



**Oh!Activ'**  
Résidence Services Seniors  
Tarbes (65)

Illustration non-contractuelle

Un référencement



by Consultim

# POINTS CLÉS



## Localisation

- Une **ville de caractère** au pied des Pyrénées
- **A proximité de l'hypercentre**
- **Seulement deux résidences seniors** dans la ville



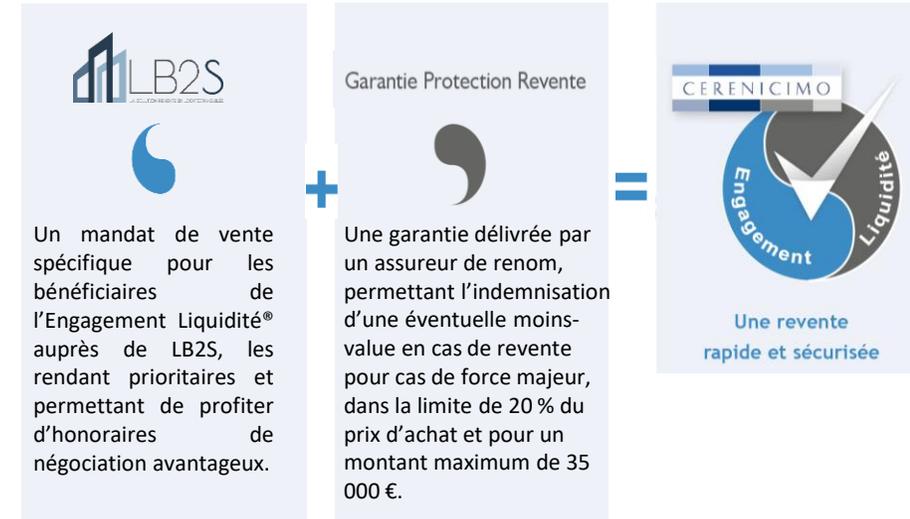
## Bail « triple net »<sup>(1)</sup>

- **0 charges, 0 travaux et 0 taxe foncière** pour l'investisseur



## Valeur ajoutée CERENICIMO

- Engagement liquidité<sup>(2)</sup>



- Gestion immobilière



Service unique sur le marché de représentation des investisseurs permettant une relation juste avec l'exploitant sur le long terme

(1) Voir modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.

(2) 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)

# Un bail « Triple Net »\*

0 charges et 0 taxe foncière pour l'investisseur

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
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 décrites dans le bail commercial

# La Localisation



# Tarbes

---

Commune du Sud-Ouest de la France, située sur l'axe pyrénéen entre l'Atlantique et la Méditerranée, elle bénéficie d'un emplacement idéal entre mer et montagne.

## En quelques Mots :

- ✓ **Région :** Occitanie
- ✓ **Département :** Hautes-Pyrénées
- ✓ **Population :** 42 000 habitants
- ✓ **Part des seniors :** 32 %
- ✓ **Agglomération Tarbes - Lourdes :** plus de 120 000 habitants



# Tarbes

---



Lourdes : 25 minutes  
Pau : 45 minutes  
Bayonne : 1h30  
Toulouse : 1h47  
Perpignan : 3h30  
Bordeaux : 2h32



Toulouse : 2h04  
Bayonne : 2h32



**Aéroport Tarbes Lourdes Pyrénées**  
Paris / Lisbonne / Dublin / Malte /  
Bruxelles / Rome / Milan / Cracovie /  
Londres

