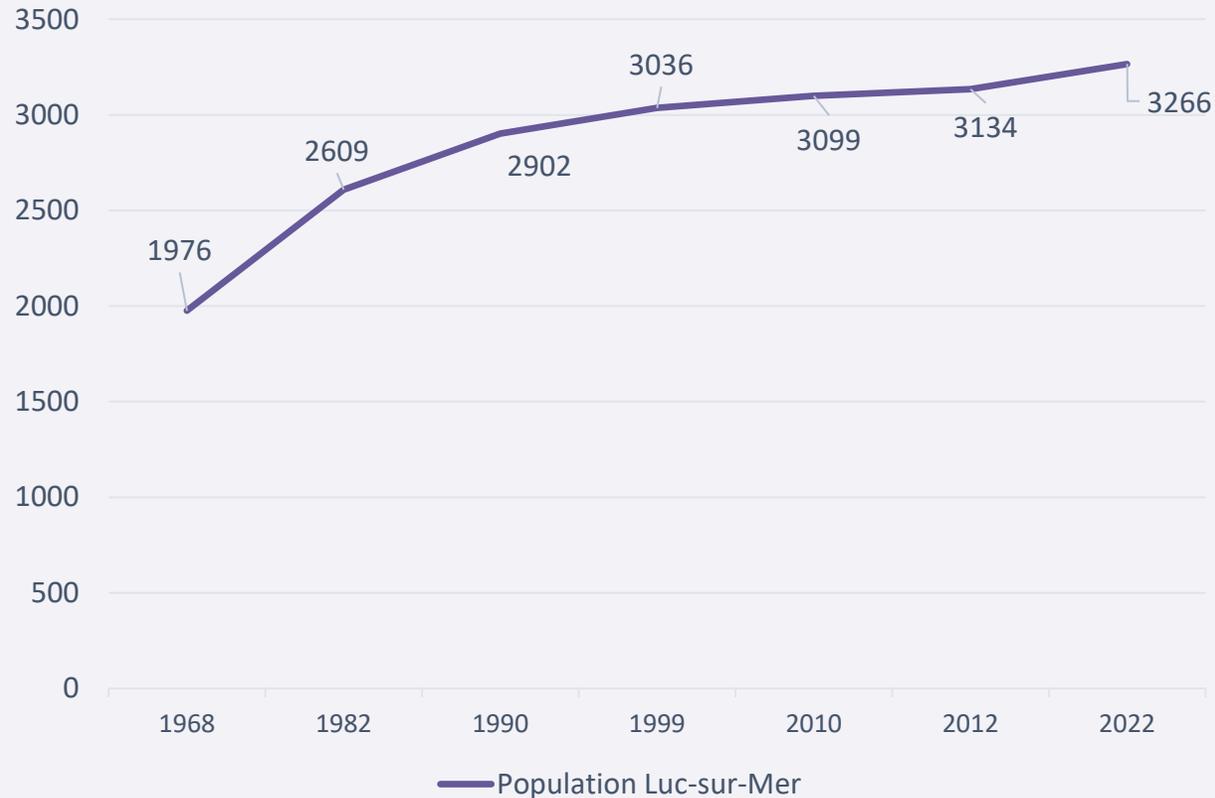


## Des lieux et événements incontournables

- La jetée des pêcheurs, le parc de la Baleine, la place du petit enfer, la falaise des confessionnaires, la thalasso des 3 Mondes
- Animations populaires qui animent les foules : festival de musique « tribute fest », grand pique-nique de la digue, radeaux de la baleine...

