



Présentation
CITADINES COLMAR REPUBLIQUE



Citadines

— Les points clés du programme

 **Rénovation d'un bâtiment historique de Colmar achevé en 1893**
Hôtel de la Poste – Style Néo-Renaissance

 **Un emplacement cœur de ville où tout se fait à pied**
En bordure du Parc du Champs de Mars, entre la gare TGV et la Petite Venise

 **Des conditions commerciales inégalées sur le marché du LMNP Neuf**

- Rendement 4,40% « quadruple net », équivalent 5,10% Brut
- Prix d'entrée à 130 000 € HT
- Des pré-loyers permettant d'avoir des revenus immédiats

 **Des acteurs de premier plan à l'exploitation**

- preneur à bail

ACAPACE

- délégation de gestion

citadines



Colmar, ville d'histoire, d'événements et de tourisme

■ Colmar, élue meilleure destination touristique européenne en 2020



■ Un patrimoine remarquable internationalement réputé

- Quartier de la Petite Venise
- Marché de Noël parmi les plus visités en France
- Point de départ de la route des Vins d'Alsace longue de 170 km
- Musée d'art UNTERLINDEN

■ Colmar EXPO, à 8 minutes de la future résidence

- 275 événements à l'année pour 700 000 visiteurs
- Foire aux vins d'Alsace, 2^{ème} Foire française en terme de fréquentation



