



Résidence Seniors
➤ **Les Senioriales**
Dax (40)



Un référencement
CERENICIMO
by Consultim



* Photo non contractuelle
Crédit Photo : © Thomas Borie.

POINTS CLES



Localisation Centre - ville

- Une situation idéale au **centre-ville de Dax** avec tous les commerces et service de proximité
- Une commune reconnue comme **un territoire de la Silver Economy** ⁽¹⁾
- A 8 minutes en voiture de la gare de Dax



Le gestionnaire



- Un acteur national reconnu
- **Pionnier** sur le marché des résidences seniors en France
- L'un des principaux **spécialistes des résidences pour seniors**
- 20 ans d'expérience
- Actionnariat : Pierre & Vacances



Valeur ajoutée CERENICIMO

- **Rendement 3,80 % HT/HT(2)**
- **Engagement liquidité⁽³⁾**



- **Consultim Gestion immobilière** des investisseurs permettant une relation équilibrée avec l'exploitant sur le long terme



(1) Filière industrielle appelée souvent Marché des Seniors

(2) Rendement incluant le mobilier, 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) 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)

DAX

Dax est une commune du sud-ouest de la France, située dans le département des Landes.

Le centre-ville de Dax est aussi le centre de vie de l'agglomération du Grand Dax, qui regroupe 20 communes et près de 57 200 habitants.

Les politiques publiques de la Ville et l'agglomération s'investissent dans les domaines de l'aménagement, des transports (bus, parkings relais, navettes, pistes cyclables, vélos en libre service...) ou des équipements structurants (très haut débit, enseignement supérieur).



Distances

Bordeaux : 1h30

Mont-de-Marsan : 45 min

Bayonne : 45 min



DAX

Avec près de 21 000 habitants⁽¹⁾ et 30% de la population ayant plus de 60 ans, Dax est reconnue comme **un territoire de la Silver Economy** ⁽²⁾.

La commune a fait du bien-être et de la santé une de ses priorités et a décroché **les labels « Bien vieillir, vivre ensemble » et « Sport pour tous »**



⁽¹⁾ Chiffres Insee 2016 ⁽²⁾ Filière industrielle appelée souvent Marché des Seniors
Illustrations non contractuelles @guettyimages

LES DISPOSITIFS DÉDIÉS AUX SENIORS

1/ Des transports pour faciliter la mobilité

les aînés présentant des difficultés à se déplacer seuls, peuvent utiliser la navette sociale et la navette « Vitenville » pour les déplacements du quotidien (gratuite)

2/ Organisation d'une semaine bleue

La ville propose une semaine d'animations pour les seniors (sport, informatique, cuisine, bien-être, conférences, spectacles...) **en journées et en soirées.**

- Des activités sportives : randonnée, aquagym, escrime, gymnastique
- Des ateliers : belote, bijoux, coutures, cuisine ...
- Des évènements : thé dansant ...

3/ Un Club Seniors

Le club de loisirs de la commune permet aux seniors de rompre l'isolement et de nouer de nouvelles relations.

Diverses activités hebdomadaires sont organisées : jeux de sociétés , ateliers divers au centre Quinteba (lieu de vie qui propose des ateliers, des activités associatives, des sorties, un restaurant pour retraités et un service de navette sociale).

Le club organise dans l'année plusieurs voyages ainsi que des repas à l'occasion d'évènements annuels (jour de l'an, carnaval)...

4/ Des clubs sportifs

De nombreuses activités sportives adaptés aux seniors sont proposées :

- Des ateliers équilibres les lundis pour les personnes de plus de 60 ans
- Des randonnées tous les mercredis
- De la gymnastique douce et étirements tous les vendredis

DAX UNE CITE THERMALE



Le département des Landes est le 1^{er} département Thermal de France avec 75 779 curistes accueillis en 2019 !

Le territoire du grand Dax regroupe les stations de Dax et Saint-Paul-lès-Dax. Il existe **16 établissements thermaux** et **1 hôpital thermal** répartis sur ces deux communes afin de traiter les pathologies suivantes : rhumatologie, fibromyalgie et phlébologie.

Dax est la première station thermale des Landes avec 60,4% de parts de marché soit 45 762 curistes en 2019.

la ville de DAX est reconnue pour la qualité des produits et des soins thermaux. La boue thermale est issu du fleuve de l'Adour qui traverse la commune.

Dax, c'est le thermalisme urbain aux portes de la nature !

