



# Quai 22

Résidence Services Seniors  
Saint-André-lez-Lille (59)

Illustration non-contractuelle

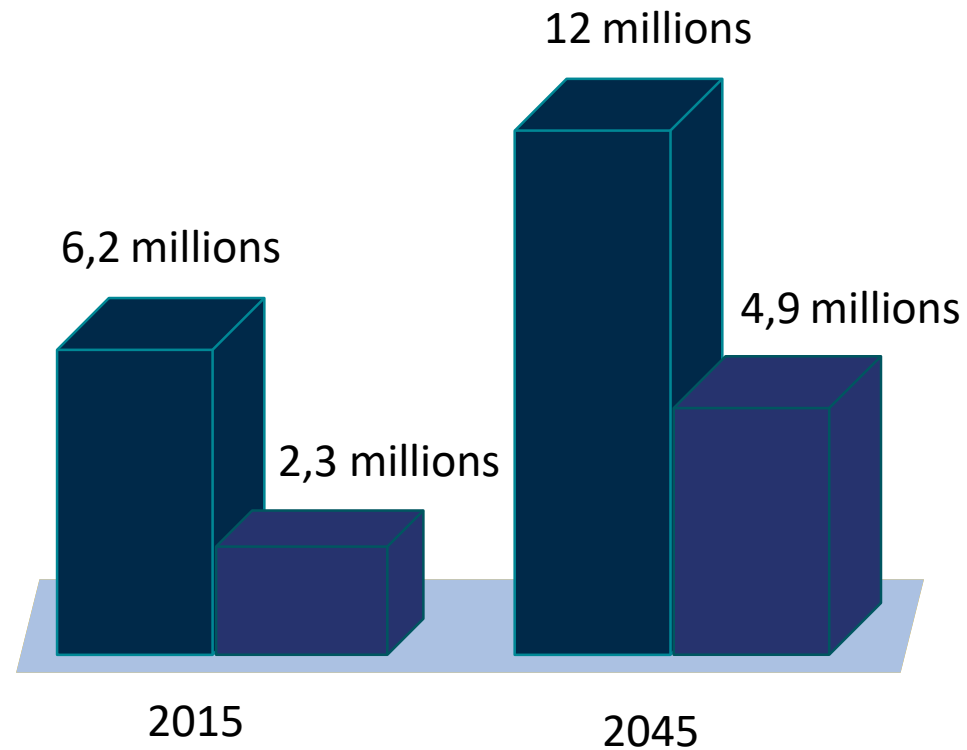
Un référencement



by Consultim

# Le marché des seniors

Un enjeu majeur du 21<sup>ème</sup> siècle



Les 75 ans ou plus

Les 85 ans ou plus

Source INSEE : Projections de population à l'horizon 2060  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2418102>

# Différents positionnements sur ce marché



**Revenu moyen d'un retraité en France : 1 400 € / mois**

# Le gestionnaire



# Une exploitation



44

Résidences API Provence

**Nom :** API Résidence par API Provence  
**Date de création :** 1990 (API Provence)  
**Budget API Provence 2019 :** 16 M€  
**Budget prévisionnel API Provence 2020 :** 20 M€



1

Résidences API Résidence

Créée en 1990, API Provence participe à la mise en œuvre d'une politique d'accueil et d'insertion par l'habitat au bénéfice d'une large population ; des jeunes, des familles et des seniors. Grand spécialiste du sud-est, API Provence gère à ce jour 44 résidences et 2500 logements.



30 ANS

Expérience / Ancienneté

Facteur différenciant, cet acteur s'appuie sur son caractère associatif et un partenariat solidaire et sans faille avec la Fondation Abbé Pierre depuis sa création. Ce format lui confère une grande stabilité dans sa gouvernance avec seulement 3 présidents qui se sont succédés à sa tête depuis l'origine (2 préfets honoraires et 1 président de mutuelle). Son statut associatif loi 1901, permettant les bénéfices mais interdisant leurs distribution, participe au renforcement naturel de sa structure financière.

Forte de leur succès et de l'expérience acquise, API Provence développe désormais un concept de résidence services Senior sous la marque API Résidence. Leur conception s'articule systématiquement autour de budgets pertinents, d'emplacements en centre-ville et donc d'une vie sociale épanouissante pour ses occupants.



