

GROUPE **ED** Edouard
Denis

Résidence LES GRANETTES Gignac La Nerthe (13)



Résidence Service Seniors

Angle Chemin des Granettes – Avenue François Mitterrand



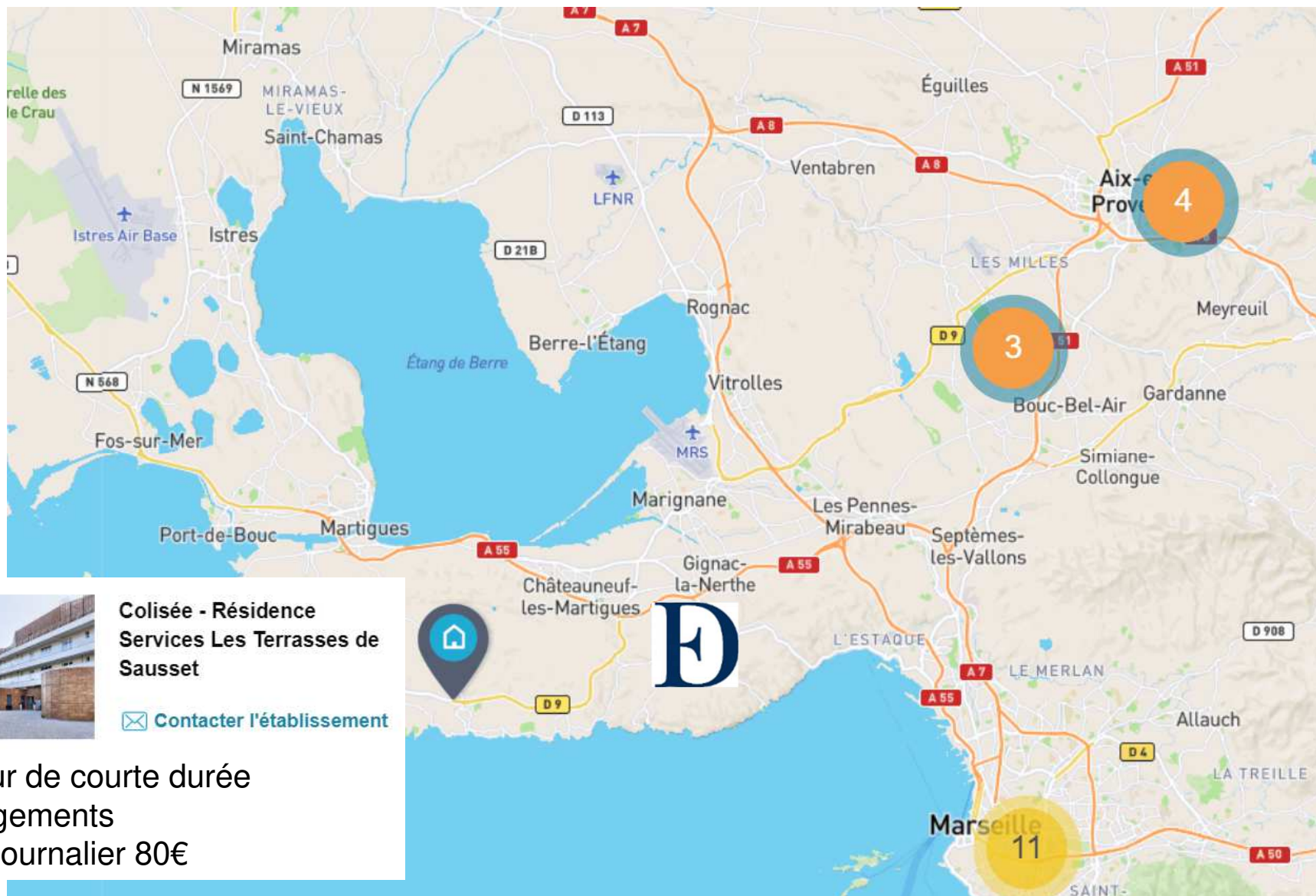
Résidence LES GRANETTES Gignac La Nerthe (13)

- A 15 minutes de l'aéroport Marseille Provence, à 20 minutes de Marseille Centre et à 25 minutes d'Aix-En-Provence
- 9 500 habitants sur la commune de Gignac et plus de 26% de retraité
- Bassin de l'étang de Berre – 26 communes – 362000 habitants en 2015
- Pas de RSS dans une zone de 20km



Résidences de Vie

Les Granettes - Gignac - 13 CARTE DES RSS PRESENTES DANS LA REGION



**Colisée - Résidence
Services Les Terrasses de
Sausset**

[✉ Contacter l'établissement](#)

Séjour de courte durée
11 logements
Tarif journalier 80€

Résidence LES GRANETTES Gignac La Nerthe (13)