DAX : LE VILLAGE LANDAIS ALZHEIMER (ouvert depuis fin 2019)



Le village est un lieu d'expérimentation unique en France offrant une approche innovante et sociale plutôt que médicale pour les malades d'alzheimer. Il accueille 120 résidents, dont 10 de moins de 60 ans, accompagnés par 120 personnels et 120 bénévoles.

Le principe du village :

- une architecture bienveillante
- suppression des symboles médicaux (pas de blouse blanche...)
- la personnalisation de l'accompagnement
- le respect des goûts et des rythmes de vie
- le maintien de liens étroits avec les proches
- l'intégration au tissu urbain et à la vie de la ville

Illustration non contractuelle

Source : <https://villagealzheimer.landes.fr> – <https://villagealzheimer.landes.fr/files/Village-Landais-Alzheimer/Presse/Dossier-de-presse/1905-Dossier-presentation-Village-Landais-Alzheimer.pdf>

DAX : LES PROJETS DE LA VILLE

- **Rénovation et restructuration des Halles** : Actuellement en chantier, l'objectif est qu'elles deviennent un lieu du quotidien lumineux et convivial, adapté aux modes de consommation actuels. Circuits-courts, produits locaux, de saison et bio seront proposés. Les futures Halles s'inscrivent dans une démarche globale urbaine et commerciale afin de redynamiser le cœur de ville.
 - ⇒ 13 minutes à pied de la résidence

- **Un futur grand centre aquatique** : une surface d'eau de 815 m² avec :
 - ⇒ Un bassin intérieur de 250 m² avec gradin pour la compétition au niveau départemental
 - ⇒ Un bassin d'apprentissage de 150 m²
 - ⇒ Une pataugeoire intérieure
 - ⇒ Un bassin extérieur : un bassin nordique de 6 couloirs de 25m, ouvert 12 mois sur 12, qui donne une spécificité forte à l'offre communautaire dans le département. Ce bassin sera divisé en 2 profondeurs : une moitié à 3 m pour les activités de plongée, et l'autre moitié à 1,30 m pour le côté estival/famille.
 - ⇒ Une aire de jeux aquatiques
 - ⇒ Des espaces verts, zone de détente aménagée et solarium



Photo© Cabinet d'architecture Claret Lebecq

Illustration non contractuelle

Source : <https://www.dax.fr/vivre-a-dax/commerce/les-halles/> et <https://www.grand-dax.fr/connaitre-lagglo/grands-projets/centre-aquatique/>



Résidence Seniors
➤ **Les Senioriales**
Dax (40)



La résidence

Un référencement
CERENICIMO

by Consultim

* Photo non contractuelle
Crédit Photo : © Thomas Borie.

LA LOCALISATION

Un référencement

CERENICIMO

by Consultim



- Résidence Les Senioriales
rue Frédéric Mistral
- 🏛️ Mairie
- 🏰 Cathédrale de Dax
- 🏪 Marché couvert
- H Centre Hospitalier - Dax Côte d'Argent
- 🚆 Gare
- 🍽️ Restaurants
- 🍞 Boulangeries
- 🛒 Epicerie / Supermarchés
- 🏦 Banques
- 🏥 Pharmacies
- 🩺 Médecins
- 💧 Établissements thermaux
- 🚏 Navettes de bus gratuites
Vitenville

7 rue Frederic Mistral, 40100 Dax

200 m

LE PROJET

Un référencement

CERENICIMO

by Consultim



Crédit Photo : : © Thomas Borie * Illustration non contractuelle

LE PROJET

Un référencement

CERENICIMO

by Consultim

- ❖ 86 lots
- ❖ Du T1 au T3 de 35 à 65 m²
- ❖ A partir de **134 027 € HT** ⁽¹⁾
- ❖ Un rendement de **3,80 % HT/HT** ⁽²⁾
- ❖ Livraison prévisionnelle :
4^{ème} trimestre 2022



⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt, mobilier et parking inclus

⁽²⁾ Rendement incluant le mobilier (arrondi au dixième supérieur). 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.

LE PROJET

Un référencement



by Consultim

Typologie	Nombre de lots	Surfaces	Prix de vente total HT ⁽¹⁾
T1	4	35,49 m ²	134 027 € à 137 819 €
T2	72	39,23 à 45,78 m ²	150 543 € à 184 875 €
T3	10	60,86 à 64,71 m ²	239 572 € à 260 760 €

⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt, mobilier et parking inclus

LES SERVICES

Un référencement



by Consultim

De nombreux services

- ❖ Réception
- ❖ Salon club et salle multimédia
- ❖ Restaurant
- ❖ Potager et jardin
- ❖ Equipe présente sur place en journée 7j/7
- ❖ Animations et activités conviviales 7j/7
- ❖ Offre de services inclus ou à la carte

Un projet global d'animations

Toutes les semaines un programme est proposé, avec une alternance d'animations régulières et évènementielles.