— Un emplacement idéal en cœur de ville



Gare de Colmar
500 mètres



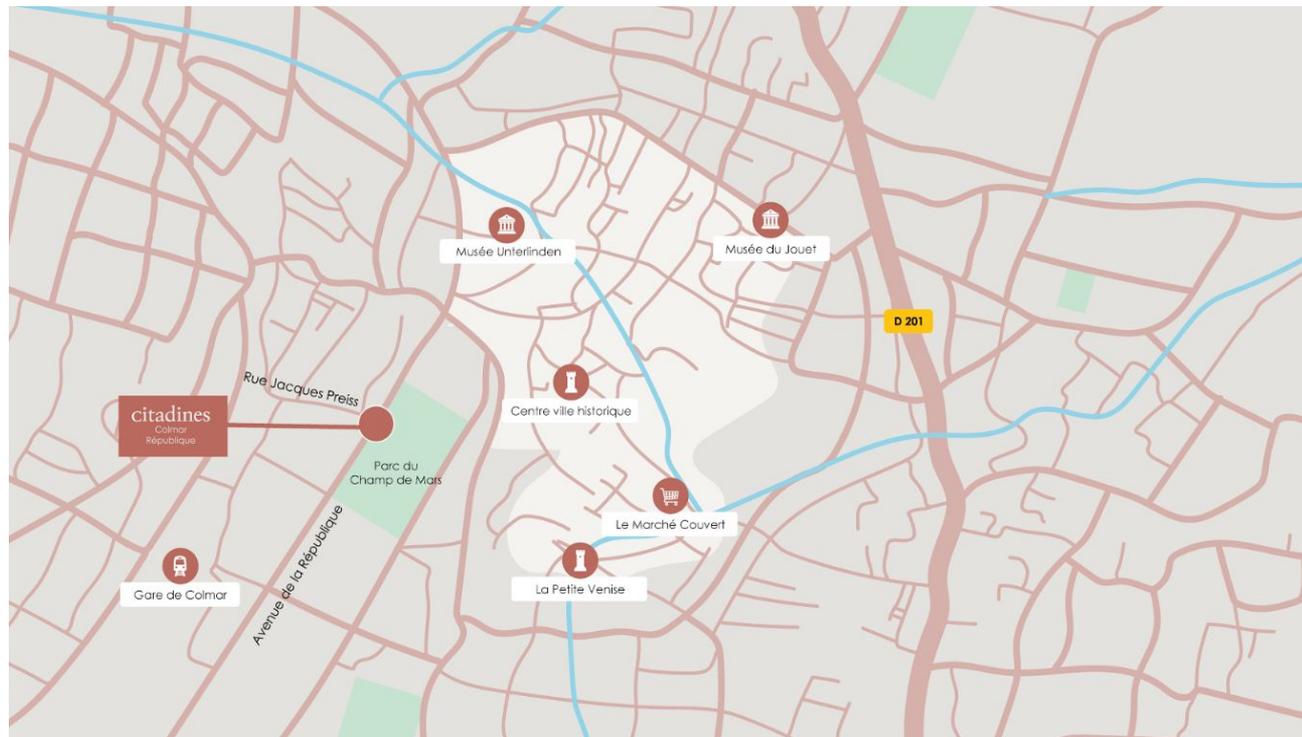
Petite Venise
500 mètres



Marché couvert
800 mètres



Parc des expos
9 min en voiture



— Caractéristiques de la résidence

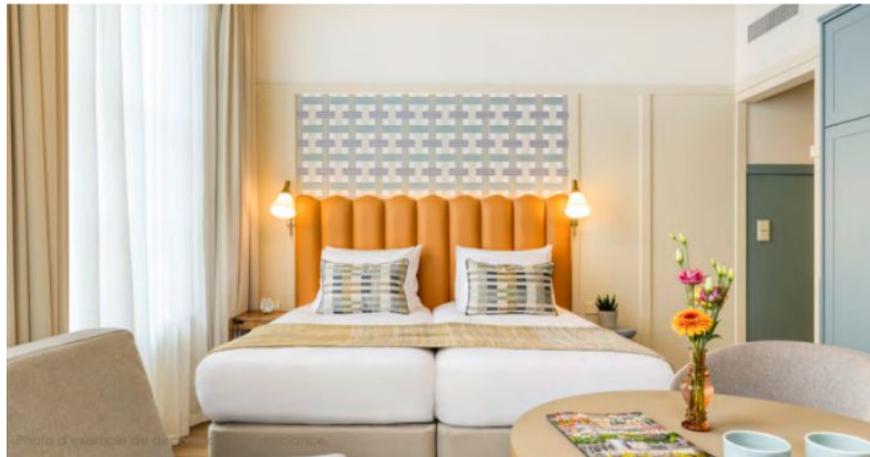
- **103 lots**
30 dans le bâtiment historique / 73 lots dans le bâtiment neuf
Contrat de VEFA et FNO réduits sur tous les lots
- **63 studios** à partir de 130 000 € HT mobilier inclus
40 T2 à partir de 189 000 € HT mobilier inclus
- **36** parkings sous-sols et **18** parkings extérieurs
- **RT2012** sur la partie rénovation et **RE2020** sur la partie Neuf
- **Parties services** : Réception / Salle petit-déj / local fitness
Salle de réunion / Espace Buanderie



Des appartements de standing

Autonomie et confort pour les occupants
Valeur patrimoniale pour les investisseurs

- **Des surfaces généreuses**
26,5 m² en moyenne pour les studios, 38 m² pour les T2
- **Cuisine équipée** dans tous les appartements
- **Mobilier professionnel de qualité**
Ex : Ligne VAUZELLE pour sièges, tables et banquettes
- **Classement 4* +**



Les paramètres de l'investissement

- Bail commercial **d'une durée de 12 ans ferme**
- **Revalorisation des loyers** : 100% ILC plafonné à 2%/an
- **Rendement « quadruple net »** de 4,4% HT / HT
- **Avantage commercial « pré-loyers »**
Equivalent de 9 mois de loyers pleins versés 60j après l'acte
- **Portage de la TVA** par le promoteur
- **Actabilité prévisionnelle** : T4 2025
- **Livraison prévisionnelle** : T1 2028 (chantier complexe)



Les pré-loyers ramènent la durée de portage à seulement 18 mois

Equivalent Rendement Brut
5,1% HT/HT

Taxe foncière
0,35%

CFE
0,25%

Charges de copropriété
0,2%

Rendement quadruple net
4,4% HT/HT

Des acteurs reconnus à l'exploitation

Le preneur à bail



L'expertise d'un opérateur intégré

Les Jardins d'Arcadie, filiale du groupe Acapace, est un opérateur de référence dans les résidences services seniors, avec une présence nationale et un modèle intégré associant développement immobilier, commercialisation et exploitation.

Adossée à un groupe promoteur, Les Jardins d'Arcadie incarne une vision long terme, adaptée aux enjeux d'un marché porteur et à la recherche croissante de logements gérés.

9 000
appartements
en exploitation
en France

+ 90
résidences ouvertes
en France

1 400
collaborateurs

L'enseigne commerciale

citadines

Le savoir-faire d'un leader mondial de la résidence urbaine avec services

Citadines est une marque du groupe international Ascott, spécialisée dans l'exploitation de résidences urbaines avec services. Son modèle repose sur un positionnement hybride, à la croisée de l'hôtellerie et de la location meublée, adapté aux nouveaux usages : séjours courts ou moyens, mobilité professionnelle, city-breaks, etc. Son expertise porte sur la gestion locative à haute exigence, combinant flexibilité, services et ancrage local.

Avec une présence consolidée en Europe, et notamment à Strasbourg (deux établissements), la marque mobilise à Colmar toute sa force d'attractivité, son réseau international et son savoir-faire opérationnel.

6 000
unités en
exploitation
en Europe

28
résidences
en France

Exemple de simulation Financière

Lot A310 - T1 à 133 000€ HT Mobilier inclus

Financement total sur 20 ans (3,50% ass. Comprise)

Apport des FNO

Loyers moyens sur 20ans :
534 € / mois*

Crédit : 786 € / mois

Comptable moyenne sur 20 ans : 33 € / mois

Effort d'épargne mensuel de 285 € / mois

* Hypothèse de revalorisation des loyers à 1%/an

Merci

LRP
by ARKEA