



Perspective du cabinet d'architectes BR Architectures

Résidence Médicalisée

# Les Héliades

CABOURG (14)

Un référencement



CONSULTIM  
PARTNERS



# Les points clés



La résidence a un emplacement idéal, en plein cœur de Cabourg, station balnéaire réputée de la côte normande



Une exploitation Emera, groupe français de dimension internationale au savoir-faire reconnu et construit autour de valeurs familiales fortes



Un EHPAD déjà en exploitation en cours de rénovation permettant de générer des revenus immédiats



Un bail commercial ferme « Triple Net »<sup>(1)</sup> de 18 ans, prenant effet à l'acte



Un rendement net de charges de 4,20 % HT/HT<sup>(2)</sup>



À Cabourg et plus généralement dans le Calvados, la proportion de population de personnes âgées est plus importante que celle de l'ensemble de la Normandie

(1) Voir conditions et modalités dans le bail commercial (2) Rendement prévisionnel 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 gestionnaire

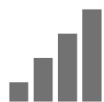


**102** résidences médicalisées



**36 ANS**

Expérience / Ancienneté



**277 MILLIONS €**

Chiffre d'affaires 2020



Création en **1987**

**7<sup>ème</sup> groupe privé** de maisons de retraites médicalisées en France

**Plus de 7 000** collaborateurs

Un positionnement axé sur **la qualité des prestations hôtelières, le confort, le bien-être, la sécurité, l'accompagnement et le lien social**



Claude Cheton  
**Président du Groupe  
Emera**

Chez Emera, nous croyons que la vie devrait être une source permanente de stimulation, de joie et de plaisir. Groupe familial construit sur trois générations, nous avons pleinement conscience du bonheur que peut procurer le fait d'être entourés de personnes bienveillantes et généreuses, désireux d'offrir confort et plaisir, aimant la vie, et souhaitant la faire aimer.

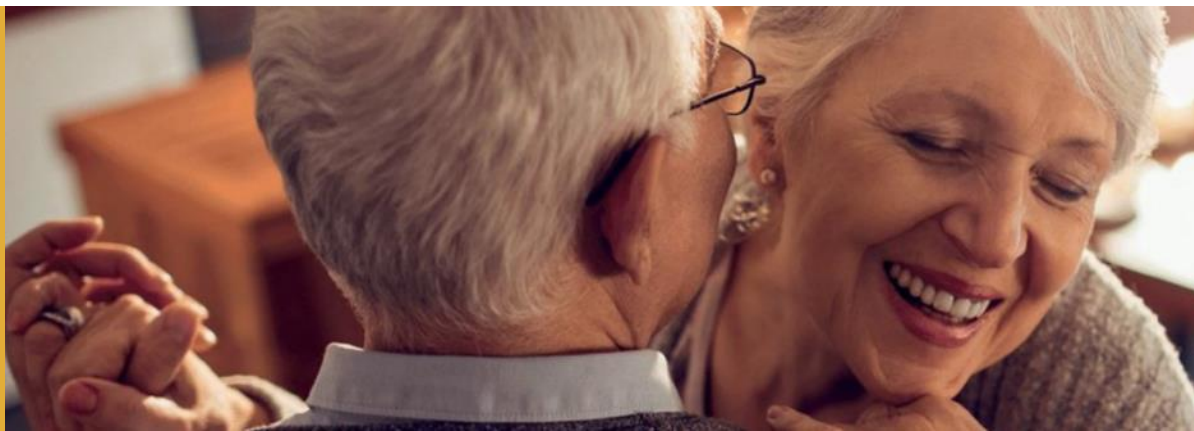
Et quelle meilleure source de joie et de plaisir que celle immédiate, évidente, charnelle, des 5 sens ?

Les 5 sens, par lesquels tout commence, par lesquels nous avons un jour apprivoisé le monde qui nous entoure, et qui ont le pouvoir, au gré d'une odeur, d'un goût, d'une texture, de ravir l'âme, de nous transporter ailleurs dans le temps ou dans l'espace, de piquer notre curiosité, de nous faire chavirer et de nous remplir de joie.

**C'est pourquoi nous avons conçu nos établissements et nos services en proposant à chacun de partager un véritable voyage sensoriel, et en offrant, grâce à tout notre savoir-faire, le meilleur en termes de confort, de sécurité et de bien-être.**

« Nous sommes sereins et sécurisés de savoir notre maman en de bonnes mains. »

Avis de Gérard L.



