



PRÉSENTATION COMMERCIALE

# LES BATEAUX BLEUS

RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

---

**LA TURBALLE (44)**

16 allée des Sports



# LES POINTS CLÉS



## LA TURBALLE

Une ville du littoral atlantique, au nord de la presqu'île guérandaise, sur la Côte d'Amour

Des studios à partir de

**136 200 €<sup>HT</sup>**

## UN EMPLACEMENT IDÉAL

sur le port de La Turballe

Une résidence exploitée par

**ESPACE ET VIE**

Une rentabilité nette à

**4,10 %**

Un bail ferme de

**12 ANS**

01

LES BATEAUX BLEUS

# L'ENVIRONNEMENT

# LA TURBALLE, AU CŒUR DU LITTORAL



**SAINT-NAZAIRE**

30 minutes - 28 km



**NANTES**

1h20 - 87 km



**VANNES**

1h - 65 km



**ANGERS**

2h - 170 km



# UNE DOUCEUR DE VIVRE AU CŒUR DU LITTORAL

**L A M O T T E**



Située sur la Presqu'île de Guérande, en Loire Atlantique, La Turballe est une commune littorale à taille humaine attractive notamment auprès des retraités.

La Turballe bénéficie d'aménités recherchées de part son environnement maritime, ses promenades littorales, son porte et pêche et ses plages. La fréquentation y est agréable toute l'année avec un climat océanique tempéré.

**5 054**  
habitants à La  
Turballe en 2025

**48,9 %**  
de la population à  
plus de 60 ans

**37 %**  
de la population  
totale est  
représentée par les  
retraités

**UNE STATION BALNÉAIRE  
ACTIVE TOUTE L'ANNÉE**

**UN EMPLACEMENT  
STRATÉGIQUE**

**UNE COMMUNE À TAILLE  
HUMAINE ET ACTIVE**

**UNE IDENTITÉ MARITIME  
FORTE ET STRUCTURANTE**



## DES ACCÈS ET TRANSPORTS FACILITANT LES DÉPLACEMENTS

- Résidence située allée des Sports, au cœur de La Turballe, à proximité immédiate du port et du centre-ville.
- Une localisation **connectée à la presqu'île guérandaise** : Guérande à 10 minutes, La Baule à 15 minutes,
- **Ligne de bus Lila Presqu'île** desservant la commune et les villes voisines.
- **Gare du Croisic à 30 minutes** en voiture, avec liaisons TER vers Nantes.

## DES LOISIRS ET UN ART DE VIVRE

- **Promenades** le long du port, des **plages** et de la côte sauvage
- Nombreuses possibilités de **balades et de découvertes** sur la presqu'île guérandaise.
- Vie **associative locale active**, offrant des activités culturelles et sportives variées.
- Un **cadre maritime apaisant**, favorable au bien-être et au maintien du lien social.



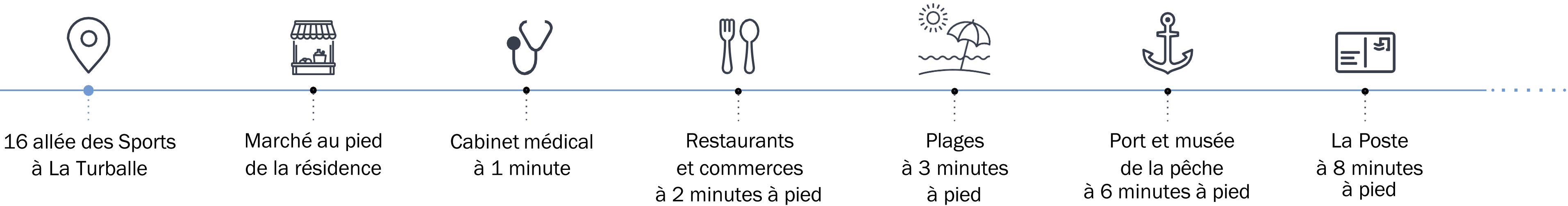
## COMMERCES ET SERVICES DU QUOTIDIEN À PORTÉE DE MAIN

- **Marché de La Turballe** en face de la résidence.
- **Commerces et services accessibles à pied** : boulangeries, pharmacies, supermarché, banques, opticiens, salons de coiffure...
- **Services publics de proximité** : mairie, poste, équipements municipaux.
- **Port de plaisance à moins de 5 minutes** à pied, central et animé toute l'année.

# UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE ENTRE PORT ET CENTRE-VILLE



UNE ADRESSE IDÉALE **OÙ TOUT SE FAIT À PIED,**  
FAVORISANT AUTONOMIE, CONFORT ET MAINTIEN DU LIEN SOCIAL



02

LES BATEAUX BLEUS

# PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE

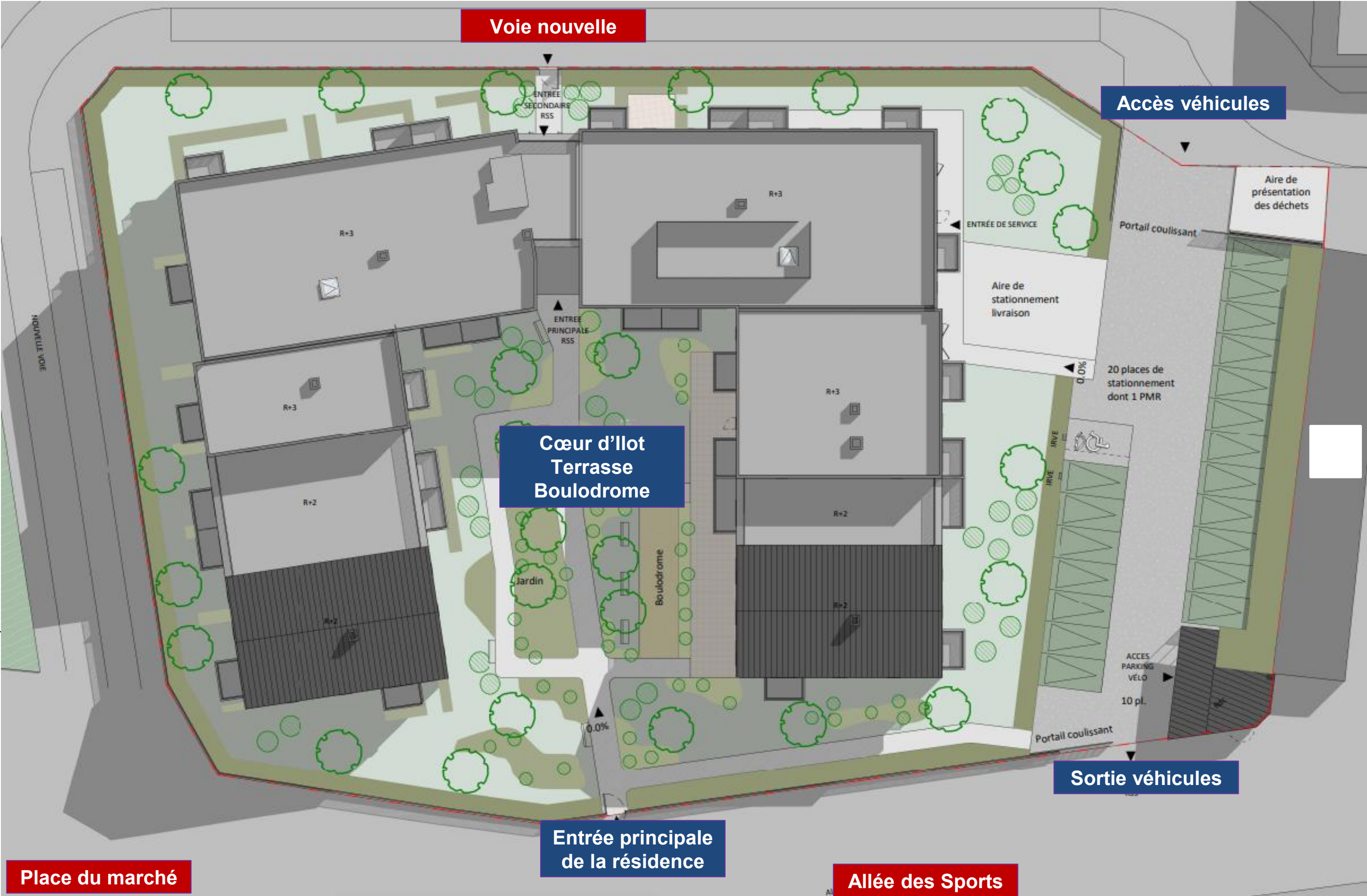
## LES BATEAUX BLEUS

VUE DEPUIS  
L'ALLÉE DES SPORTS



# PLAN MASSE

Lien pour visualiser  
la maquette 3D :



## LES BATEAUX BLEUS

### 90 appartements meublés

répartis sur un bâtiment en R+3

Balcon ou terrasse pour tous

De **136 200€ HT**

à **241 700€ HT** (hors mobilier)