- Salle Polyvalente / réfectoire
- Local vélo
- Logements tous équipés de cuisine individuelle
- Beaux espaces verts communs avec terrain de boule
- Proche des commerces de proximité (carrefour market, pharmacie, coiffeur...) et centre d'activité (Bibliothèque)



Résidences de Vie

Les Granettes - Gignac - 13



Les Granettes - Gignac - 13



Les Granettes - Gignac - 13



Les Granettes - Gignac - 13





Résidence LES GRANETTES Gignac La Nerthe (13)

Le planning prévisionnel
et les prix de vente



Les Granettes - Gignac - 13 LE PROGRAMME

INFORMATION PROGRAMME



85 lots
Dont VEB au Crédit
Agricole de 44 lots



Du T1 au T2
De 28 à 44 m²



A partir de 104 000€ HT
Rentabilité : à partir de
3,65% HT/HT



Dispositif LMNP
Portage de TVA possible
avec IMMOKIP validé

11

PLANNING PREVISIONNEL



Les Granettes - Gignac - 13 LES TYPOLOGIES DE LOT

Surface : 28m²
Loyer : 331€ HT



T1
à partir de
104 000
€ HT

*Mobilier vendu par API : 3300€ HT



Les Granettes - Gignac - 13 LES TYPOLOGIES DE LOT

Surface : 33m²
Loyer : 399€ HT



T1 Bis
à partir de
127 000€
HT

*Mobilier vendu par API : 4070€ HT

Les Granettes - Gignac - 13 LES TYPOLOGIES DE LOT

Surface : 42m²
Loyer : 503€ HT



T2
à partir de
154 000€
HT

*Mobilier vendu par API : 5500€ HT

Résidence LES GRANETTES Gignac La Nerthe (13)

Le gestionnaire
Api Provence



Résidence LES GRANETTES

Gignac La Nerthe (13)

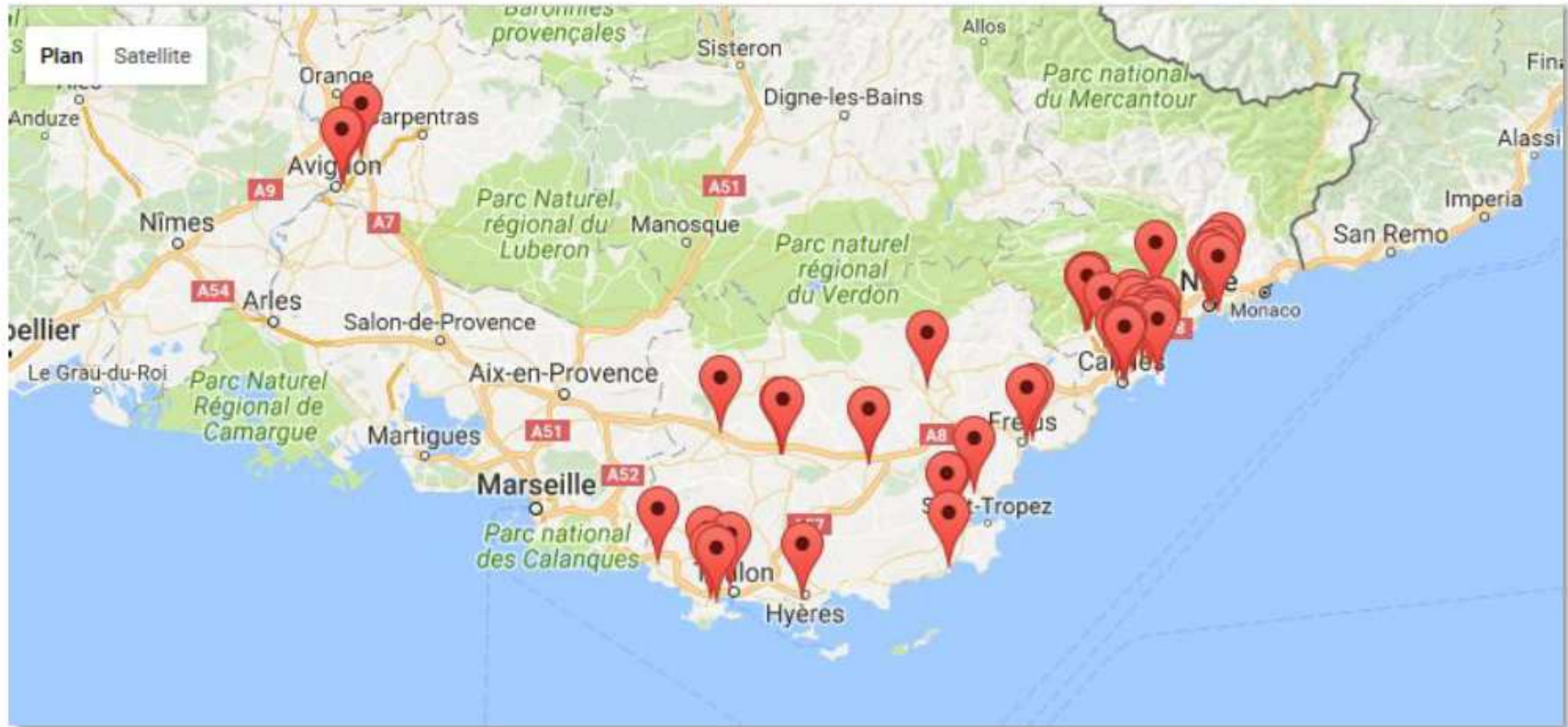
- ▶ Création de la société en 1990
- ▶ 160 salariés dans le Var, les Alpes Maritimes et le Vaucluse
- ▶ 2 500 logements gérés (étudiants, jeunes travailleurs, saisonnier, seniors...)