Résidence Seniors
➤ **Les Senioriales**
Dax (40)



Le gestionnaire

Un référencement
CERENICIMO

by Consultim

* Photo non contractuelle
Crédit Photo : © Thomas Borie.



74

Taille (en nb de résidences)

SENIORIALES développe un concept d'habitat dédié aux séniors. La société toulousaine, filiale du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs depuis 2007 compte à ce jour 74 résidences livrées et 13 résidences en cours de commercialisation.

Elle commercialise une partie de ses résidences en investissement Pinel ou en LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel).

Avec 20 ans d'expérience et d'expertise, **SENIORIALES** est la référence des résidences seniors. Leur objectif est de proposer des logements confortables et adaptés, un accompagnement des résidents et des services à la carte tout en restant accessibles à tous.



20 ANS

Expérience / Ancienneté

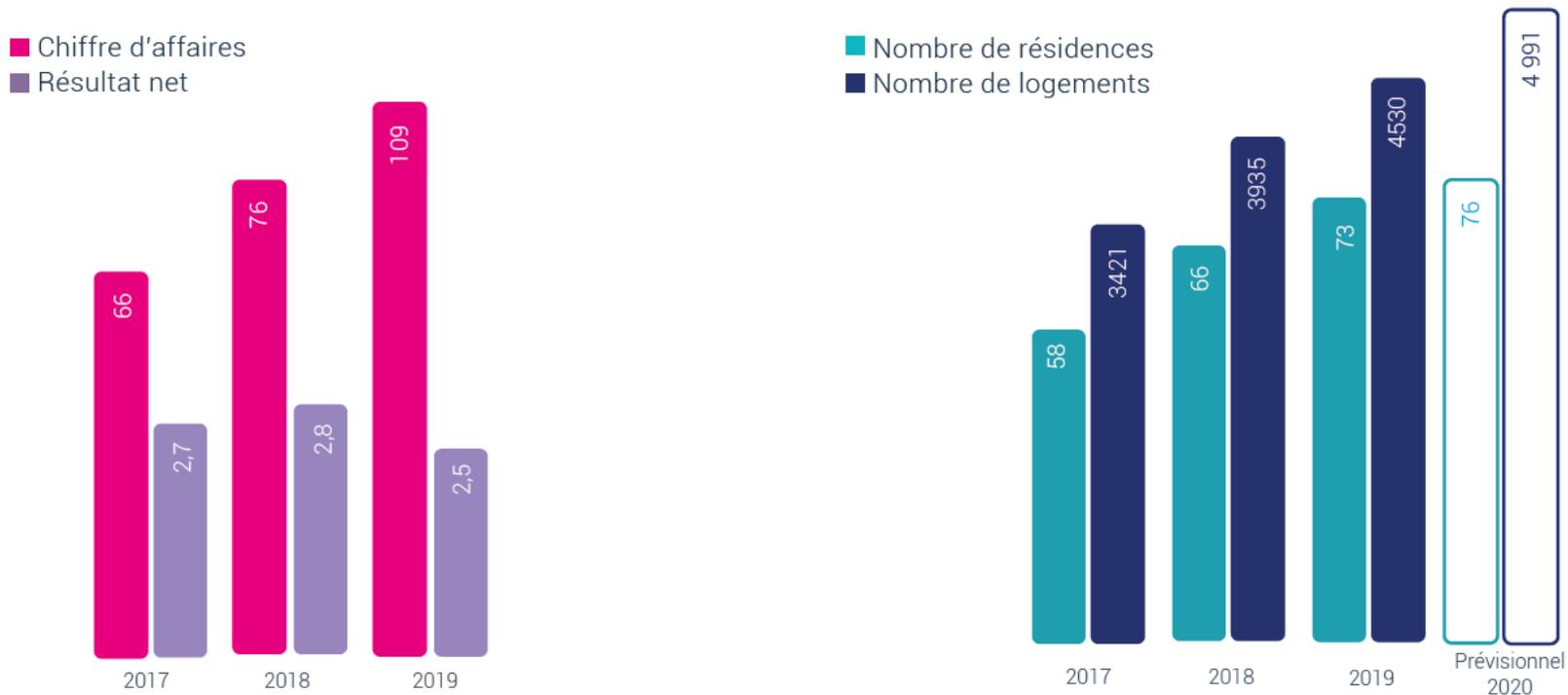
STRATÉGIE DU GROUPE

SENIORIALES souhaite être une réponse à la conjoncture sociale et sociétale actuelle. Elle propose des habitats connectés et avec des services adaptés. Afin de rester en adéquation avec les besoins et désirs de ses résidents, la société a créé LE LAB SENIORIALES afin de challenger leur offre dédiée aux seniors.



