

# LES BALCONS DES ♦ MINIMES ♦

TOULOUSE





## LES BALCONS DES MINIMES

<b>ADRESSE DE L'OPÉRATION</b>	98 bd Pierre Curie 31 000 TOULOUSE
<b>PERMIS DE CONSTRUIRE</b>	OBTENU LE 7 AOUT 2009 n° 3155509C0231
<b>LOGEMENTS</b>	86 lots du T1 au T3 avec parkings intérieurs
<b>LIVRAISON</b>	<b>Dernier trimestre 2011</b>
<b>GAIN FISCAL</b>	LMNP/LMP Bouvard
<b>RÉSERVATION</b>	5% à l'ordre de Me CAUHAUPE
<b>GARANTIES</b>	Assurance dommages - ouvrages dans le contrat de construction, parfait achèvement, biennale de bon fonctionnement, décennale.
<b>PROMOTEUR</b>	<b>Co-promotion SACIF/ SARL LES COTEAUX</b>
<b>COMMERCIALISATION</b>	
<b>GESTIONNAIRE</b>	<b>SERENOR</b> - 27/29, rue Bossuet - 69006 LYON  www.serenor-residence.com
<b>NOTAIRE</b>	<b>Me CAUHAUPE 31 000 TOULOUSE</b>
<b>ARCHITECTE</b>	<b>SELARL MARTINIE</b>
<b>REMBOURSEMENT TVA</b>	<b>Cabinet d'expertise Guy Roulet</b>



# TOULOUSE

## LA VILLE ROSE



**Au cœur du Sud-ouest, Toulouse, capitale de la région Midi-Pyrénées conjugue avec succès histoire, bien-vivre, temps forts culturels et festifs. Forte d'un prestigieux passé et résolument tournée vers l'avenir, cette ville de caractère n'en finit pas de séduire. Elle compte parmi les villes les plus attractives de France.**

### **Une métropole à l'heure européenne**

Régulièrement classée au top des villes où il fait bon vivre, Toulouse est devenue incontournable dans le secteur des activités de pointe, l'innovation, l'aérospatiale et la recherche, ses hôpitaux se situant au 4<sup>ème</sup> rang en terme d'activités.

### **L'esprit de fête**

« *Est-ce l'Espagne en toi qui pousse un peu sa corne* » comme aimait à le chanter l'enfant du pays Claude Nougaro, cette ville partage le goût de la fête avec sa voisine ibérique. Ici, après des journées baignées de soleil, on aime se regrouper à la fraîcheur d'une des innombrables terrasses. Concerts, festivals, .... à Toulouse tout est prétexte à partager de bons moments !



Ville d'histoire et de culture

**Son cœur historique est jalonné par des églises monumentales, de superbes hôtels particuliers Renaissance, la prestigieuse place du Capitole, la Basilique Saint-Sernin, les cloîtres des Jacobins et des Augustins....**

**Dotée de nombreux musées, Toulouse présente de riches collections, balayant toutes les époques et tous les styles. De l'art antique à l'art moderne, s'exposent des trésors de l'art roman et de l'Égypte ancienne, des créations contemporaines...**

**Berceau du Bel canto et de Carlos Gardel, Toulouse vit en musique. Orchestre national, opéras, théâtres, tout au long de l'année, les manifestations s'enchaînent.**





## Les accès

Très bien desservie pour les autoroutes et le rail, la ville est également dotée d'une plateforme aéroportuaire d'importance avec l'aéroport de Toulouse-Blagnac.

### Par route

> 7 autoroutes se rejoignent sur le périphérique Toulousain (A20, A61, A62, A64, A621, A624)

### Par train

> Gare TGV-Matablau à 5 min. de la résidence

### Par avion

> Aéroport de Toulouse-Blagnac à 15 min. de la résidence (80 destinations régulières en vols directs)