# Cabourg

---



- Région Normandie
- Département du Calvados qui compte 697 547 habitants
- 3 500 habitants à Cabourg à l'année, chiffre qui quintuple l'été



- Station balnéaire familiale labellisée *Famille Plus*
- Ville reposante et culturelle
- Large plage de 4 kms de long
- Casino, thalasso, hôtels



- À 20 min de Caen avec toute son activité économique, CHU, hôpitaux privés...
- À 25 min de Deauville
- À 2h20 de Paris en voiture



## Cabourg, station littorale normande de renom

Cabourg a construit sa réputation sur ses bains de mer, présents depuis 1855. Elle est depuis associée au calme, à la détente et au bien-être. Cabourg est conviviale, donnant un sentiment de sécurité à ses habitants. Elle est aussi dynamique et attire les touristes, notamment parisiens.<sup>(1)</sup>



(1) [https://actu.fr/normandie/cabourg\\_14117/normandie-cabourg-pays-dauge-la-frequentation-touristique-en-hausse-en-2022\\_58256863.html](https://actu.fr/normandie/cabourg_14117/normandie-cabourg-pays-dauge-la-frequentation-touristique-en-hausse-en-2022_58256863.html)

# À la croisée des chemins, Cabourg séduit



## Par son patrimoine historique

Le Grand Hôtel, le casino, les maisons à colombages, les nombreuses villas Belle Époque, les colonnes Morris



## Par son patrimoine naturel

Sa magnifique plage de sable blond fait de Cabourg la Reine de la Côte Fleurie, la plus longue promenade piétonne d'Europe