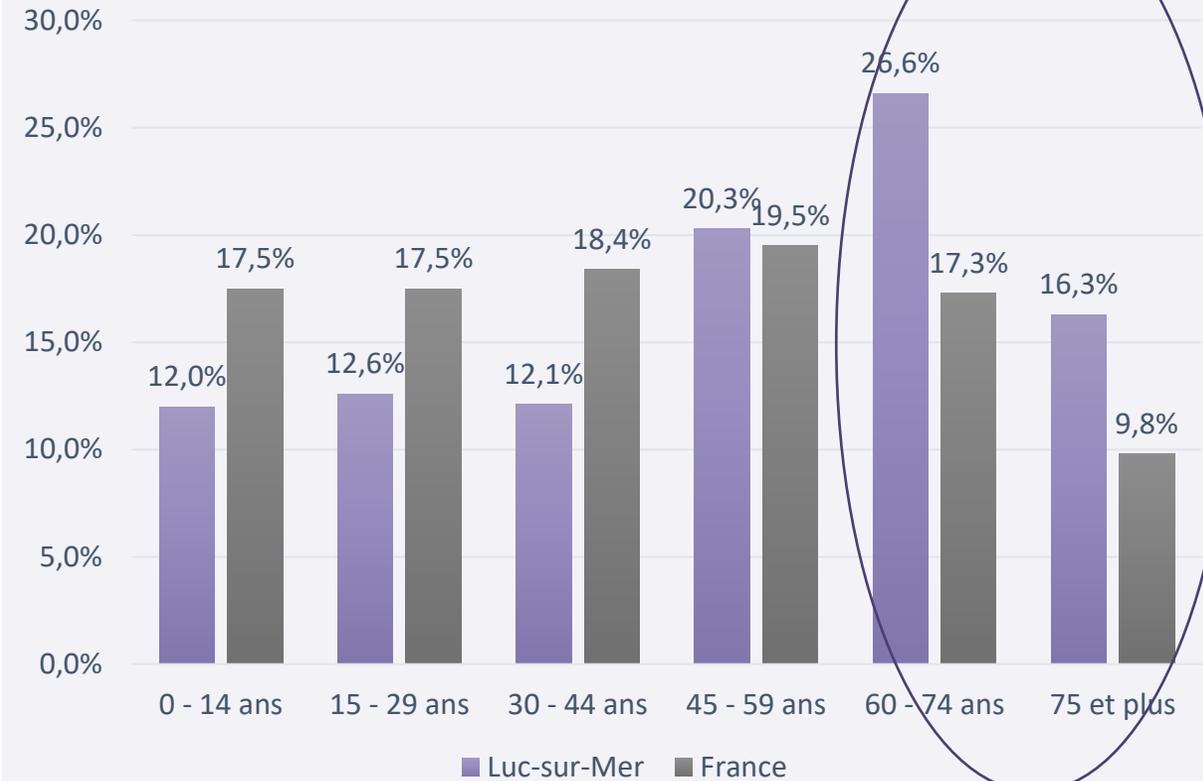
# Une population en constante augmentation et une majorité de seniors à Luc-sur-Mer

## Évolution de la population



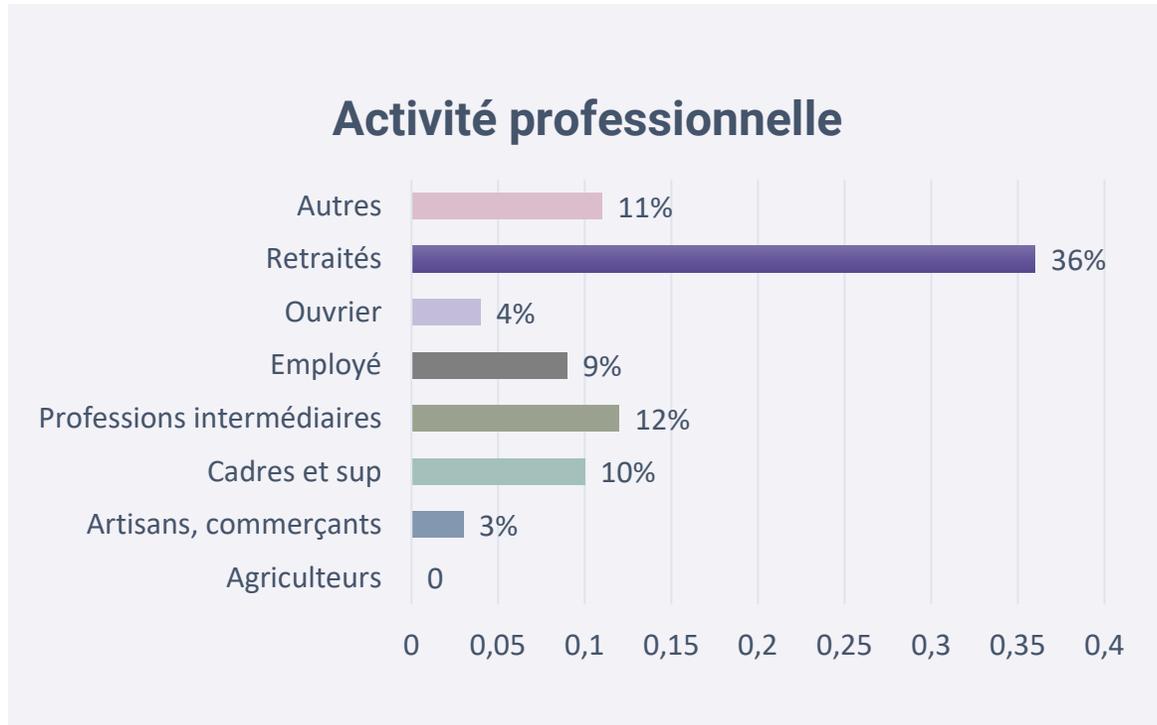
La population de Luc-Sur-Mer ne cesse de s'accroître avec **une augmentation de 65 % en 54 ans.**