## Un emplacement exceptionnel

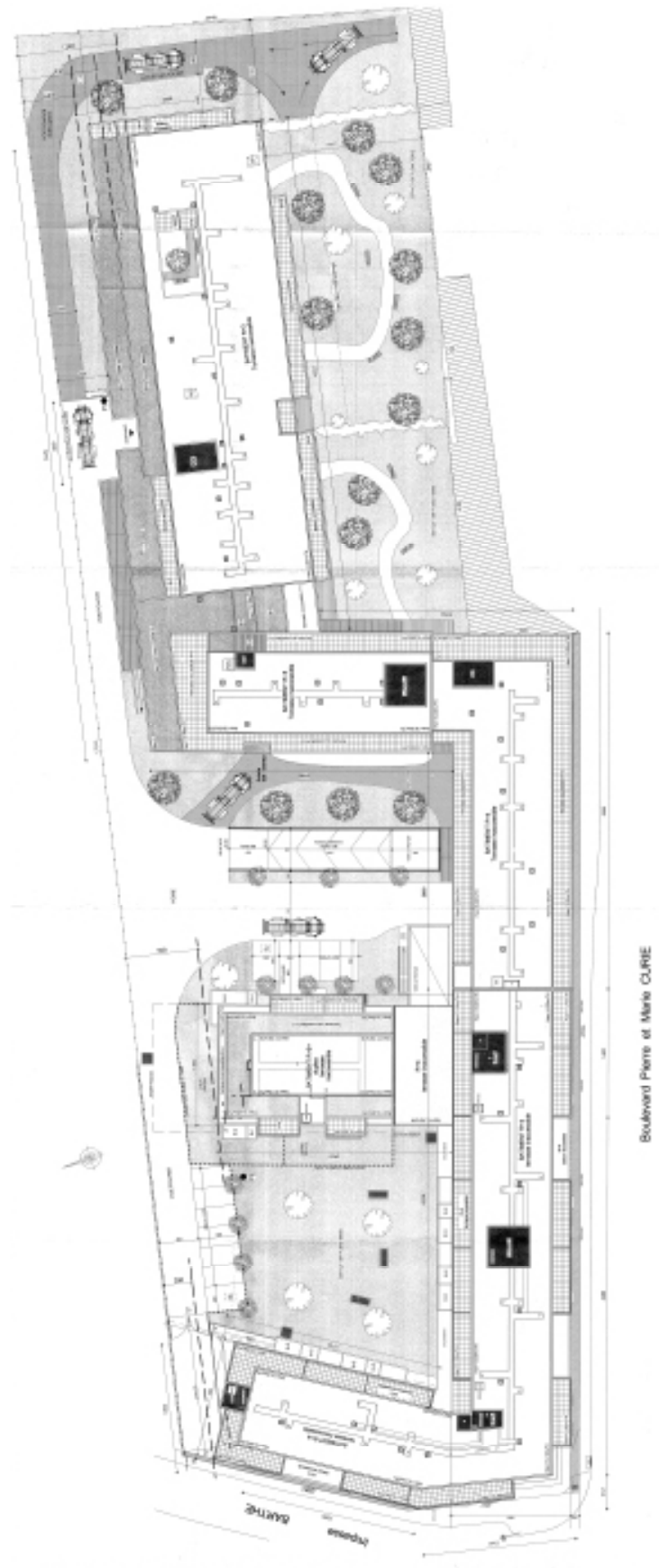
### Les Balcons des Minimes

98, bd Pierre Curie  
31 000 TOULOUSE



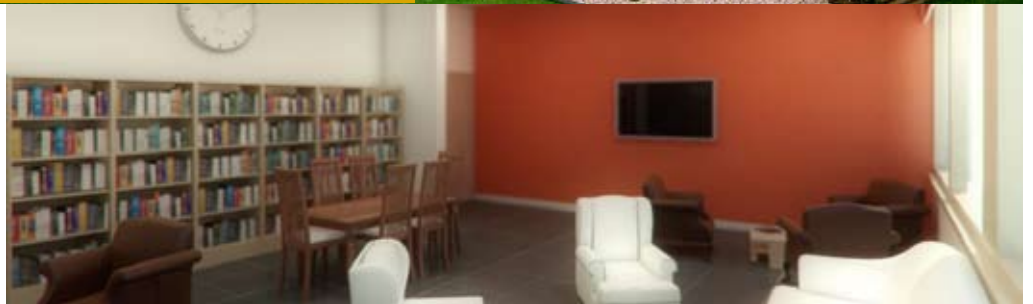


## Plan de masse





RÉSIDENCE LES BALCONS DES MINIMES



### > Une implantation idéale

Située au cœur de l'un des quartiers de Toulouse les plus recherchés, la résidence senior « Les Balcons des Minimes » bénéficie d'une situation privilégiée à proximité des commerces et du métro.