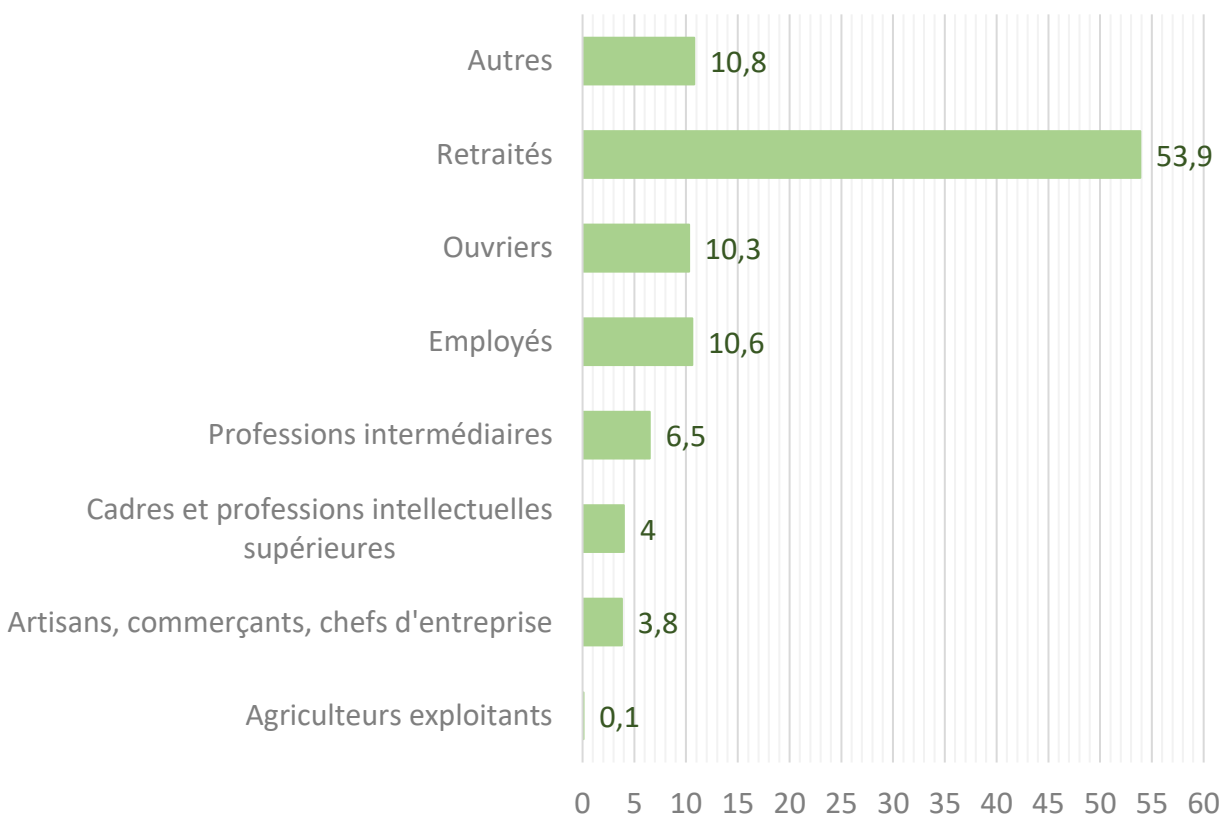


## Par son patrimoine culturel

Le festival du film, le festival de musique *Cabourg, Mon Amour*, l'hippodrome

# Cabourg, une population plutôt âgée

## Activité professionnelle



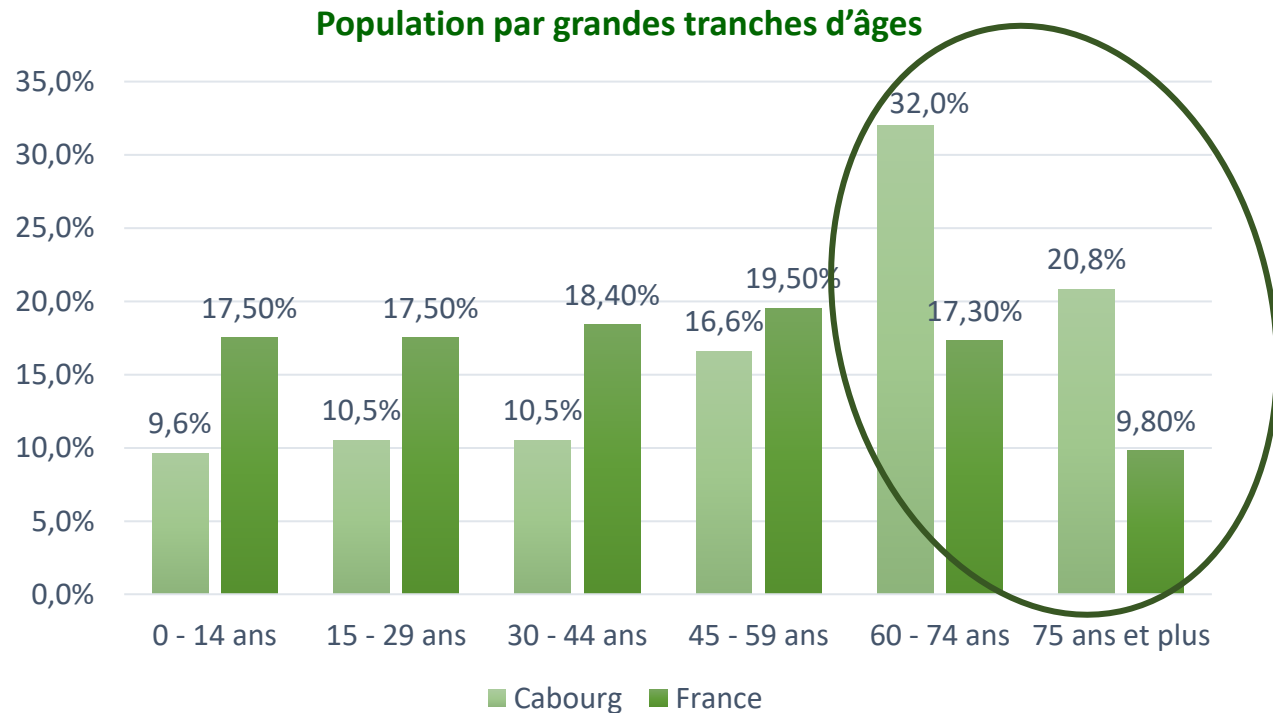
Revenu moyen  
21 700 € / an

Le **revenu moyen** par habitant à Cabourg est **supérieur** à la moyenne nationale (20 590 €).



# Cabourg, une population vieillissante

- Dans le Calvados, on constate que la proportion des personnes âgées augmente plus vite que la moyenne nationale. En 2020, 29 % de la population du Calvados étaient âgés de 60 ans et plus. En 2050, la proportion pourrait atteindre 35 % selon l'Insee.
- A Cabourg, la population est bien plus âgée comparée à la population nationale française. 52,8 % de la population de Cabourg a plus de 60 ans.



Les personnes âgées apprécient venir et vivre à Cabourg pour ses cures de thalassothérapie, sa sécurité, sa facilité d'accès au centre-ville et à ses différentes structures médicales. Chacun vient profiter de l'air pur et iodé de Cabourg pour se ressourcer.



# Cabourg et ses services santé

Pour s'adapter à cette population vieillissante qui demande des soins particuliers, Cabourg vient de se doter d'un recours médical, une première en Normandie<sup>(1)</sup>.

Cette nouvelle structure de soins est une alternative aux établissements d'urgences, privés ou publics, pour participer à leur désengorgement. Il vient en complément des structures de soins existantes.