16 MILLIONS €

Budget 2019

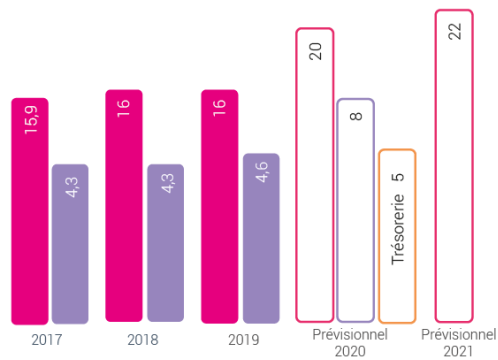
(70 % gestion locative  
30 % subventions)

Grâce à un positionnement prix rendu accessible par sa stratégie, API Résidence propose une offre locative adaptée aux budgets du plus grand nombre des seniors retraités (75 % d'entre eux perçoivent une pension mensuelle brute inférieure à 2 067 € soit près de 13 des 17 millions de retraités français - Source Dress).

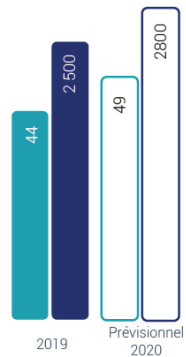
# Une exploitation

## CHIFFRES - EVOLUTION

■ Budget  
■ Fonds propres



■ Nombre de résidences  
■ Nombre de logements

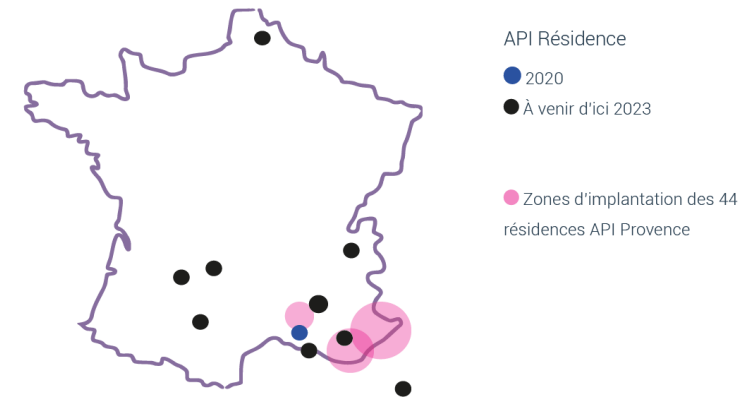


## STRATÉGIE DU GROUPE

API résidence est un acteur régional développant un nouveau concept de résidences pour les seniors. Elles offrent une qualité de services avec un concierge présent au quotidien et un animateur en charge de l'organisation d'évènements et intermédiaire des intervenants extérieurs. 8 résidences ouvriront d'ici 2022 et API résidence prévoit l'ouverture de 4 à 5 résidences par an dans les années à venir.

## IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES

Un programme d'implantation ambitieux



## LES PARTENAIRES

- 17 bailleurs sociaux
- Promoteurs nationaux et régionaux

# POINTS CLÉS

## Localisation

- Première couronne de la métropole lilloise
- Cadre de vie agréable et familial
- Au cœur d'un vaste projet urbain