### > Le confort d'un cadre vie sécurisé et adapté

La résidence Serenor « Les Balcons des Minimes » offre 86 appartements du T1 au T3 entièrement conçus et aménagés pour le confort au quotidien des personnes âgées. Ces appartements fonctionnels, accessibles aux personnes à mobilité réduite sont de grand confort et proposent pour le bien-être de ses résidents, des prestations de qualité : décoration raffinée, cuisine et salle de bains équipées, chambres meublées, rangements, rafraîchissement, balcons et terrasses pour certains...

### > Des espaces de vie dédiés au bien-être

- Un restaurant ouvert 365 jours/an ainsi qu'une salle à manger privative
- Un patio intérieur entièrement paysager
- Un espace détente avec salons, télévision, bibliothèque, cheminée...
- Une piscine couverte chauffée avec bain à remous
- Une salle de gymnastique
- Un espace beauté avec salon de coiffure / esthétique
- Une laverie
- Un accueil

### > De multiples services :

- Une présence 24h/24 et 7j/7
- Une animation régulière
- La Téléassistance médicale
- L'assistance administrative

### > De nombreuses prestations à la carte : ménage, blanchisserie, dépannage...



Un nouveau cadre de vie offrant confort et sécurité.

## Définition d'une résidence services seniors SERENOR

La résidence services seniors SERENOR est une résidence en copropriété non médicalisée constituée d'appartements indépendants et d'espaces de services privatifs.

Elle permet aux résidents locataires ou propriétaires de profiter, si besoin et à la carte, des services sur place, tout en conservant la liberté d'aménager leur temps et leur style de vie comme il leur convient.

Les appartements sont tous adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Les surfaces, dégagements et équipements sont réfléchis pour le confort, la sécurité et le bien être des seniors. Ils facilitent les moindres gestes de la vie quotidienne.

Les espaces communs de loisirs et détente : Salons de détente et de lecture, salle de gymnastique, piscine couverte chauffée, salon de coiffure et esthétique ...

Un appartement d'hôte et une salle à manger privée au sein du restaurant sont prévus pour l'accueil des proches et l'organisation d'évènements familiaux.

**Les services de base :** Accueil 7j/7, permanence 24h/24, petit dépannage, téléassistance médicale, aide administrative (courrier, rdv médecin...), commande et livraison des médicaments, livraison de l'épicerie lourde, animations.

**Les services en option :** Restauration, auxiliaire de vie, ménage, blanchisserie, coiffure, sorties détente et culture ...

Principalement situées en centre ville, proches des commerces et des moyens de transport, ces résidences permettent aux résidents de conserver leur mode de vie (connaissances, médecin...) tout en bénéficiant de multiples services.

## Les atouts de cet investissement

### A/ Un marché porteur

Une évidence démographique

Le Papy Boom : La pyramide des âges de la population française laisse apparaître un vieillissement de la population comme dans tous les pays occidentaux.

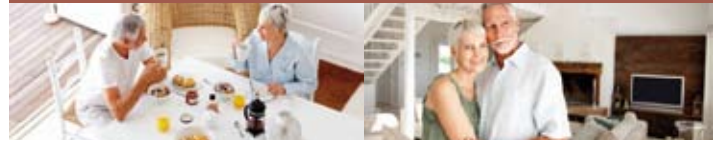
La plus grosse partie de la population active est constituée par les baby-boomer qui vont arriver à la retraite les 30 prochaines années.

De plus l'allongement de la durée de vie accentue l'importance que prennent les seniors dans la démographie française.

Conclusion : 16 millions aujourd'hui

30% de Français auront plus de 60 ans en 2020

90% des plus de 80 ans restent autonomes et 70% pour les plus de 90 ans.



**Un nouveau cadre de vie offrant confort et sécurité.**

### **Le retard des pouvoirs publics**

Aujourd'hui 90 % des personnes âgées en France habitent dans des logements traditionnels mal adaptés :

- aux gestes de la vie quotidienne
- aux besoins de sécurité

En matière d'infrastructure, les pouvoirs publics n'ont pas su anticiper, ni s'adapter à cette évolution démographique.