Résidences de Vie

LES ETABLISSEMENTS API PROVENCE

Dans le Var, Les Alpes Maritimes et le Vaucluse



RÉSIDENCE SERVICES SÉNIORS

UN MARCHÉ FOCALISÉ SUR LES EXTRÉMITÉS

➤ LES RSS HAUT DE GAMME

Les séniors ciblés par la très grande majorité des Résidences services séniors disposent de revenus conséquents qui leur permettent d'accéder aux espaces bien-être (spas, salons de beauté...).

Les services à la carte font généralement exploser les prix d'appel attractifs. La plupart du temps, les logements ne sont pas meublés.

➤ LES RSS "LOW COST"

Sans pour autant s'adresser aux 6 % des retraités qui survivent avec le minimum vieillesse, soit une allocation avoisinant les 700 €/mois, certaines RSS misent sur un positionnement à "bas coût".

Au regard du peu de services proposés, ces résidences ne sont autres que des copropriétés ordinaires.

➤ ET POUR LES REVENUS MOYENS... ?

ON ATTENDAIT API SÉNIORS !

Trouver la réponse à l'équation prix-loyer-services pour la majorité des retraités semble impliquer un engagement qui dépasse le simple attrait économique. Avec de la passion, nos équipes y sont parvenues...

LE COEUR DE CIBLE API SÉNIORS

Les résidences API Séniors s'adressent principalement aux séniors âgés de 75 à 85 ans, ayant des **revenus moyens d'environ 1 500 €/mois**. Les critères de garantie d'une vie décente pour une personne retraitée impliquent la préservation d'une enveloppe de 500 €/mois une fois le loyer, les charges et les services payés.

Les analyses socio-économiques nous incitent à anticiper une baisse des revenus pour les futures générations de retraités. En effet, crises, périodes de chômage et contrats de travail à temps partiel répandus depuis plusieurs décennies conduisent inéluctablement à des retraites inférieures.

UN MONTAGE PRUDENTIEL

- **Le montage opérationnel repose sur les points suivants :**
 - ✓ Le bail commercial est signé avec la SAS.U API Seniors
 - ✓ Le bail est d'une durée variable permettant d'aller de 11 à 20 ans en fonction de l'investisseur. Afin de ne pas payer de droits d'enregistrement, l'offre sur 20 ans est contractualisée via une reconduction tacite en fin de bail (11 ans) pour une durée de 9 ans.

 - ✓ Une garantie locative est mobilisable à la carte à la demande de l'investisseur. Cette garantie couvre tout risque d'impayé quelle qu'en soit la cause (impayé, vacance...). Elle couvre deux ans d'impayé, sans franchise ni baisse de loyer, glissant sur la durée du bail. L'assureur est la SMACL, par ailleurs partenaire d'API Provence sur l'ensemble de son parc immobilier géré.

UNE EXPLOITATION SANS PRISE DE RISQUES

- **L'exploitation prévoit une commercialisation locative progressive**
- **Pour assurer l'équilibre d'exploitation atteint à 90%, soit à la troisième année pleine, un an de loyer est intégré au bilan du promoteur : Versement d'un fond de concours par le promoteur au gestionnaire**
- **Le compte d'exploitation prévisionnel, en vitesse de croisière, intègre un taux d'occupation à 95% correspondant au taux moyens des résidences gérées par API, tous secteurs confondus**

Résidence LES GRANETTES Gignac La Nerthe (13)

Le Bail commercial
et ses avantages



Résidence LES GRANETTES Gignac La Nerthe (13)

- ▶ Bail commercial d'une durée de 11 et 11 mois avec reconduction tacite possible sur une durée totale de 20 ans
- ▶ Paiement du loyer par trimestre échu. Revalorisation tous les ans sur l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) plafonnée à 2%
- ▶ Garantie de loyer glissante sur 12 mois pendant toute la durée du bail par caution solidaire de la maison mère
- ▶ Renouvellement du mobilier prévu 1 fois au bout de 8 ans pendant la durée du bail initial
- ▶ Portage TVA possible – Kit IMMOKIP disponible