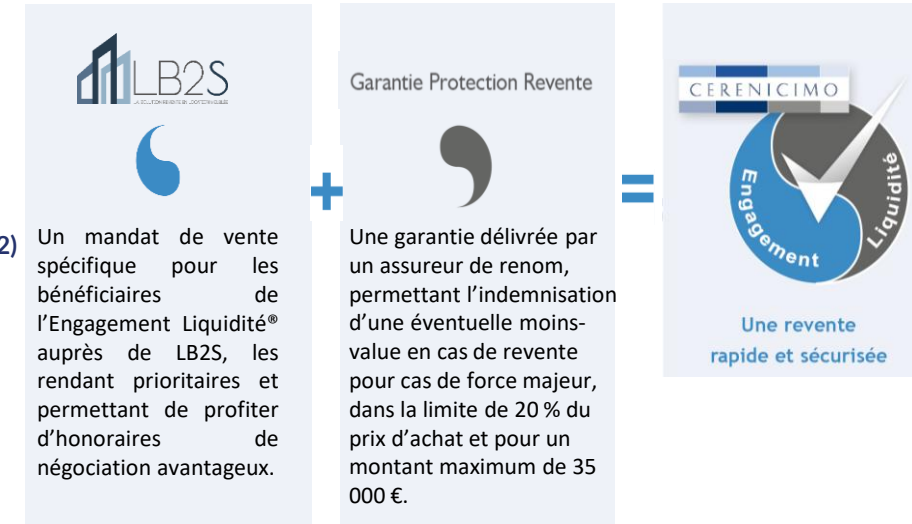
## Valeur Patrimoniale

- Rendement de **3,80 % HT/HT** (1)
- Prix immobilier à partir de : **4 235 € / m<sup>2</sup>**(2)
- A partir de **110 000 € HT**(3)



## Valeur ajoutée CERENICIMO

- Engagement liquidité (4)



- Gestion immobilière



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

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

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

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

(4) 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)

Le prix n'étant pas définitif, il est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse. Par conséquent, le prix moyen par m2 est également susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse.

# Avantages exclusifs

---



**Bail ferme de 20 ans<sup>(1)</sup>**



**Pré-loyers <sup>(1)</sup>**

<sup>(1)</sup> Voir conditions dans le bail commercial.  
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



# La Localisation



# MEL – Métropole Européenne de Lille

---

4<sup>ème</sup> agglomération de France

95 communes

Plus d' 1 million d'habitants

Un territoire rural et urbain

84 km de frontière avec la Belgique



# Lille

---

**10<sup>ème</sup> ville de France**

232 800 habitants

« la capitale des Flandres »