Face à cette demande, l'offre est notoirement insuffisante, en quantité comme en qualité : les maisons de retraites et autres foyers-logements vétustes ou hors de prix sont vécus comme un « non-choix » par nécessité et par défaut.

En effet, la cohabitation en établissements médicalisés des personnes dépendantes en fin de vie avec des séniors actifs autonomes est très mal vécue par ces derniers. Au quotidien, les effets psychologiques sur les séniors autonomes s'avèrent très négatifs tant au niveau de leur moral que de leur santé.

La résidence services séniors apparaît donc comme la solution d'avenir pour pallier la défaillance de l'investissement public dans ce domaine.

### **L'isolement des séniors**

Avec l'évolution des modes de vie (éclatement des familles, augmentation des distances parents-enfants...) de plus en plus de séniors souvent veufs(ves) se retrouvent isolés dans leur logement ancien mal adapté.

Le concept des résidences services séniors SERENOR par son aspect pratique sécurisant et convivial répond à cette problématique d'isolement, de sécurité, et de confort au quotidien.

Situées en centre ville, proche des commerces, les résidences services séniors accueillent principalement des autochtones. Ce qui évite également le déracinement très mal vécu par cette population.

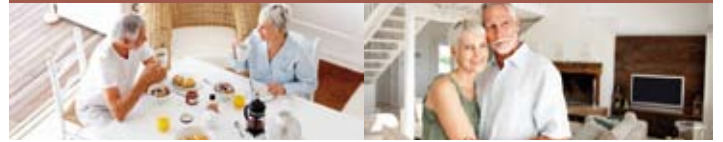
## **B/ Un investissement qui a du sens**

### **Une visibilité à long terme**

En raison des faits exposés précédemment, un investisseur peut estimer avec conviction que le marché des résidences services séniors offre des débouchés au minimum jusqu'à l'horizon 2050. Il existe peu de marchés sur lesquels il est possible de se projeter aussi loin avec autant de certitudes.

### **Un placement citoyen**

Même si un placement reste un placement ; il doit, avant tout, être rentable et sûr. S'il vous permet en même temps d'apporter votre contribution sur le plan humain et sociétal, cela devient une belle manière de se créer du patrimoine.



Un nouveau cadre de vie offrant confort et sécurité.

### C/ Une constitution patrimoniale à moindre coût

#### Les avantages fiscaux.

Achat placement locatif LMNP/BOUVARD (Instruction du 29 décembre 2009 5B-2-10)

- Récupération de la TVA 19,6% (sur l'immobilier et mobilier)
- Réduction impôts\* 25% du prix du logement HT (plafonné à 300 000 €)
- Soit jusqu'à 8333 € d'économie d'impôt par an pendant 9 ans.

Achat placement locatif Scellier (instruction du 12 mai 2009 5B-17-09)

- Réduction impôts\* 25% du prix du logement TTC (plafonné à 300 000 €)
- Soit jusqu'à 8333 € d'économie d'impôt par an pendant 9 ans.
- Possibilité de louer à un ascendant (pour les parents)

Achat en résidence principale :

- Frais de notaire réduits

#### Un effort d'épargne réduit pour l'investisseur

Les rentabilités intéressantes et les leviers fiscaux sont deux éléments permettant à l'investisseur de financer son acquisition pour un effort d'épargne mensuel très faible.

De plus, il est relativement facile d'obtenir un prêt bancaire pour ce type d'investissement, les établissements de crédit ayant conscience des garanties inhérentes à ce type d'investissement immobilier.

#### Un faible coût d'entretien

La présence d'un exploitant professionnel (qui a seul à sa charge l'entretien des équipements communs) et le sens civique des séniors (en comparaison de la location étudiante) permettent de réduire les charges d'entretien et de rénovation de ces immeubles.

\* sous réserve d'éligibilité aux dispositions de l'instruction du 29 décembre 2009 BOI 5 B-2-10. Signature notaire avant fin 2010

### D/ Une sécurité pour son avenir et celui de ses proches

#### Se préparer un complément de retraite

La sécurité de ce placement immobilier liée à :

- La qualité de l'emplacement de la résidence
- La visibilité sur le long terme de ce marché porteur
- Le profil des locataires, permettra, à terme, pour un investisseur, de bénéficier d'un complément de retraite très appréciable, et sans souci de gestion.