**Dans les mois à venir, l'offre médicale devrait se compléter créant un pôle de santé afin de répondre aux nécessités des personnes demandeuses.**

D'autres établissements de soins disponibles à proximité :

- 🕒 À 20 min, le CHU de Caen
- 🕒 À 40 min de Cabourg, l'hôpital de Lisieux est le centre hospitalier de recours dans le territoire Est du Calvados
- 🕒 L'hôpital de Rouen se situe à 1h20 min

<sup>(1)</sup><https://france3-regions.francetvinfo.fr/normandie/calvados/deauville/apres-les-medecins-liberaux-le-samu-les-urgences-voici-le-recours-medical-2795954.html>

# Accessibilité



**Bus arrêt Pasteur** — À 5 min à pied  
Cabourg – Caen (ligne 20) : 1h05



## Par la route

Caen : 33 min via A13  
Deauville : 30 min  
Rouen : 1h15 via A13  
Paris : 2h37 via A13



**Gare de Dives-Cabourg** — À 3 min en voiture et 12 min à pied  
Cabourg – Rouen : 2h59  
Cabourg - Paris : 3h30



**Aéroport de Caen-Carpiquet** — À 35 min en voiture  
Vols directs depuis Lyon, Nice, Toulouse, Marseille, et de la Corse



**Moyens maritimes** — À 30 min en voiture  
Gare maritime de Ouistreham vers Grande-Bretagne



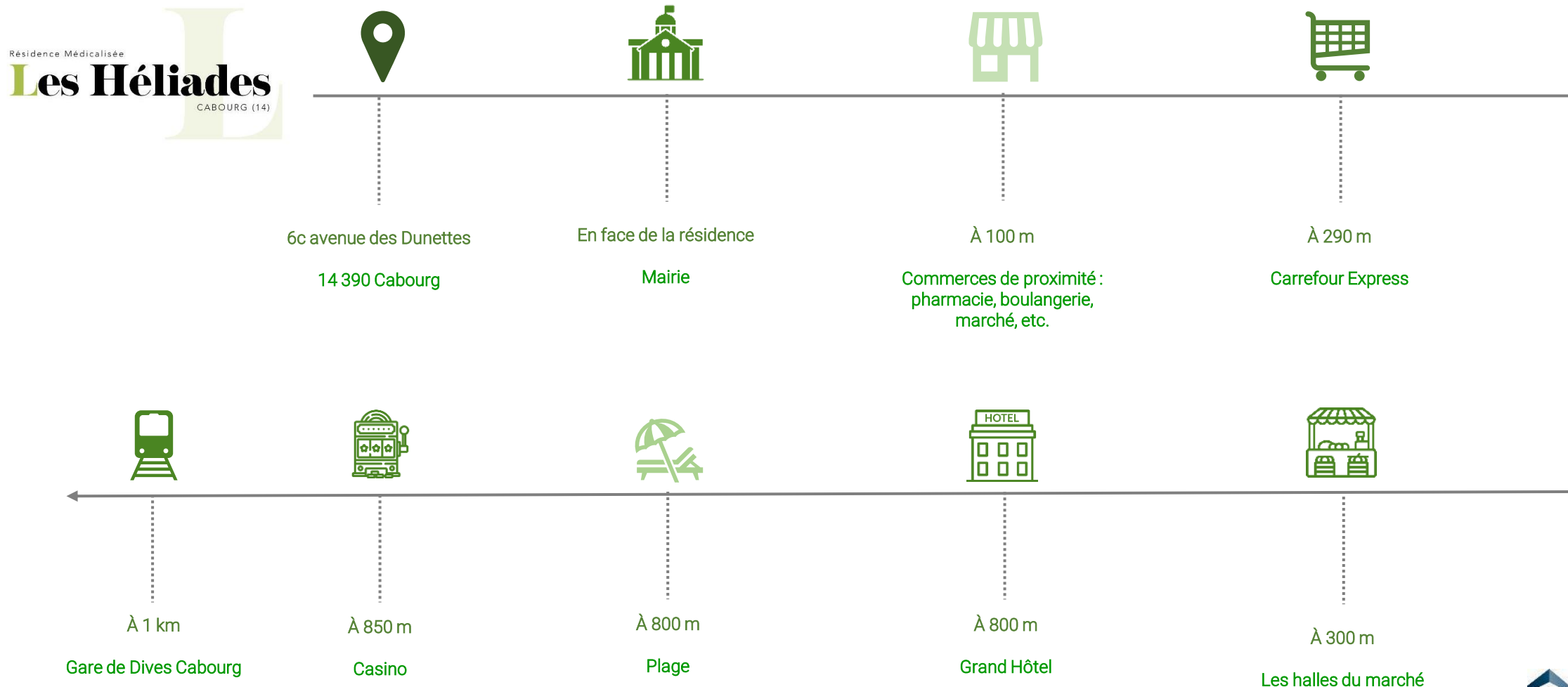
# Un emplacement idéal dans l'hypercentre et à deux pas de la mer



Voir la vue 360°

# Une situation privilégiée pour la résidence

Dans le centre de Cabourg à proximité de tous les services, commerces et transports en commun.



