



Résidence EHPAD

➤ **Résidence du Lac**

Casteljaloux / Lot-et-Garonne (47)

 Book Commercial

Un référencement



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

LA RESIDENCE ET SA SITUATION

Nouveau projet Medicharme dans le Lot-et-Garonne. Il se compose de 150 logements répartis dans trois EHPAD et une Résidence Services Seniors déjà en exploitation.

Situées sur trois sites différents, les quatre résidences bénéficieront d'une gestion commune et de services partagés :

- Entretien : ménage, maintenance
- blanchisserie
- psychologue
- IDEC (infirmière)
- clause de mobilité pour chaque salarié
- comptabilité
- ressources humaines



RÉSIDENCE DU LAC À CASTELJALOUX

Situé à 45 minutes d'Agen et 1 heure 30 de Bordeaux, l'établissement se situe à Casteljaloux dans le département du Lot-et-Garonne.

La "résidence du Lac", profite d'une localisation idéale à 3 minutes à pied de la place centrale de la ville regroupant les services et commerces de proximité et 5 minutes à pied des thermes de Casteljaloux.

Le bâtiment a connu des travaux entre 2014 et 2017. Tout d'abord, la rénovation de chambres existantes et une extension pour créer 16 nouvelles chambres, puis une extension de l'espace restauration au rez-de-chaussée.

Lieu-dit "La Bartère"
Rue de Thermes
47700 Casteljaloux



LE GESTIONNAIRE



Nom : MEDICHARME
Date de création : 2015
Chiffre d'affaires 2018 : 32,4 millions d'€
EBE 2018 : 2,4 millions d'€



19



Les structures **MÉDICHARME** sont toutes animées par un personnel dévoué au "bien vieillir", son expertise repose sur 3 piliers : l'immobilier, la gestion des résidences et une expertise du marché des EHPAD.

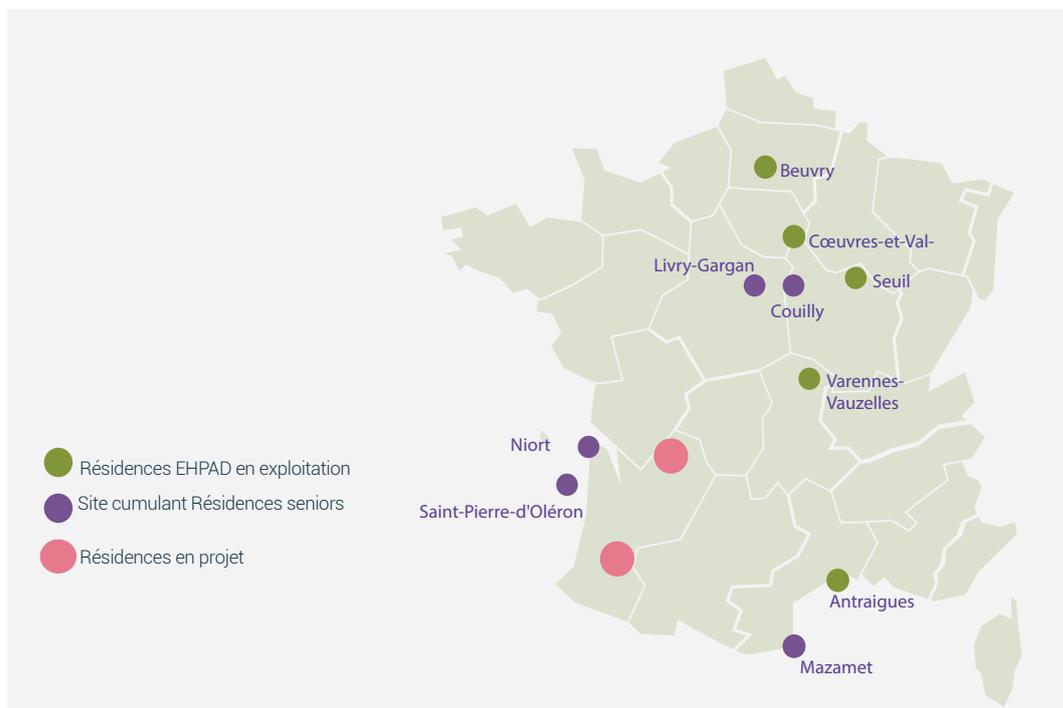
MÉDICHARME exploite 19 établissements, totalisant 1 133 lits sous gestion. Au 1^{er} semestre 2019, 8 nouvelles résidences se sont ajoutées au groupe pour un CA prévisionnel de 51 millions en 2019.

Son business model consiste à acquérir des établissements existants et les optimiser (gestion, dédoublement des chambres...) pour augmenter leur rentabilité.

32,4 MILLIONS €



TAUX
D'OCCUPATION



STRATÉGIE DU GROUPE

MÉDICHARME travaille à partir d'établissements existants (uniquement en France) pour les améliorer (accroissement de capacité, rénovation des bâtiments...) en les achetant et en y investissant.