## Population par grandes tranches d'âges



La population de Luc-sur-Mer est **bien plus âgée comparée à la population nationale française.** De plus, cette population **vieillit fortement** avec un indice de vieillissement de 159 personnes de 65 ans ou plus pour 100 habitants de moins de 20 ans.

# Les revenus des habitants de Luc-sur-Mer



Une **population de retraités** bien présente.



Le **revenu moyen** par habitant à Luc-sur-Mer est **largement supérieur à la moyenne nationale** (20 590 €).

# Le marché de l'immobilier à Luc-sur-Mer

À Luc-sur-Mer, le prix au m<sup>2</sup> s'envole : **+53 % sur 5 ans pour un logement ancien.**

## Prix du m<sup>2</sup> appartements à Luc-sur-Mer

### IMMOBILIER ANCIEN : Prix du m<sup>2</sup> par nombre de pièces

Studio / 1 pièce 4 666 € / m<sup>2</sup>

2 pièces 4 035 € / m<sup>2</sup>

3 pièces 4 082 € / m<sup>2</sup>

### IMMOBILIER NEUF : Prix du m<sup>2</sup> par nombre de pièces

Studio / 1 pièce *Pas d'offre*

2 pièces *Pas d'offre*

3 pièces *Pas d'offre*

## Loyer au m<sup>2</sup> par nb de pièces à Luc-sur-Mer

### Nombre de pièces

### Loyer au m<sup>2</sup>

Studio / 1 pièce

19 € / m<sup>2</sup>

2 pièces

16 € / m<sup>2</sup>

3 pièces

12 € / m<sup>2</sup>

# Actuellement aucune résidence seniors exploitée à Luc-Sur-Mer

Il existe cependant des résidences seniors dans des stations balnéaires à proximité.

✓ DOMITYS – LA PLAGES DE NACRE : Courseulles-sur-Mer (à 9 km à l'ouest)

129 appartements du studio au T3

Loyer mensuel à partir de :

1 063 € le studio

1 270 € le T2

1 733 € le T3

✓ LES JARDINS D'ARCADIE : Ouistreham (à 8 km à l'est)

95 appartements du studio au T3

Loyer mensuel à partir de :

855 € le studio

1 420 € le T2

1 895 € le T3

# Accessibilité de la résidence

12 rue Marin Labbé 14 530 Luc-sur-Mer



**Bus** • arrêt *Beau Soleil* — À 300 m  
Lignes 3 menant à Caen en 20 min

## Routes

À 20 minutes de Caen  
À 50 km de Deauville  
À 130 km de Rouen  
À 200 km de Rennes  
À 230 km de Paris



**Gare SNCF de Caen** — À 30 min en voiture  
Menant à Deauville en 1h  
Menant à Rouen en 1h30



**Aéroport de Caen-Carpique** — À 30 min en voiture  
Vols directs depuis Lyon, Nice, Toulouse, Marseille, et de la Corse