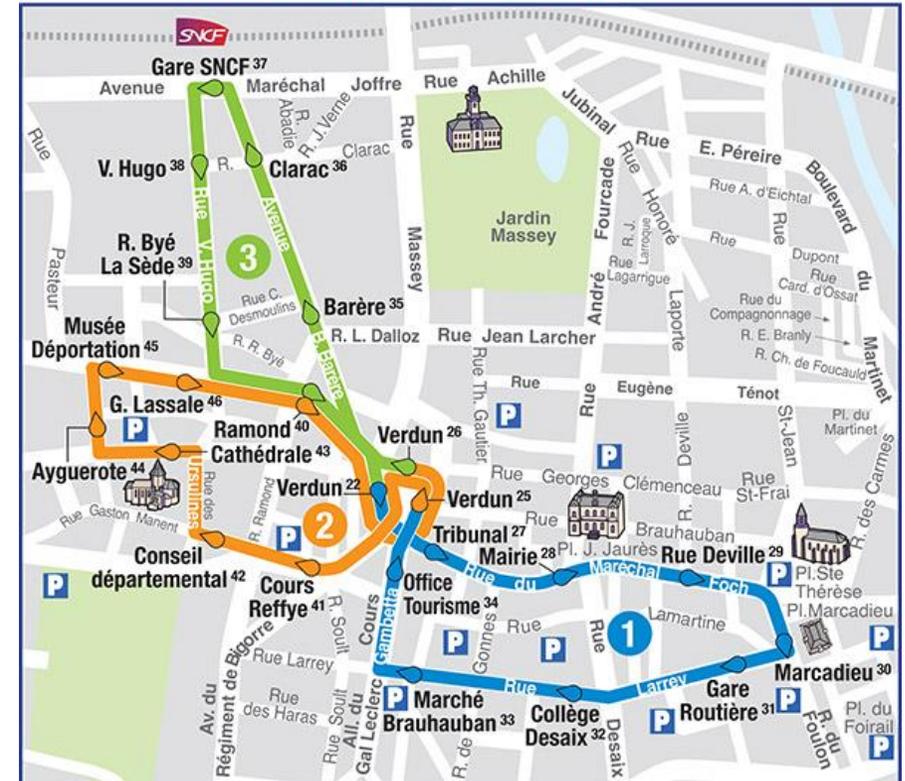


Pau : 1h  
Toulouse : 1h45

# Se déplacer à Tarbes

- 15 communes desservies
- 18 lignes de bus
- 3 navettes centre-ville  
(en continu du lundi au samedi sauf jours fériés de 7h30 à 12h20 et de 13h30 à 19h20)
- 1 bus gratuit pour le marché du jeudi matin
- Transports à la demande
- Service de transport de personnes à mobilité réduite

## NAVETTES CENTRE-VILLE *Électriques et Gratuites !*



Chaque navette circule en continu sur les 3 boucles dans l'ordre 1,2,3.  
L'arrêt Verdun <sup>26</sup> va en direction de la Gare SNCF, l'arrêt Verdun <sup>22</sup> en direction de Marcadiou et l'arrêt Verdun <sup>25</sup> en direction de Ayguerote.

Source : <https://www.alezan-bus.com/>

# Vivre à Tarbes

---

**Parcs et jardins**  
La ville compte de nombreux parcs dont certains historiques



**Art de vivre**  
De nombreuses spécialités qui se retrouvent dans ses marchés



**Promenades**  
La ville est proche de la nature et offre des balades aux paysages variés



**Economie**  
Tournée vers les industries de pointe (ex : aéronautique), elle dispose d'un pôle universitaire dédié



*Source : Tarbes tourisme*

# Des évènements qui rythment l'année

**Pic d'Or - Mai**  
Festival de la nouvelle  
chanson française  
Concours d'auteurs,  
compositeurs, interprètes



**Les fêtes de Tarbes - Juin**  
Ambiance Feria



**Tarbes en Tango - Août**  
Festival international de  
Tango argentin



**Les petits As**  
**Le mondial Lacoste**  
**Jan/Fév.**

Mondial de Tennis des  
14 ans et moins

**Tarba En Canta - Juin**  
Festival international des  
Polyphonies

**Equestria - Juillet**  
Magie du cheval et  
des arts

**Terro'Art - Septembre**  
Rencontres Art et  
Gastronomie

# Les seniors à Tarbes

- La **part des seniors à Tarbes** est de **32,3 % (2017)**, un chiffre en augmentation. ( vs. 27,4 % en 2007 – données INSEE)
- Un **service seniors au sein du CCAS** (Centre Communal d’Action Sociale) :
  - conseils et suivi
  - goûters et spectacles tout au long de l’année
  - spectacle de Noël, vœux du nouvel an
  - sorties et excursions
  - vacances à la mer
  - seniors en forme (marche, activité physique adaptée, remue-méninges, nutrition, ateliers numérique)
- **Semaine bleue** : activités et événements destinés aux seniors
- **Le foyer restaurant Josette Soulier** – Restaurant qui accueille pour le déjeuner les seniors, les personnes handicapées et personnes seules à la recherche de lien social.