76,7 MILLIONS €

Chiffre d'affaires 2019



POURQUOI CE GESTIONNAIRE ?

- ▶ L'assise d'un grand groupe : Pierre & Vacances Center Parcs
- ▶ 20 ans d'expérience et d'expertise
- ▶ Un savoir faire reconnu : 1 senior sur 2 connaît la marque SENIORIALES (étude BVA 2015)
- ▶ Une entreprise connectée à ses résidents : LE LAB SENIORIALES
- ▶ 74 résidences partout en France et 230 collaborateurs



Résidence Seniors
➤ **Les Senioriales**
Dax (40)

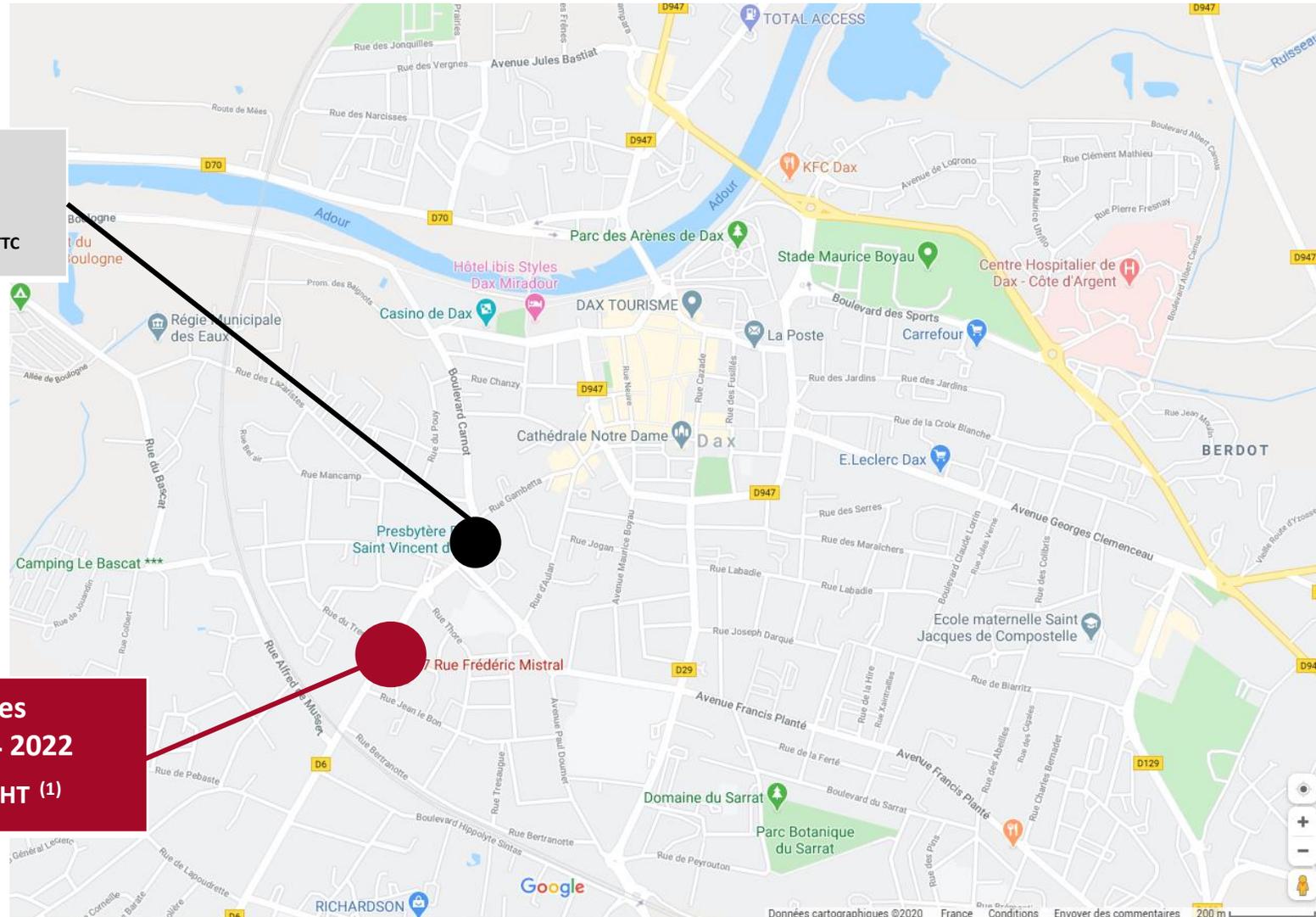


Etude de marché

Un référencement
CERENICIMO
by Consultim

** Photo non contractuelle
Crédit Photo : © Thomas Borie.*

Le marché immobilier neuf



Villa Borda
 Livraison T2 2021
 Prix moyen au m² T2 : **3 768 € TTC**

Résidence Les Senioriales
 Livraison prévisionnelle T4 2022
 Prix moyen au m² : **3 709 € HT (1)**

Le marché locatif

Nom de la résidence	Adresse	Equipements	Capacités	Tarifs mensuels
Résidence DOMITYS "Les Sources de Gascogne"	54 rue Labadie - 40100 Dax	Cuisine équipée Parking Restaurant Bar Bassin de nage Salon multimédia Espace Beauté Salle de sport	130 appartements du studio au 3 pièces, avec balcon, terrasse ou jardin privatif Cuisine équipée, salle de bain avec douche ultra-plate, parkings couverts + de 720 m ² d'espaces Club Un restaurant de qualité, une cuisine à base de produits frais, préparée par un chef	T1 à partir de 1110 € T2 à partir de 1245 € T3 à partir de 1711 € Ces tarifs varient en fonction du type d'appartement, des services d'abonnements choisis et du nombre de personnes. Tarifs à titre indicatif et sous réserve de disponibilité des appartements.
RÉSIDENCE DOMITYS LES CLÉS D'OR 33.2 km de DAX	4 av du Mal de Lattre de Tassigny - 64300 Orthez	Cuisine équipée Parking Restaurant Bar Salon multimédia Espace Beauté Salle de sport Bassin de nage Atelier	Accueil Chambre d'hôtes Gardien 24h/24 Blanchisserie, Ménage Programme Bien-être Assistance bricolage Appel de sécurité Distribution du courrier Standard téléphonique Activités quotidiennes	T1 à partir de 1004 € T2 à partir de 1123 € T3 à partir de 1441 € Ces tarifs varient en fonction du type d'appartement, des services d'abonnements choisis et du nombre de personnes. Tarifs à titre indicatif et sous réserve de disponibilité des appartements.