L'équipe dirigeante dispose d'une expérience de plus de 15 ans dans le développement et la gestion de résidences médicalisées.

DESCRIPTIF PRODUIT

Calendrier



Fiscalité

Eligibilité du support ⁽¹⁾: LMP/LMNP Classique

Amortissement possible: NON OUI

Caractéristiques générales

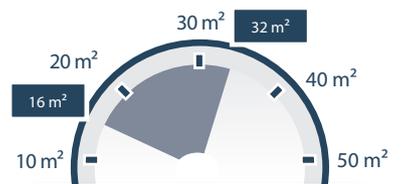


› Enveloppe d'investissement ^{HT}
mobiliier inclus



› Rendement ^{HT/HT}

⁽¹⁾ rendement moyen arrondi au centième le plus proche.



› Surfaces en m²

Typologie : Chambres simples et doubles



› Nombre de lots : 49



› Type d'habitat



› Type de construction

Garantie protection revente exclusive

Si durant les 9 années qui suivent l'acquisition de votre client, un cas de force majeure l'oblige à revendre prématurément son bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire et à des conditions préférentielles. Dans la mesure où le marché immobilier du moment obligerait à

céder le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, et pour en assurer rapidement la liquidité, l'assurance Protection Revente liée à l'Engagement Liquidité indemniserait votre client de la moins-value réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € ⁽²⁾.

Engagement Liquidité ⁽²⁾: NON OUI



Garantie Protection Revente



⁽²⁾ Dans le respect des conditions d'obtentions relatives à l'investisseur. 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).

Bail

Durée du bail :	18 ans
Type de Bail :	Meublé
Renouvellement par tacite reconduction :	NON <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/>



Loyer

Règlement des loyers :	Trimestriel
Indexation des loyers :	Augmentation annuelle autorisée du prix des prestations d'hébergement des personnes âgées, publiée par le Ministère de l'Economie et des Finances
Application de l'indexation de révision des loyers :	Tous les ans
Caution :	24 mois de loyer glissants (hors TVA) sur les 12 premières années du bail

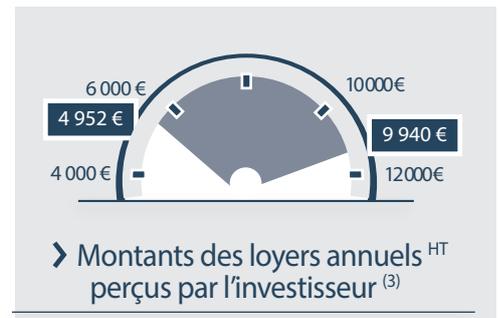


Tableau des charges⁽³⁾ (4)

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606		●
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
Divers	Honoraires de syndic et primes d'assurance responsabilité civile		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers		●

⁽³⁾ En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.

⁽⁴⁾ Cet tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles d'être appliquées lors de l'acquisition. L'indication de la taxe foncière est une estimation faite par le centre des impôts de la ville concernée selon un barème susceptible d'évoluer dans le temps.

Possibilité d'une assistance et d'une représentation des propriétaires investisseurs

Schéma habituellement réservé aux institutionnels, cette opération commercialisée à la découpe auprès d'investisseurs particuliers bénéficiera d'un property management totalement intégré, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté.

CONSULTIM PROPERTY MANAGEMENT sera ainsi l'interlocuteur exclusif entre les investisseurs et le preneur à bail pour les opérations principales suivantes :

- Vérifier les factures clients liées à l'opération
- Collecter le loyer versé par le preneur
- Assurer la redistribution des loyers auprès des propriétaires
- Collecter auprès des propriétaires les justificatifs nécessaires au remboursement des taxes remboursées par le preneur
- Veiller à la bonne exécution du bail

Bien plus qu'un intermédiaire, CONSULTIM PROPERTY MANAGEMENT accompagnera les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement et, fort de son pouvoir de représentation de l'ensemble des propriétaires, veillera à une relation stable avec le preneur à bail de la résidence.



Un référencement

CERENICIMO

LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim



LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Un investissement à partir de **125 269 € HT** ⁽¹⁾
- Un rendement de **4 % HT/HT** ⁽²⁾ associé à un bail ⁽³⁾ **"triple net"** soit 0 charges, 0 travaux et 0 taxe foncière pour l'investisseur et d'une durée de **18 ans**
- Un gestionnaire bénéficiant d'une **expertise reconnue** dans le domaine de la santé

⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt

⁽²⁾ Rendement incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche).

⁽³⁾ Voir modalités décrites dans le bail commercial



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

cerenicimo.fr

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant



Notaire

Maître Pierre MENANTEAU
41, Rue Jeanne d'Arc
44017 NANTES CEDEX 01

CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Immatriculée à l'ORIAS (www.oriass.fr) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX - CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE..

Les informations, photographies ou visuels figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle.
Mobilier non contractuel - Crédits photos : © EuroPhotoBallon - novembre 2019