## Part des Seniors dans la commune de Tarbes

### POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>140 148</b>	<b>100,0</b>	<b>140 744</b>	<b>100,0</b>	<b>142 220</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	22 188	15,8	22 292	15,8	21 817	15,3
15 à 29 ans	22 891	16,3	22 794	16,2	22 941	16,1
30 à 44 ans	26 177	18,7	24 004	17,1	22 887	16,1
45 à 59 ans	30 461	21,7	29 152	20,7	28 738	20,2
60 à 74 ans	22 463	16,0	24 546	17,4	27 820	19,6
75 ans ou plus	15 968	11,4	17 957	12,8	18 016	12,7

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Source : INSEE

# Localisation

## Quartiers de Tarbes

RÉSIDENCE  
*Club Seniors*



- |                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| 1 - Urac Sendere     | 8 - Centre               |
| 2 - Laubadere        | 9 - Marcadiou - Martinet |
| 3 - St Antoine       | 10 - Vignemale           |
| 4 - Castors          | 11 - Solazur             |
| 5 - Henri IV         | 12- Gespe - Courteboule  |
| 6 - St Anne Henri IV | 13- Ormeau - Figarol     |
| 7 - Pradeau Gare     | 14- Foirail              |
|                      | 15- Mouisset             |

-  Mairie
-  Gare
-  Restaurants
-  Boulangeries
-  Epiceries / Supermarchés
-  Banques
-  Pharmacies
-  Médecins
-  Cathédrale de Tarbes
-  Centre Hospitalier de Bigorre
-  Navettes de bus centre-ville gratuites