**Capitale Mondiale du Design**

Le **vieux-Lille**, lieu incontournable

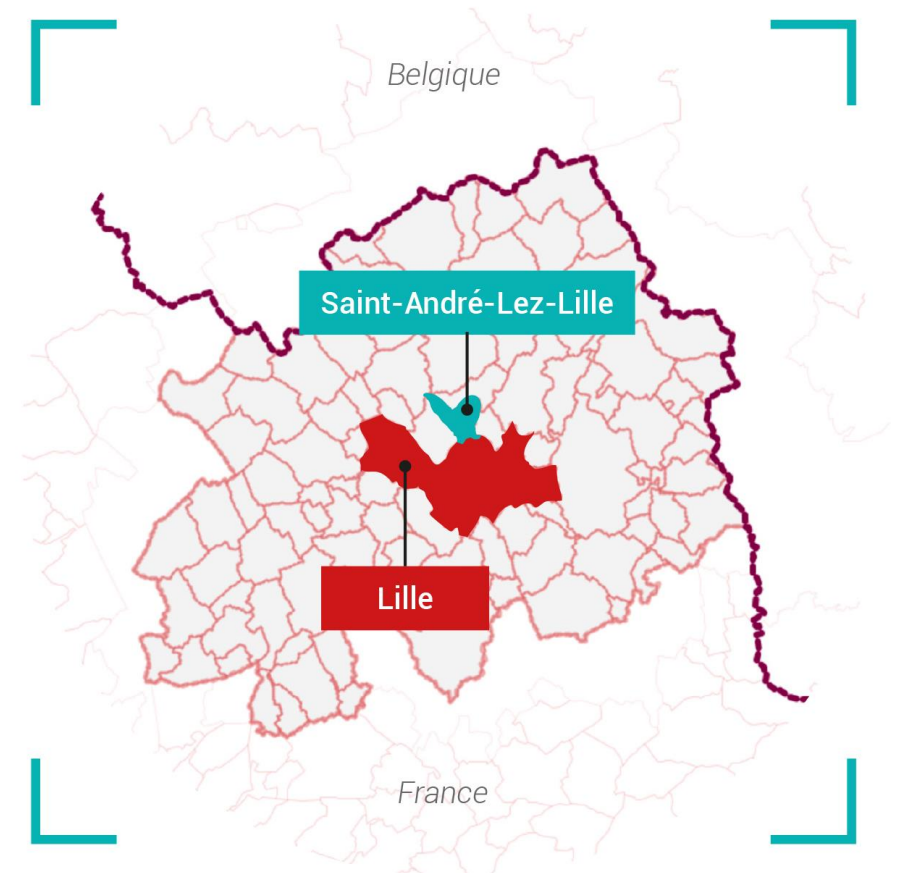


# Saint-André-lez-Lille

A deux pas de Lille, Saint-André-lez-Lille est une ville de la première couronne lilloise comptant près de 13 000 habitants. Ville où il fait bon vivre grâce à ses commerces de proximité, son marché ainsi que de nombreux services et activités culturelles et sportives qui dynamisent la ville.

## En quelques Mots :

- ✓ **Région :** Hauts-de-France
- ✓ **Département :** Nord
- ✓ **Population :** 13 000 habitants
- ✓ **Part des seniors :** 20 %



# Saint-André-lez-Lille



Lille : 13 minutes  
Roubaix : 21 minutes  
Tourcoing : 22 minutes  
Bruxelles : 1h30  
Paris : 2h40

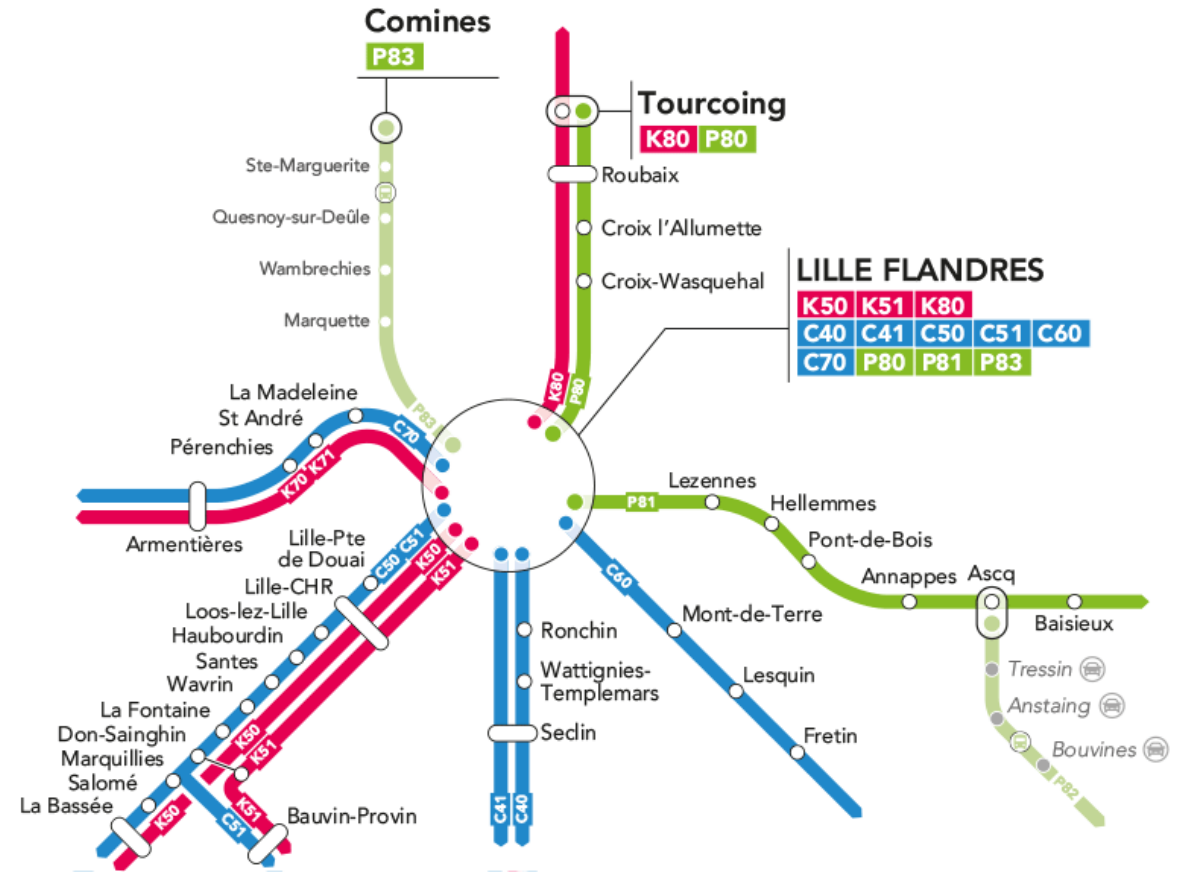


Lille : 9 minutes  
Paris : 1h30  
Bruxelles : 1h40



Desservie par les lignes :