#### Récupérer un capital à la revente

Pour qu'un produit immobilier soit réellement intéressant pour un investisseur, il est nécessaire que ce dernier puisse le revendre en cas de besoin de trésorerie.

Les appartements en résidence services séniors SERENOR sont simples à revendre pour les raisons suivantes :

- Un emplacement immobilier centre ville recherché,
- Des prestations et infrastructures de très bonne qualité,
- Les séniors sont les 1ers acheteurs d'appartements déjà livrés puisque ces personnes disposent généralement de ressources issues de la revente de leur ex-résidence principale,
- Le marché intéresse fortement des investisseurs conscients de la sécurité locative, de la bonne rentabilité, de l'avantage fiscal (LMNP), et de la bonne visibilité du marché sur les 40 prochaines années.



## Le rôle du gestionnaire

Celui-ci offre les appartements à la location à une clientèle de personnes âgées non dépendantes.

- > Il verse aux propriétaires des appartements, un loyer garanti et indexé, dans le cadre d'un bail de 9 ans.
- > Il entretient le patrimoine du propriétaire et supporte, outre ses charges d'exploitation, les consommations locatives (eau et électricité).
- > Il propose les prestations de service ci-après : accueil, gardiennage 24h/24, animations, téléassistance médicale ainsi que des prestations à la carte (restauration, blanchisserie, ménage, petit dépannage...).

## Les domaines d'activités

### Études de faisabilité

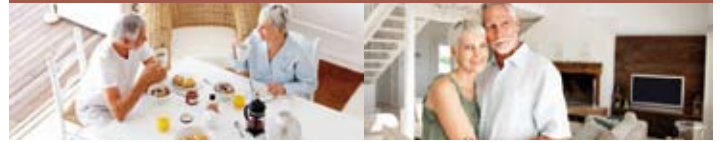
- > Analyse du site et de son potentiel.
- > Étude de marché.
- > Validations et préconisations.
- > Business plan.

### Assistance au développement d'une opération

- > Élaboration des montages juridiques et financiers.
- > Définition d'un cadre administratif et juridique adapté au projet.
- > Définition du produit et des équipements.
- > Suivi de la qualité des prestations.
- > Réception et mise en exploitation.

### Exploitation de résidences

- > Location : établissement d'un plan marketing et mise en marché du produit sur les principaux marchés locatifs de la région.
- > Valorisation de l'activité : par la qualité des prestations, des services (hébergement, restauration, animations) et l'optimisation des résultats.
- > Élaboration des budgets d'exploitation et d'investissement et reporting.
- > Gestion administrative et comptable.
- > Gestion et formation du personnel.



## SERENOR MODE D'EMPLOI

**Vous avez confié, ou allez le faire prochainement, le bien de vos clients à la société SERENOR, gestionnaire de la résidence LES BALCONS DES MININES à TOULOUSE. Pour répondre aux interrogations éventuelles des propriétaires et les aider dans leurs différentes démarches administratives, SERENOR met à leur disposition ce petit memento pratique. Ce guide leur sera utile au cours de leur partenariat avec la société SERENOR. L'ensemble de l'équipe de SERENOR reste à votre service pour vous apporter tout éclaircissement complémentaire.**

### La signature du bail commercial

Elle se fera en même temps que votre réservation ou, au plus tard, en même temps que la réitération de l'acte authentique. Ce bail sera conclu entre le propriétaire et la société SERENOR dont le siège est 27/29, rue Bossuet – 69006 LYON.

À l'occasion de la remise des clés, un état des lieux contradictoire sur place sera effectué en présence du propriétaire et d'un représentant de la société SERENOR.

Le cas échéant, un inventaire détaillé sera également établi.

Ces documents sont établis en deux exemplaires et signés par les deux parties, l'un sera remis au propriétaire et l'autre sera conservé par SERENOR.

### Réception des parties et équipements communs

Elle s'effectue entre le Maître de l'Ouvrage et le Syndic provisoire.

### Remise des clés

Le Maître de l'Ouvrage fournit, en général, un jeu de trois clés qui sont obligatoirement remises au Preneur du bail qui a la responsabilité juridique de l'appartement durant toute la durée du bail.