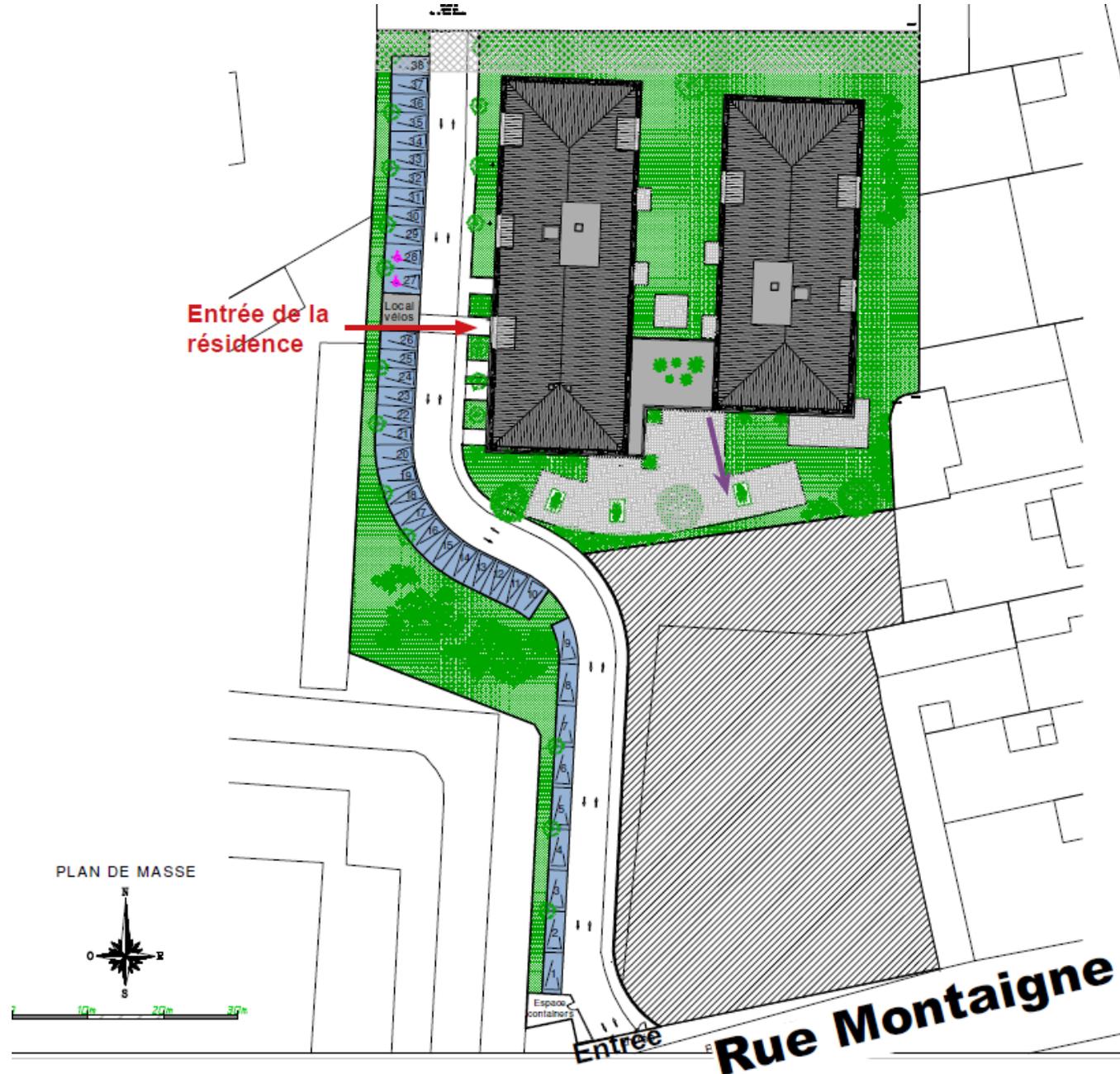


# La résidence



Illustration non-contractuelle

# La résidence



# La résidence

- ❖ 96 appartements répartis sur 2 bâtiments en R+3
- ❖ Du T1 au T3
  - 8 T1
  - 76 T2
  - 12 T3
- ❖ De 38,53 m<sup>2</sup> à 68,87 m<sup>2</sup>
- ❖ 36 places de parking
- ❖ Local vélo
- ❖ A partir de **132 106 € HT** <sup>(1)</sup>
- ❖ Un rendement de : **3,70 %** <sup>HT/HT</sup> <sup>(2)</sup>
- ❖ Prix immo : **3 372 €/m<sup>2</sup>** <sup>(3)</sup>
- ❖ Livraison prévisionnelle : T4 2022



Illustration non-contractuelle

<sup>(1)</sup> Hors frais de prêt et frais de notaire. Parking et mobilier inclus.

<sup>(2)</sup> Rendement incluant le mobilier, arrondi au dixième le plus proche.

<sup>(3)</sup> Prix moyen hors parking, hors mobilier



Illustration non-contractuelle

# Plus de 500 m<sup>2</sup> d'espaces communs



Document non-contractuel

# Des espaces favorisant les échanges



- ❖ Conciergerie et administration
- ❖ Restaurant
- ❖ Salon d'accueil
- ❖ Live cube, espace de vie central
- ❖ Espace co-working
- ❖ Espace ciné actu
- ❖ Fab Lab, dédié aux ateliers manuels

# Un espace bien-être



- ❖ Cabinet esthétique
- ❖ Espace Snøezelen
- ❖ Espace forme
- ❖ Piscine et sauna

# Les appartements



- ❖ Un appartement connecté grâce à la domotique
- ❖ Une cuisine aménagée et équipée
- ❖ Une chambre et une salle de bain adaptées

Illustrations et mobilier non-contractuels

# Typologies

Typologie	Nombre de lots	Surface	Prix HT <sup>(1)</sup>
T1	8	De 38,53 m <sup>2</sup> à 41,34 m <sup>2</sup>	De 132 106 € HT à 145 078 € HT
T2	76	De 41,31 m <sup>2</sup> à 47,82 m <sup>2</sup>	De 146 289 € HT à 173 848 € HT
T3	12	De 65,67 m <sup>2</sup> à 68,87 m <sup>2</sup>	De 218 598 € HT à 233 186 € HT