- Liane 1** – dessert Wambrechies, Ronchin et Lille
- La Corolle 3** – dessert Marquette, La Madeleine, Marcq-en-Barœul, Mons-en-Barœul, Villeneuve d'Ascq, Lambersart, Lomme et Englos
- La ligne 50** – Liaison avec les gares de Lille, traverse village-en-Flandres, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'avenue de la Résistance.



<https://www.ter.sncf.com/>

# Localisation

Projet situé en bord de la Deûle  
A 750 m du centre ville de Saint-André



**750 m**

Boulangerie, école, collège, rue commerçante



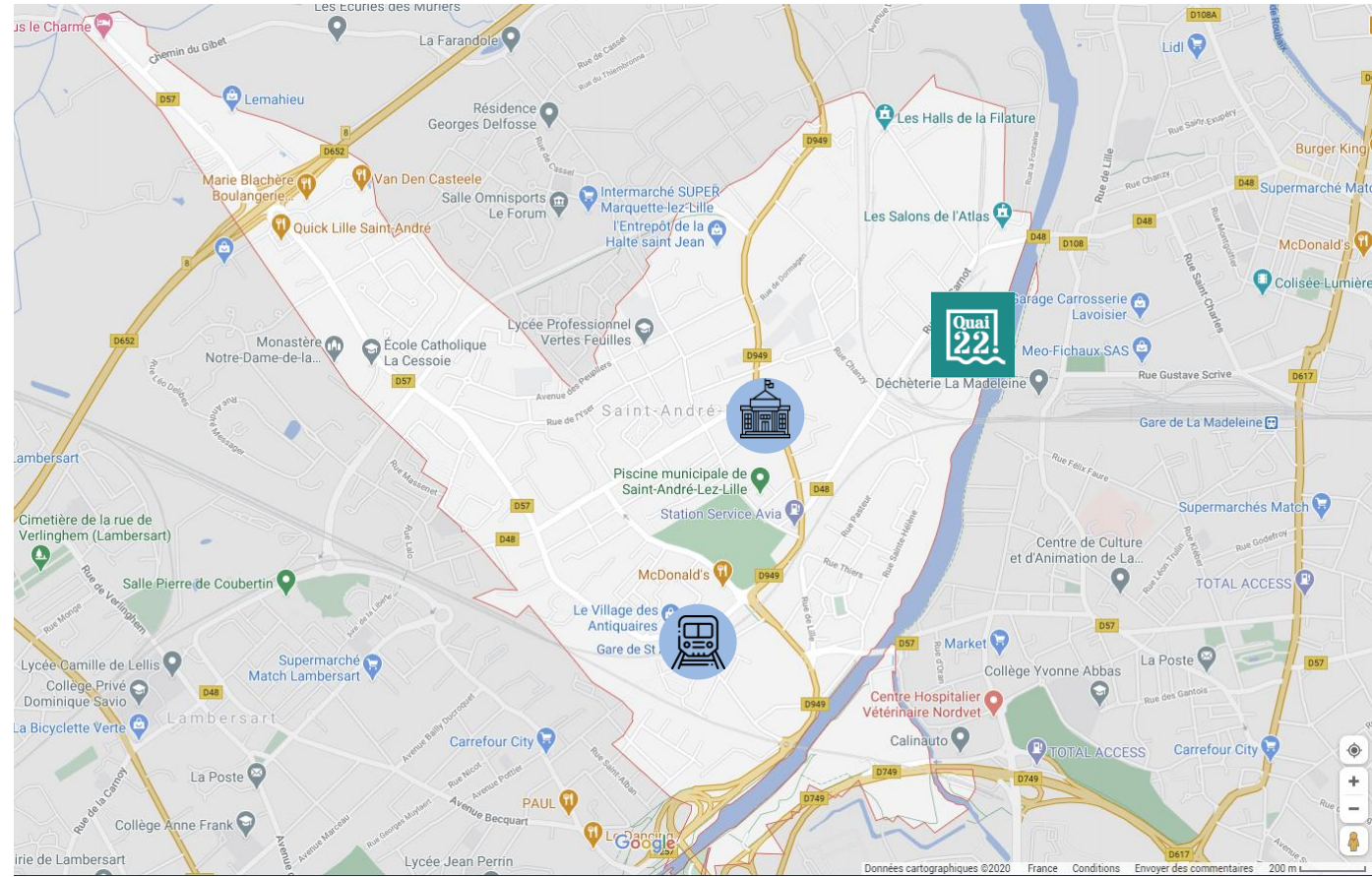
**5 min**

Gare TER, La Citadelle, Hypermarché



**10 min**

Gare Lille Europe, C. commercial Westfield Euralille, Lille centre



# Un vaste projet urbain

Opération de **reconversion de friche industrielle**

**Redynamiser** son bord de fleuve, **la Deûle**

Réinterprétation de la **brique lilloise** traditionnelle

**600 m de quai aménagés**

## Composition du projet :

700 logements

10 000 m<sup>2</sup> de bureaux

2 500 m<sup>2</sup> d'équipements (crèche, médiathèque)

15 000 m<sup>2</sup> de résidences gérées (séniors et jeunes)

4 500 m<sup>2</sup> d'activités de proximité et services en pied d'immeuble

6 500 m<sup>2</sup> de commerces

Parc urbain d'1 hectare



# La résidence



Illustration non-contractuelle



# La résidence

- ❖ **142 appartements**  
50 lots en OPCI  
92 lots Cerenicimo
- ❖ **Du T1 au T3**
- ❖ **De 25 m<sup>2</sup> à 57 m<sup>2</sup>**
- ❖ **26 places de parking**
- ❖ **Local à vélo**
- ❖ **A partir de 110 000 € HT <sup>(1)</sup>**
- ❖ **Un rendement de : 3,8% <sup>HT/HT</sup> <sup>(2)</sup>**
- ❖ **Prix immo : 4 235 €/m<sup>2</sup> <sup>(3)</sup>**
- ❖ **Livraison prévisionnelle : T3 2023**

<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

Le prix n'étant pas définitif, il est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse. Par conséquent, le prix moyen par m<sup>2</sup> est également susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse.