**Aéroport de Deauville-Normandie** — À 1h en voiture  
Vols charters et ligne régulière avec Londres

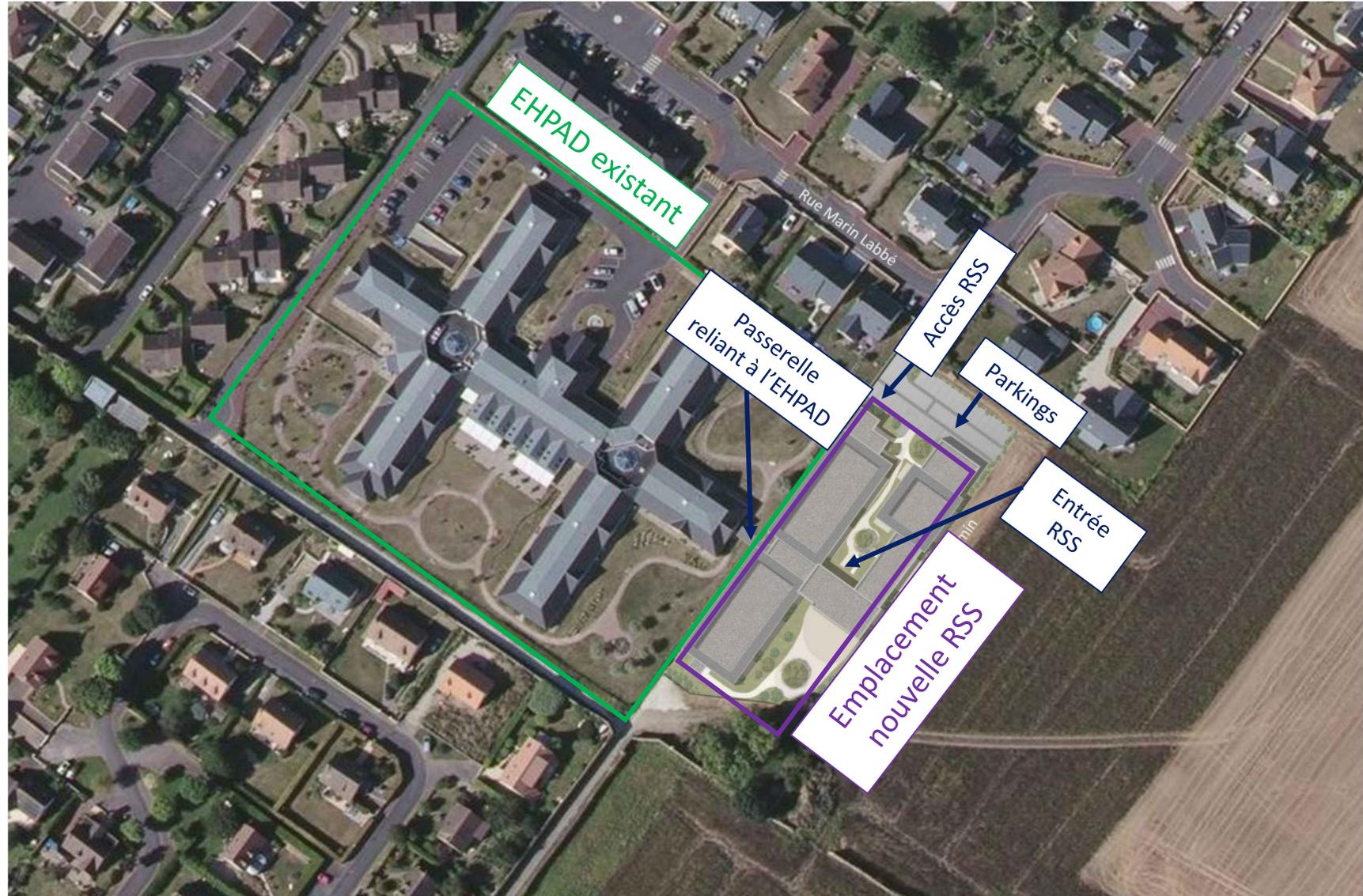


# Un emplacement privilégié entre mer et campagne

La résidence Côte de Nacre se situe à l'est de la ville de Luc-sur-Mer dans un environnement résidentiel, au calme, proche du bord de mer et des terres agricoles. La plage, ses commerces et restaurants de bord de mer, son casino et toutes ses activités touristiques sont à moins d'1km.