# Une rénovation importante pour une « nouvelle » résidence

Le projet de rénovation de l'EHPAD Les Héliades s'inscrit dans les valeurs clés d'Emera.

Cette rénovation va permettre une meilleure accessibilité aux bénéficiaires de la résidence. Elle va également améliorer le confort des résidents et la qualité de leur vie sociale, grâce aux nombreux espaces de partage créés dans la résidence.

**La résidence est en exploitation depuis 2000.**

Les travaux sont réalisés par phase en site occupé avec une rotation des résidents pour maintenir l'exploitation et ainsi permettre aux investisseurs de percevoir leurs loyers dès la signature de l'acte authentique.



**Investir dans ce projet en cours de rénovation, c'est comme investir dans une résidence neuve !**



Perspective du cabinet d'architectes BR Architectures

# Les espaces communs

L'établissement comporte trois étages.

À chaque étage ses services qui favorisent le bien-être, les rencontres et les échanges.

Au rez-de-chaussée, l'établissement dispose d'un hall d'entrée, d'une salle à manger, d'une cuisine thérapeutique, d'un salon de coiffure, d'une salle de kiné et d'un bureau de direction.

Au 1<sup>er</sup> étage, on retrouve une salle à manger et un salon.

Au 2<sup>ème</sup> étage, le bureau du médecin, l'infirmierie et la pharmacie s'ajoutent au salon.

Au 3<sup>ème</sup> étage, la balnéo, la cuisine thérapeutique et la pièce de vie.



Perspective du cabinet d'architectes BR Architectures



Perspective du cabinet d'architectes BR Architectures



# Les chambres

76 chambres prochainement rénovées et aménagées :

Lit médicalisé | Literie | Table de chevet | Fauteuil | Table | Bridge | Placard



# Typologie des logements



**76** chambres simples meublées – résidence en **R+3**



**Chambres de 18,70 m<sup>2</sup> à 20,10 m<sup>2</sup>**



**Actabilité immédiate, travaux en phasage**



À partir de 151 842 € HT<sup>(1)</sup>

**4,20 %** HT/HT de rendement net de charges<sup>(2)</sup>

Bail commercial ferme triple net de 18 ans<sup>(3)</sup> prenant effet à l'acte

(1) Prix HT mobilier inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts

(2) Rendement prévisionnel 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

(3) Voir modalités décrites dans le bail commercial

# Un bail « triple net » lisible pour l'investisseur

Aucune charge ni taxe foncière pour l'investisseur

**Gros travaux à la charge de l'Exploitant** y compris l'article 606 du Code Civil

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		●

## VOS INFORMATIONS



Type de fiscalité  
LMNP Classique



Type de résidence  
EHPAD



Promoteur  
SCI Cabourg (Emera)



Exploitant  
Emera



Chambres à partir de  
18,70 m<sup>2</sup>



À partir de  
151 842 € HT <sup>(1)</sup>



Rendement net de  
charges de  
4,2 % HT/HT <sup>(2)</sup>



Travaux en cours



Un bail triple net  
ferme de 18 ans <sup>(3)</sup>  
prenant effet à l'acte



Indexation à hauteur de  
80 % du PPHPA <sup>(4)</sup>

## LES + CONSULTIM <sup>(5)</sup>



<sup>(1)</sup> Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts.

<sup>(2)</sup> Rendement prévisionnel 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.

<sup>(3)</sup> Voir conditions et modalités dans le bail commercial.

<sup>(4)</sup> Prix des prestations d'hébergement des personnes âgées

<sup>(5)</sup> 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)



Perspective du cabinet d'architectes BR Architectures

Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut en aucun cas être diffusé aux clients finaux.

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

CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS Nantes - Société immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire – Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1 000 000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marches de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578. RCP n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE – CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

CONSULTIM PARTNERS exerce pour le fonds LF Cerenicimo + une mission de conseil en investissement immobilier et assiste La Française Real Estate Managers dans l'exécution de certaines missions réalisées dans le cadre de la gestion des actifs détenus par le FPI.



**CONSULTIM**  
PARTNERS