### Du T1 au T3

4 T1 / 33T1+ / 49 T2 / 4 T3

De 29,20 m<sup>2</sup> à 61,80 m<sup>2</sup>

**4,10% de rendement**

+ Bail ferme de 12 ans

Actabilité prévisionnelle

**1<sup>er</sup> trimestre 2027**

Livraison prévisionnelle

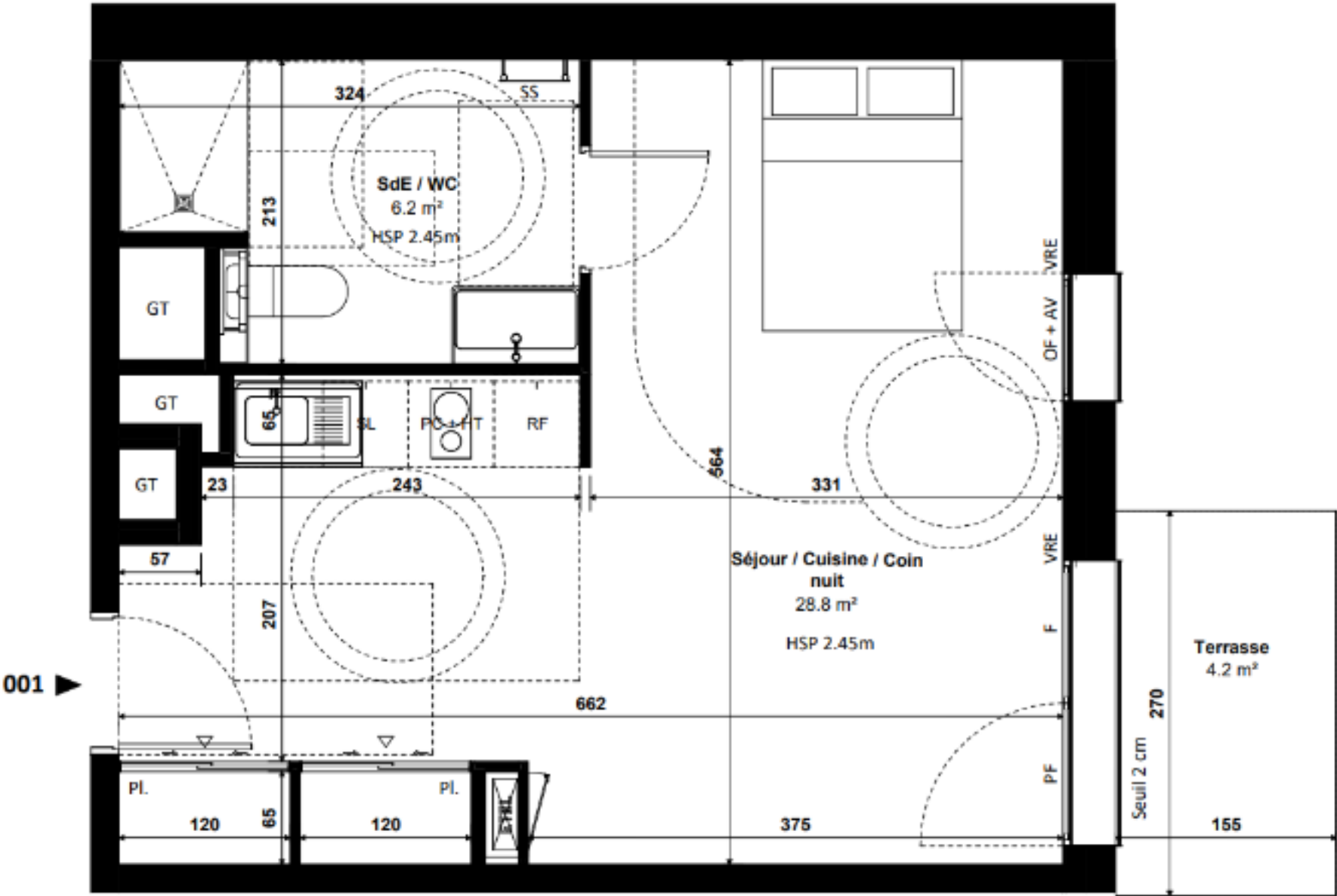
**1<sup>er</sup> trimestre 2029**

# DES APPARTEMENTS SPACIEUX ET ADAPTÉS

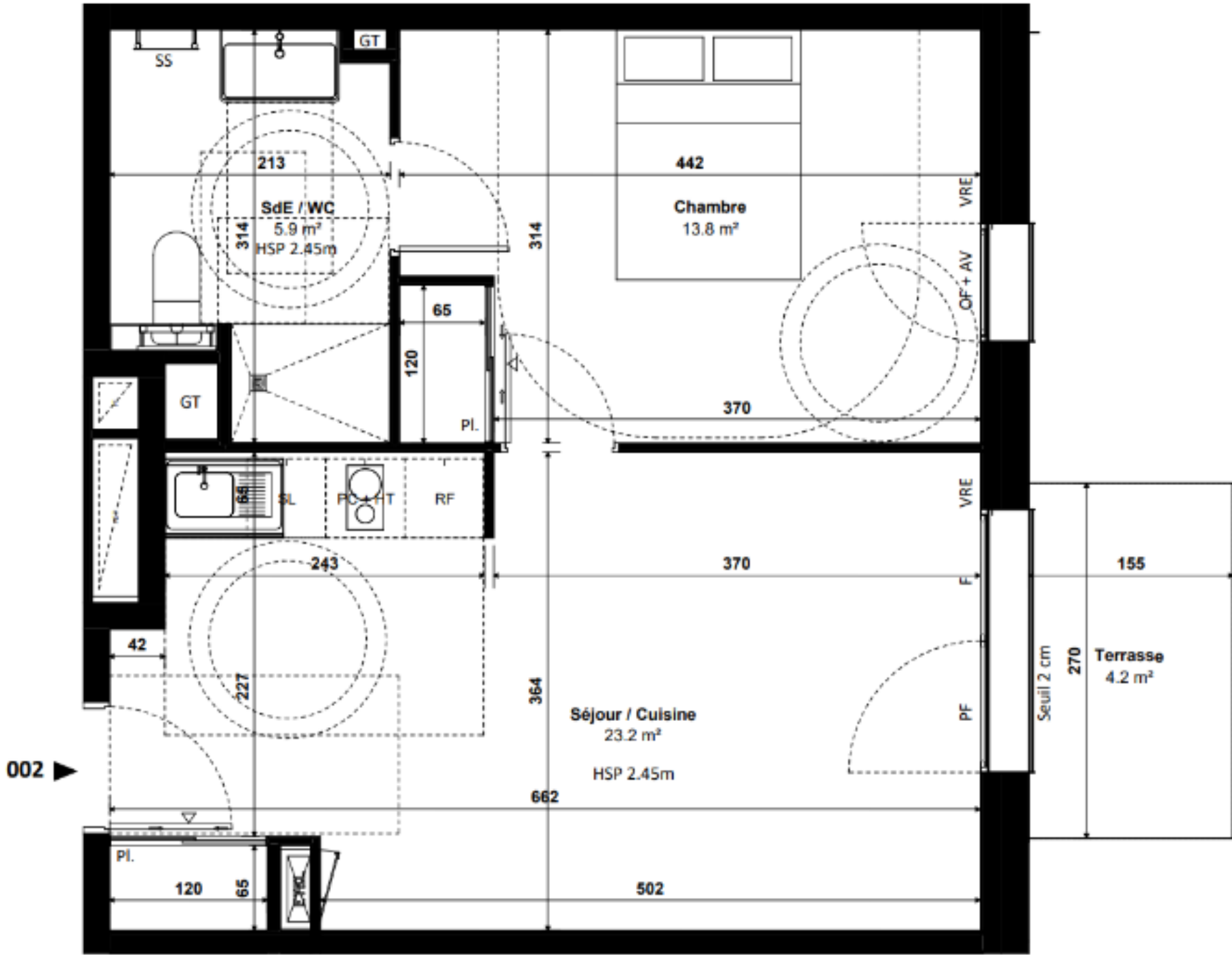
LAMOTTE



STUDIO



2 PIECES



## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

- Cuisine équipée, aménagée et adaptée aux seniors : 240 cm de linéaire, meubles bas uniquement.
- Salle de douche aménagée : douche à l'italienne, barre de relevage WC et douche.
- Carrelage dans la salle d'eau et faïence toute hauteur.
- Sol PVC dans le logement.
- Volets roulants électriques