# Plan de masse du projet, la RSS est une extension de l'EHPAD existant



# L'EHPAD existant

96 chambres en exploitation par Emera depuis 2011



# Une résidence extrêmement bien notée

★ 4.4 - 23 avis

## Emera Côte de Nacre

Therese B.  
Il y a 2 mois ★ ★ ★ ★ ★

Lieu parfait, le personnel connaît bien son métier, les activités sont variées, la gazette raconte très bien la vie de ce lieu

Claudine B.  
Il y a 4 années ★ ★ ★ ★ ★

Je trouve que cette résidence est un lieu de vie tourné vers l'extérieur. Il est très accueillant pour les gens venant en visite. Le personnel est très à l'écoute concernant les demandes que nous pouvons avoir en rapport avec le membre de notre famille résidant en ce lieu. Maman a retrouvé grâce au personnel une petite autonomie qu'elle avait complètement perdue. Merci à la directrice et à son personnel.

Laura F.  
Il y a 1 année ★ ★ ★ ★ ★

Établissement de confiance, ou mon papa a eu la chance d'être accueilli temporairement par une équipe de professionnels. Nous pouvons que vous remercier d'avoir pris soin de lui.

Virginie B.  
Il y a 9 mois ★ ★ ★ ★ ★

Établissement de confiance. Personnel vraiment pro et à l'écoute dans un cadre joli et confortable. Merci à eux pour les bons soins prodigués à ma mère.

Daniel A.  
Il y a 2 mois ★ ★ ★ ★ ★

Etablissement remarquable tant sur le plan humain que matériel. Je recommande

Jeanmarc D.  
Il y a 4 années ★ ★ ★ ★ ★

Un personnel très à l'écoute et au petit soins, une directrice génial et très pro. La restauration très très bien. Je recommande vivement.

Jonathan F.  
Il y a 2 années ★ ★ ★ ★ ★

Un endroit merveilleux.

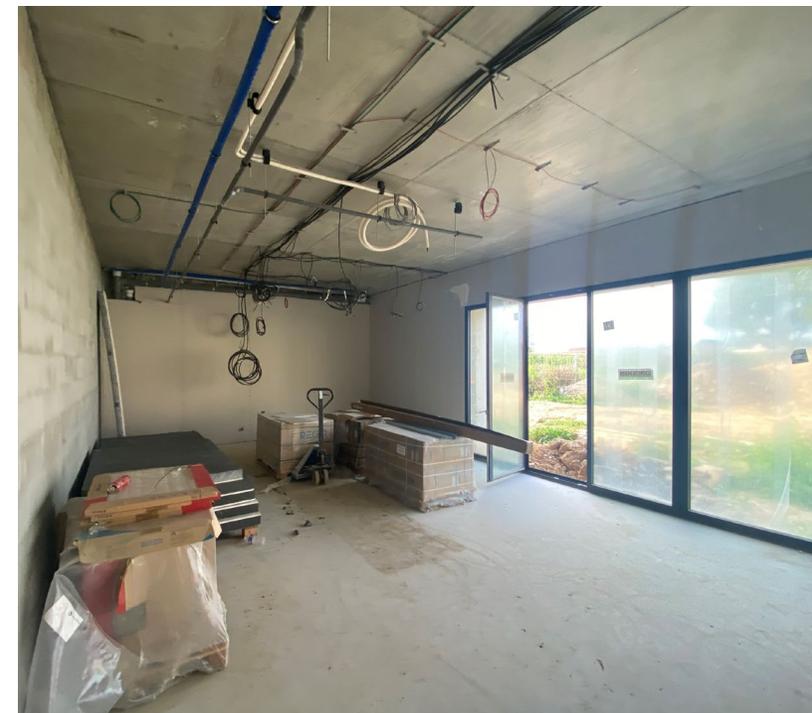
# La résidence seniors Côte de Nacre

24 appartements du T2 au T3



# Travaux en cours – livraison des logements prévue en décembre 2023

Quelques photos du chantier prises en septembre 2023:



# Typologie des logements



24 appartements meublés

Terrasse pour tous – 19 places de parking aérien en parties communes



Du T2 au T3

23 T2 – 1 T3



De 46,7 m<sup>2</sup> à 68,8 m<sup>2</sup>



Actabilité imminente

Travaux en cours - Livraison prévisionnelle : **décembre 2023**



De 258 706 € HT à 375 318 € HT<sup>(1)</sup>

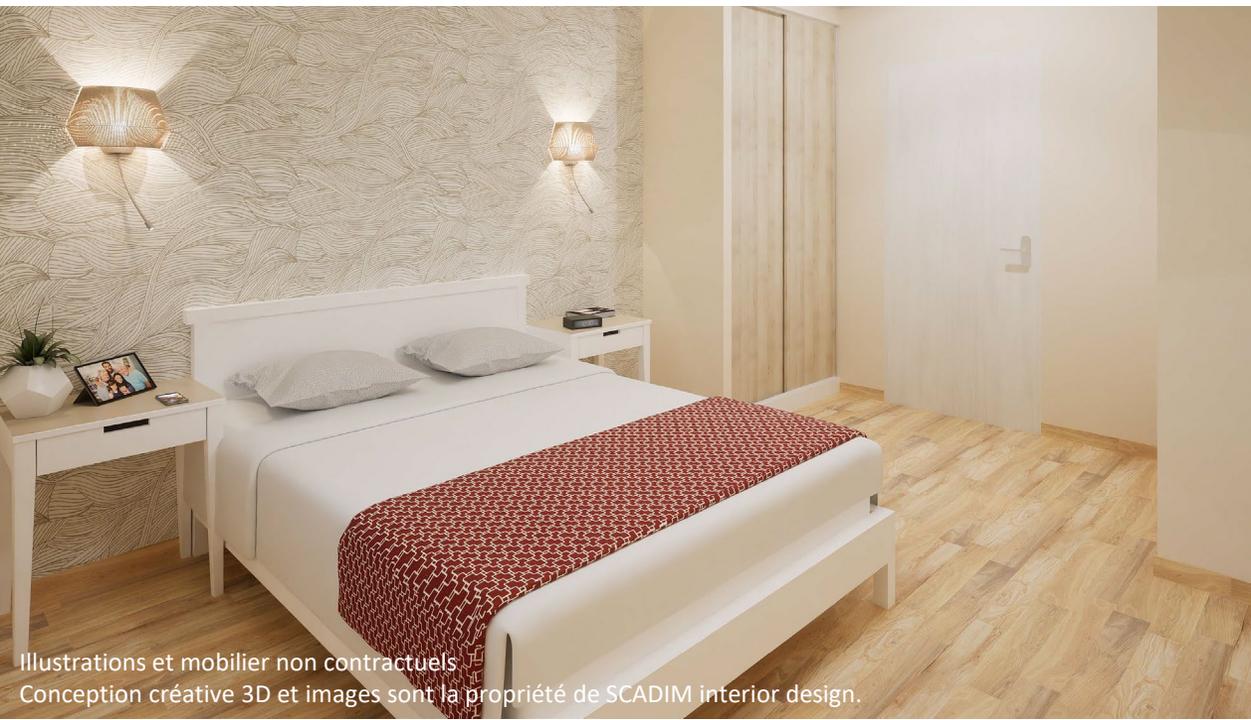
**3,8 %** HT/HT de rendement<sup>(2)</sup> – **bail ferme triple net de 18 ans**<sup>(3)</sup>

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

(2) 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.

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

# Des appartements de plain-pied avec un accès direct au jardin

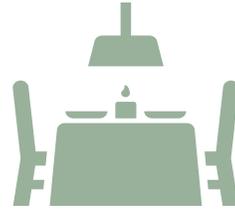


Illustrations et mobilier non contractuels  
Conception créative 3D et images sont la propriété de SCADIM interior design.