LES JARDINS D'ARCADIE D'ANGLET - RÉSIDENCE ESPLANADE MONTAURY 44.5 km de DAX	3 avenue de Maignon - 64600 Anglet	Restaurant, salon de coiffure, salle d'activité, bibliothèque, salon télévision, espaces extérieurs, conciergerie, parking.	Tout forfait hébergement comprend le loyer, les charges d'eau, l'assurance habitation, les charges relatives à l'entretien des parties communes et aux frais de personnel. Le forfait comprend les services suivants : une présence 24h/24h, les activités régulières et les espaces de vie à votre entière disposition (salle de restaurant, salons privés, espace TV, bibliothèque, espace beauté, espace animation). Pour votre bien-être, des services peuvent être ajoutés tels que : la restauration matin, midi et soir 365 jours/an, le ménage, l'aide à domicile et les services à la personne, les prestations de coiffure et de pédicure, la blanchisserie, certaines animations, excursions ou sorties culturelles...	Locations mensuelles : eau, charges de copropriété et de services, accès aux espaces communs et animations de base, sécurité 24h/24, assurance habitation... INCLUS ! A partir de 837€ TTC/mois pour un T1, A partir de 1 198€ TTC/mois pour un T1bis, A partir de 1 467€ TTC/mois pour un T2, A partir de 1 798 € TTC/mois pour un T3.

Résidence Senioriales
Tarif moyen mensuel T2
1 166 €

Les résidences Seniors
Tarif moyen mensuel T2
1 278 €



Les Senioriales

Dax (40)

Type de fiscalité : LMNP Classique/CENSI-BOUVARD

Type de résidence : Services Seniors

Mise en commercialisation : juin 2020

Promoteur : Linkcity

Gestionnaire : Senioriales



86 lots
du T1 au T3



A partir de
134 027 €HT (1)



Rendement
3,80% HT/HT (2)



Livraison
prévisionnelle :
4^{ème} T 2022

Avantages commerciaux :

- Gestion Immobilière
- Engagement liquidité



CONSULTIM
GESTION IMMOBILIÈRE



Illustration et mobilier non contractuels

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt

(2) Rendement 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.