

INVESTIR AUX CALÈCHES CROIX-BARBIEUX
RÉSIDENCE SERVICES SENIORS PREMIUM



Les Calèches
VALORISATION IMMO

LES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

Une réponse forte à un enjeu sociétal majeur

- Répondant aux besoins des seniors du 4ème âge, non dépendants mais qui se fragilisent, acteur incontournable entre le domicile traditionnel et l'Ehpad.
- Proposant bien plus qu'un logement adapté et des services pratiques, sécurité, assistance, restauration sur place, animations : le maintien d'un lien social fort.
- Se différenciant des EHPAD et autres structures d'accueil avec un vrai "chez-soi", les services et le lien social en plus.



Plusieurs types de résidences services seniors cohabitent sur ce marché en pleine évolution.

Les résidences "première génération" :

- **un niveau de standing élevé.**
- **des implantations premium.**
- une clientèle originelle des propriétaires résidents.
- un risque significatif de charges lié à la vacance locative dûe notamment au vieillissement du parc immobilier.

Le modèle le plus développé depuis 20 ans :

- un développement standardisé.
- des implantations géographiques variées.
- une clientèle 100% investisseurs, presque intégralement en LMNP.
- **des revenus sécurisés avec bail commercial.**

LES CALÈCHES
CROIX-BARBIEUX

Le nouveau

Site patrimonial d'exception
Exploitation professionnelle
Services haut de gamme
Prestations de standing
Garantie de loyer

- Est une résidence services seniors première génération PREMIUM idéalement située, à **l'exploitation pérenne depuis près de 50 ans.**
- Profite d'une **remise à neuf immobilière** progressive de près de la moitié des logements pour les proposer à l'achat et à la location dans les meilleures conditions.
- Bénéficie d'un nouvel exploitant d'expérience qui offre aux investisseurs (sous bail avec l'exploitant) **revenu locatif sécurisé et prise en charges des frais de copropriété.**

INVESTIR EN RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

Une rentabilité optimisée et attractive



Pas de gestion directe
grâce à un exploitant
professionnel

Pas de carence locative
ni frais de gestion liés :
état des lieux, garantie...

Pas (ou très peu) d'impôts
sur les revenus locatifs
grâce aux dispositifs fiscaux.

**Pas de charges de
copropriété fonctionnelles**
pour l'investisseur.



La loi de finances 2025 a maintenu en intégralité l'avantage fiscal des investissements en résidences services seniors, compte tenu de l'enjeu sociétal que représente ce type d'investissement.



INVESTIR AUX CALÈCHES CROIX-BARBIEUX

Une offre adaptée à des objectifs d'investissement variés

Offre en cours

**100% des frais
de copropriété**

TRAVAUX INCLUS

**à la charge de
l'exploitant !**

- **En résidence principale**, avec promesse de prise à bail à la sortie, pour vendre ou transmettre sereinement dans les meilleures conditions.
- **En LMNP (location meublée) avec bail commercial**, pour des revenus assurés sans souci de gestion ni charges de copropriété.
- **En bail civil** aux mêmes conditions sécurisantes, en cas d'investissement nu, en SCI notamment.

INVESTIR AUX CALÈCHES CROIX-BARBIEUX

Données chiffrées

Studio

T2

T3 - T4

Environ 37 m2 :

• **Prix HT meublé 134 000 €**

Loyer annuel HT de 5 839 €

Rentabilité nette de charges de copropriété de 4,35%

• **Prix 146 000 €**

en acquisition nue

À partir de 46 m2 :

• **Prix HT meublé 164 000 €**

Loyer annuel HT de 7 390 €

Rentabilité nette de charges de copropriété de 4,50%

• **Prix de 182 000 €**

en acquisition nue

• Surfaces jusqu'à 70 m2

À partir de 64 m2 pour un T3 :

• **Prix HT meublé 230 000 €**

Loyer annuel HT de 10 345 €

Rentabilité nette de charges de copropriété à partir de 4,50% et jusqu'à 4,80% pour les plus grands

• **Prix de 257 000 €**

en acquisition nue

• Surfaces des T3 jusqu'à 90 m2

• Surfaces des T4 jusqu'à 130 m2



Le statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) :

- **permet de récupérer la TVA :**

- sur l'acquisition quand c'est du neuf
- sur les travaux pour de l'ancien rénové

- **permet d'amortir la valeur du bien :**

L'amortissement annule ou minore très fortement l'imposition des revenus locatifs.

- **permet une gestion personnelle sans contrainte :**

L'exploitant professionnel est le locataire et se charge de tout ce qui concerne la copropriété, frais inclus.

Comment choisir ?

Il n'y a pas de bon ou de mauvais choix d'investissement a priori : il y a celui qui vous correspond le mieux à vous, votre budget, votre objectif et votre taux d'imposition.

DEMANDEZ UNE SIMULATION PERSONNALISÉE !



Résidents aux Calèches, nous exprimons ici toute notre satisfaction. Dans une résidence à taille humaine et très conviviale, nous apprécions l'organisation et félicitons tout le personnel pour sa grande amabilité et sa disponibilité. De l'avis quasi unanime des résidents "C'EST LE PARADIS ICI" et c'est avec grand plaisir que nous le partageons et en profitons. Avis aux amateurs et bienvenue au paradis!

Les Calèches
VALORISATION IMMO



337, rue Verte - 59170 CROIX



www.lescaleches-immo.com



06 50 95 81 94



i.carboni@lescaleches.com