# Les services proposés



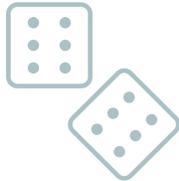
Accueil



Salle à manger



Salon



Espace jeux



Espace extérieur commun  
Terrasse et jardin



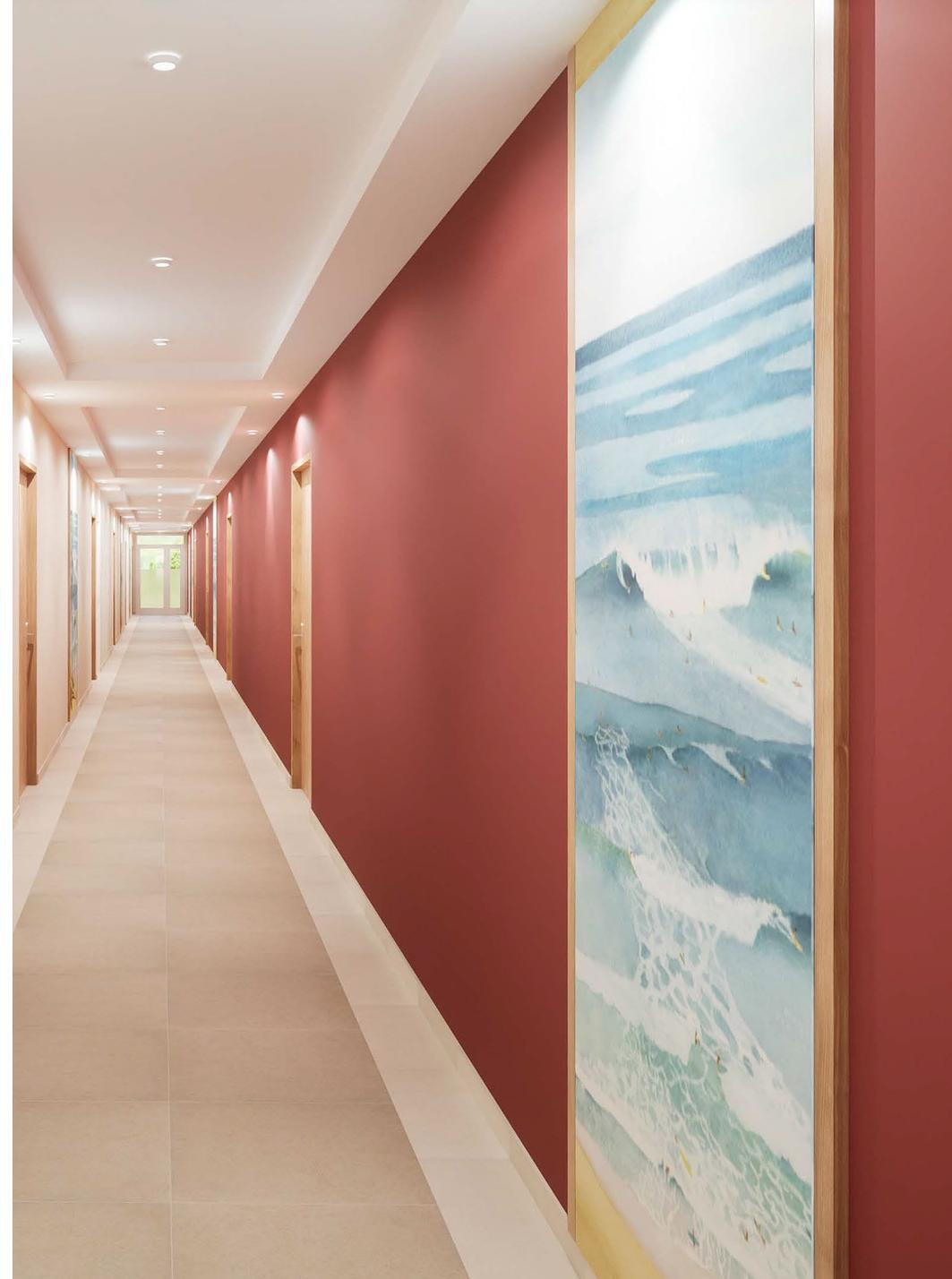
Office de réchauffage

# Les services proposés



Illustrations et mobilier non contractuels  
Conception créative 3D et images sont la propriété de SCADIM interior design.

# Les services proposés



## VOS INFORMATIONS



Type de fiscalité  
**LMNP Classique**



Type de résidence  
**Résidence services seniors**



Promoteur  
**SAS Foncière Roy René (Emera)**



Exploitant  
**Emera**



24 appartements  
**Du T2 au T3**



À partir de  
**258 706 € HT <sup>(1)</sup>**



Rendement de  
**3,8 % HT/HT <sup>(2)</sup>**



**Travaux en cours**  
Livraison prévisionnelle  
**décembre 2023**



Un bail **triple net**  
ferme de **18 ans <sup>(3)</sup>**



**Indice IRL**  
dans la limite de 75 %

## LES + CONSULTIM <sup>(4)</sup>



<sup>(1)</sup> Prix HT mobilier inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Voir conditions et modalités dans le bail commercial.

<sup>(4)</sup> 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](http://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](http://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