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

# Le gestionnaire



Illustration non-contractuelle

# Une signature Club Seniors Holding



HOLDING



10

Résidences en exploitation

5

Résidences en construction

10

Résidences en montage



4 ANS

Expérience / Ancienneté



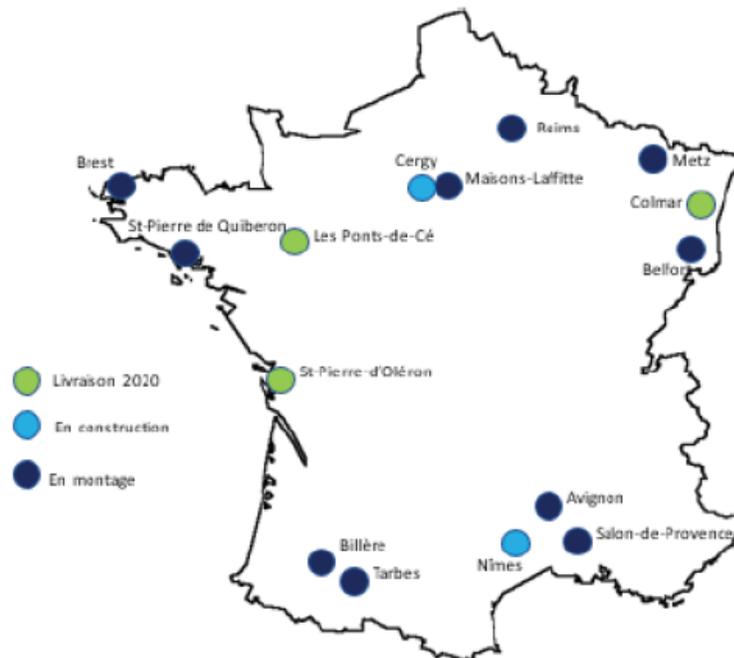
25 MILLIONS €

Chiffre d'affaires 2019

**Nom :** Club Seniors Développement

**Date de création :** 2016

**Chiffre d'affaires 2019 :** 25 millions d'€



Club Seniors Développement, spécialiste de l'exploitation de résidences Seniors précédemment au sein du groupe Quartus s'appuie sur une structure capitalistique très solide. Détenue désormais à la fois par Banque Populaire Développement, actionnaire majoritaire (60%) et par Pleurmeau Investissement (40%) représenté par son Président Jacques Pleurmeau, expert présent depuis plus de 20 ans dans l'exploitation d'EHPAD (Fondateur d'Hom'Age, 500 lits en parc).

L'actionnaire majoritaire Banque Populaire Développement est un véhicule détenu à 100% par Banque Populaire / NATIXIS (groupe BPCE) et géré par NAXICAP PARTNERS, acteur français reconnu du private equity. Toujours majoritaires dans leurs prises de participation, NAXICAP PARTNERS, 100 positions en portefeuille et 3,1 Mds d'€ d'actifs gérés, intervient historiquement sur tous les secteurs d'activité. Le critère principal est que les sociétés cibles soient rentables et les business model compréhensibles et stable.

Grâce à cet actionnariat puissant et cohérent, Club Seniors Développement est doté de 30 M€ de fonds propres dont 17 M€ en capital afin de lui permettre d'asseoir sa stratégie et poursuivre sa croissance.

Le Groupe s'est très vite distingué sur le marché par une approche novatrice de la conception et de la gestion de ses résidences, pensées pour être évolutives, inclusives et connectées :

- par un processus de sélection du lieu d'implantation très exigeant afin de faciliter l'autonomie des résidents, permettre à la résidence de fonctionner comme un centre de ressources pour les seniors du territoire, tout en accueillant d'autres publics pour favoriser un certain niveau de mixité générationnelle
- par un cahier des charges de conception imposé à la promotion par l'exploitation, au savoir-faire et à l'expérience avérés dans l'accompagnement du vieillissement, à la fois de personnes autonomes et de personnes dépendantes
- par la mobilisation de moyens numériques, pour renforcer les liens familiaux et sociaux (visio dans les appartements), pour informer d'opportunités d'animations et de services à l'intérieur comme à l'extérieur des résidences, pour piloter son appartement et ne pas dépendre de tiers en cas d'immobilisation temporaire ou durable, pour bénéficier d'un accompagnement individualisé jusqu'à la e-santé
- par une prise en charge personnalisée des résidents à l'amplitude inégalée dans sa capacité à favoriser et préserver une autonomie durable.

Leur objectif est de créer des résidences ouvertes sur la ville et sur la vie, connectées et évolutives tout en assurant un placement sûr et pérenne aux investisseurs. Elles sont implantées en cœur de ville, offrant aux résidents un cadre de vie agréable.