Illustration non-contractuelle © Beviz

# Les services

- ❖ Hall et accueil
- ❖ Bibliothèque
- ❖ Salles d'activités
- ❖ Espace de convivialité

## API SPACE

Accessible à des personnes externes à la résidence

- ❖ Restaurant
- ❖ Salle de yoga
- ❖ Salle de Tai Chi



Illustration et mobilier non-contractuels

# Les appartements

---



- ❖ 142 appartements du T1 au T3
- ❖ Adaptés au quotidien des seniors

Illustrations et mobilier non-contractuels

# Etude immobilière et locative



# Etude immobilière



(1) Prix moyen HT hors mobilier hors parking

Etude réalisée en Septembre 2020 sur une sélection de 9 biens immobiliers situés dans un secteur proche et proposant des prestations similaires (Sources : Bien Ici-Leboncoin)

Le prix n'étant pas définitif, il est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse. Par conséquent, le prix moyen par m2 est également susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse.

# API Résidence

Saint-André-lez-Lille (59)

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

**Type de résidence : Services Seniors**

**Mise en commercialisation : Septembre 2020**

**Gestionnaire : API Résidence**



92 lots  
du T1 au T3



A partir de  
110 000 € HT <sup>(1)</sup>



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



Livraison  
prévisionnelle :  
3<sup>ème</sup> T 2023

## Avantages commerciaux :

- Gestion Immobilière
- Engagement liquidité



**PROPERTIMO**  
UN ACCOMPAGNEMENT DANS LA DURÉE  
by Consultim



Illustration non contractuelle

(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. Le prix n'étant pas définitif, il est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse. Par conséquent, le prix moyen par m<sup>2</sup> est également susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse.

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