### Le suivi des appartements

Pour garantir et valoriser le patrimoine des propriétaires, il a été mis en place une organisation opérationnelle SERENOR qui s'articule autour d'une Direction Centrale de l'Exploitation et d'un Responsable de Résidence assisté de personnels d'accueil, de services et techniques. Le Responsable de Résidence est joignable par téléphone ou par mail. Le numéro de téléphone et/ou adresse mail vous seront communiqués par le service Propriétaires.



Les missions confiées au Responsable de Résidence sont l'accueil, la mise à disposition d'un appartement parfaitement entretenu et prêt à vivre, l'assistance aux propriétaires et locataires, l'établissement d'un état des lieux de l'appartement à la fin du bail locatif, l'organisation administrative et technique et le suivi de l'exécution des travaux d'entretien dans les appartements et dans les parties et équipements communs.

Ces services et prestations sont des fondamentaux dans l'organisation SERENOR. Ils visent à satisfaire les locataires et propriétaires et à valoriser le patrimoine des propriétaires investisseurs.

### Le règlement des loyers

Ils sont assurés par SERENOR, automatiquement, aux échéances fixées dans le bail. Ils sont effectués par lettre-chèque et adressés au titulaire du bail.

Toute modification dans l'adresse, la situation personnelle du titulaire du bail, doit être mentionnée par courrier à SERENOR dans les plus brefs délais.

### Les engagements de SERENOR

Parce qu'à chaque étape de la vie, nos besoins évoluent, parce que les seniors d'aujourd'hui ont des attentes différentes, Serenor s'engage aux travers de ses réalisations bien-sûr mais aussi et surtout au travers de ses services à offrir des cadres de vie privilégiés offrant sécurité et convivialité.

Ainsi, l'ensemble des équipes Serenor met au coeur de ses préoccupations, le résident, son bien-être, son respect, sa sécurité...



RÉALISATION DU GROUPE SACIF

### La Société SACIF

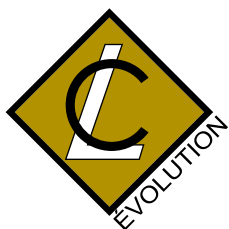


La S.A.C.I.F. (Société d'Aide de Conseil et d'Intervention Financière), filiale immobilière fondée en 1988 d'un groupe exerçant des activités de négoce et prestations de service dans les DOM-TOM réalise principalement des opérations immobilières adossées à un système de défiscalisation.

Cette entreprise, grâce à sa force de travail homogène et à sa rigueur de gestion, a fait face à l'évolution du marché immobilier et exerce son activité dans les DOM-TOM, sur la Côte d'Azur, la Côte Atlantique et les Pyrénées.

La société SACIF a toujours, dans ses réalisations (en montagne ou en zones urbaines) respecté et offert des prestations de qualité, en partenariat avec les différents intervenants (gestionnaires, architectes, commercialisateurs ...).

### La S.A.R.L. Les Coteaux



La SARL LES COTEAUX est une société implantée dans la région Midi-Pyrénées depuis de nombreuses années. Elle a une parfaite connaissance des usages et des traditions locales et la maîtrise d'aménagement de zones et de constructions dans son ensemble.

Elle a à son actif la réalisation et la commercialisation de nombreux ensembles immobiliers, de zones d'activité, de lotissements, d'aménagements en Z.A.C., de qualité dans le Sud et l'Ouest de la France tels que lotissements (industriels et commerciaux, habitats) et immeubles (logements neufs, logements réhabilités). Parallèlement à son activité, elle a son propre bureau d'Ingénierie, la SARL E.T.B., qui a de nombreuses qualifications et spécialités.



**SCELLIER BOUVARD**  
**25%\*** DE  
**RÉDUCTION D'IMPÔT**  
 sur le montant immobilier HT



## Rentabilités locatives

### UN PLACEMENT RENTABLE ET SÛR

- > Une rentabilité performante : 4,45 % sur l'immobilier HT (hors parking)
- > Net de charge locatives, gros travaux à la charge de l'exploitant (art. 606 du C.C.)
- > Un loyer garanti par bail commercial

### UN PLACEMENT DÉFISCALISANT

- > Récupération de la TVA 19,6 %
- > Réduction d'impôts\* de 25 % du prix HT

\*plafonné à 300 000 € soit jusqu'à 8333 € d'économie d'impôts/an sur 9 ans