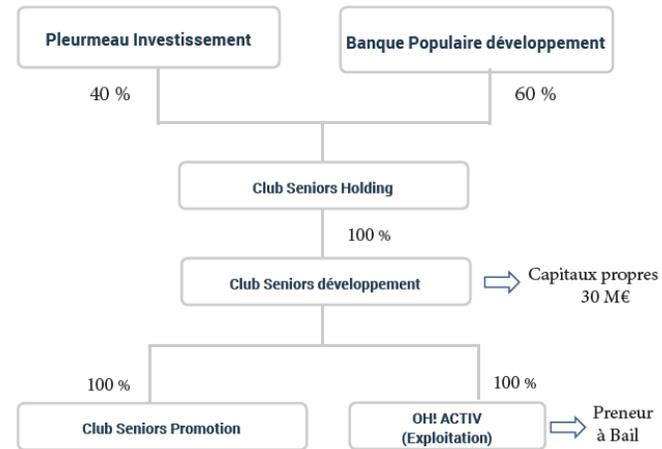
# Une signature Club Seniors Holding

## CHIFFRES - EVOLUTION

■ Chiffre d'affaires en M€



## ORGANIGRAMME



## STRATÉGIE DU GROUPE

En 4 ans, le Groupe a lancé 15 projets en développement dont 3 résidences livrées dès 2020, les 2 suivantes le seront en 2021. Les résidences services seniors (RSS) comportent en moyenne 90 logements proposés à la location à des personnes âgées autonomes. Les résidences sont exploitées par la branche exploitation du Groupe Club Seniors : la société Oh ! Activ'.

On y profite d'une restauration de produits frais réalisée par le chef attaché à chaque établissement, d'espaces d'activités physiques et de bien-être, de lieux de coworking et d'ateliers dits fablab. Les résidents ont accès à différents packs de services mis au point afin d'accompagner durablement leur avancée en âge, doublés d'un suivi individualisé, assuré par un personnel qualifié bénéficiant de formations spécifiques au groupe. Pour fournir ces services, la résidence s'appuie sur une équipe de 12 personnes, assurant une présence 24h/24 et 7j/7.

# Etude locative



# Etude Locative

Résidence	Adresse	Equipements	Services	Tarifs mensuels
Résidence Le Stade	1 avenue Pierre de Coubertin, 65000 Tarbes	Salon Bibliothèque, Salon de télévision Salle de restauration Jardin Salon de coiffure Salle de gym	La mise à disposition et l'entretien des espaces collectifs Une offre d'actions collectives ou individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de l'établissement ou à l'extérieur de celui-ci Un service de restauration Un service de blanchisserie Un accès aux moyens de communication dans tout ou partie de l'établissement Un accès à un dispositif d'assistance et de sécurité 24h/24	T1 : 801,32 €/mois TTC T2 : 1003,64 €/mois TTC
Les Girandières Tarbes	79 rue Kléber, 65000 Tarbes	Restaurant sur place ouvert 7j/7 Salon TV, Salle d'animations, Wifi Salon familial (réceptions privées) Jardin arboré, Terrasse Espace Balnéo Billard Salle fitness, Terrain de pétanque, Coins lecture Parking	Equipe qualifiée 24H/24 – 7J/7 Mise à disposition des équipements de sécurité (télé-assistance, détection incendie) Accueil Animations 6j/7 Service de linge, Aide à la personne , Travaux ménagers, Petit bricolage, Livraison de courses Assistance administrative Assistance informatique Promenade des animaux de compagnie	A partir de 985 € / mois TTC pour un T1, F1 et F1 bis A partir de 1206 € TTC / mois pour un F2 A partir de 1659 € TTC / mois pour un F3

Prix moyen mensuel des résidences de la ville  
**1 219 €**

**Résidence Oh! Activ'**  
Tarif moyen mensuel  
**1 243 €**



Source : logement-seniors.com, capresidenceseniors.com



# Oh! Activ'

Tarbes (65)

**Type de fiscalité :** LMNP/CENSI-Bouvard

**Type de résidence :** Services Seniors

**Mise en commercialisation :** Juillet 2020

**Promoteur :** Club Seniors Promotion

**Gestionnaire :** Oh! Activ'



96 lots  
du T1 au T3



A partir de  
132 106 € HT <sup>(1)</sup>



Rendement  
3,7 % HT/HT <sup>(2)</sup>



Livraison  
prévisionnelle :  
4<sup>ème</sup> 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.

CERENICIMO - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU – Tel : 02 28 21 05 10

CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 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.orias.fr](http://www.orias.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, Cœur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX – CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE.

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.



by Consultim