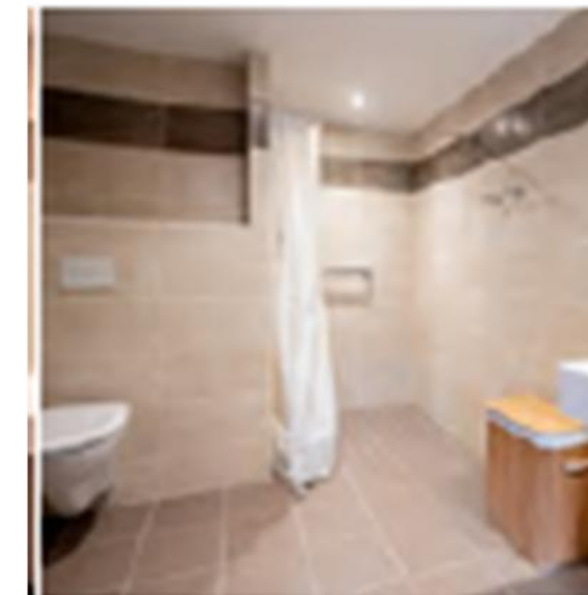
Kitchenette  
fonctionnelle



Chambre  
adéquate



Salle d'eau  
adaptée



Douche accessible  
et WC suspendu



Des accès adaptés  
sans seuil

# DES SERVICES A LA CARTE

LAMOTTE

## UNE GAMME DE SERVICES DE QUALITÉ HOTELIÈRE

- Restauration élaborée sur site
- Blanchisserie
- Espace détente et programme d'animations
- Espace forme et beauté
- Service courrier, livraison à domicile



Hall et accueil favorisant l'échange et la lecture



Salon de coiffure



Salle de restauration



Espaces extérieurs conçus pour la détente et les loisirs



Activités culturelles et artistiques

**L A M O T T E**

The floor plan illustrates the layout of the first floor, featuring a central corridor and several functional areas. The reception area (Accueil) is highlighted in red and includes a desk and seating. The hair salon (Salon de coiffure) is also in red. The lounge (Salon de détente) and animation room (Salle d'animation) are in purple, with the latter featuring a large table and chairs. The restaurant (Salle de restauration) is in green, with numerous tables and chairs. The kitchen (Cuisine) is in yellow, equipped with a stove, sink, and storage. The plan also shows a main entrance (Entrée principale résidence), a secondary entrance (Entrée secondaire résidence), and a common terrace (Terrasse commune). A north arrow is positioned in the top left corner.

03

LES BATEAUX BLEUS

LE GESTIONNAIRE

ESPACE ET VIE

## Le marché des seniors repose sur une dynamique démographique durable

Le vieillissement de la population crée un besoin structurel en solutions d'habitat et d'accompagnement adaptées.

### Une vague démographique qui s'installe dans la durée

En France, la progression des 75 ans et plus, puis des 80 ans et plus, va mécaniquement accroître les besoins en logements adaptés.

**3 M → 7 M**

personnes de 80 ans et plus d'aujourd'hui à 2040

**× 2,5**

population des 75 ans et plus à l'horizon 2040

**1 sur 3**

Français aura 60 ans ou plus dès 2035



- ❑ Une tendance démographique lourde, prévisible et durable
- ❑ Un marché qui n'est pas conjoncturel mais structurel
- ❑ Des besoins croissants sur plusieurs horizons : 2035, 2045, 2055

## Une demande forte et une offre encore insuffisante

La croissance du nombre de seniors s'accompagne d'un déficit massif de logements et de structures adaptées.

### Le déficit d'offre devient critique

**+100 000**

places  
supplémentaires  
nécessaires d'ici 2030

**232 000 à  
303 000**

places additionnelles  
nécessaires d'ici 2040

### Ce que cela signifie

- Le besoin dépasse déjà les capacités actuelles de production et d'adaptation.
- Les prochaines années vont concentrer l'essentiel de la tension sur l'offre.

### Le logement ordinaire n'est pas prêt

6 %

logements  
adaptés

94 %

logements à  
adapter

Au rythme actuel d'adaptation (35 000 à 40 000 logements par an), des millions de logements ne seront pas prêts à temps.

**Demande forte + offre insuffisante = marché porteur**

## IMPLANTATIONS D'ESPACE ET VIE EN FRANCE



## DES RESIDENCES LABELLISEES VISEHA

Plus de  
**17** ans d'expertise

**31** résidences services  
seniors exploitées\*

**560** collaborateurs

**2 730** logements gérés\*

**220 000**  
heures annuelles d'aide  
à la personne

Entreprise familiale à capitaux  
**100 %** français

**85,7 %** taux d'occupation  
global\*\*

**32 M€ HT**  
chiffre d'affaires 2022

**20** emplois à temps plein  
créés par résidence

**270** logements à livrer  
entre 2025 et 2026\*

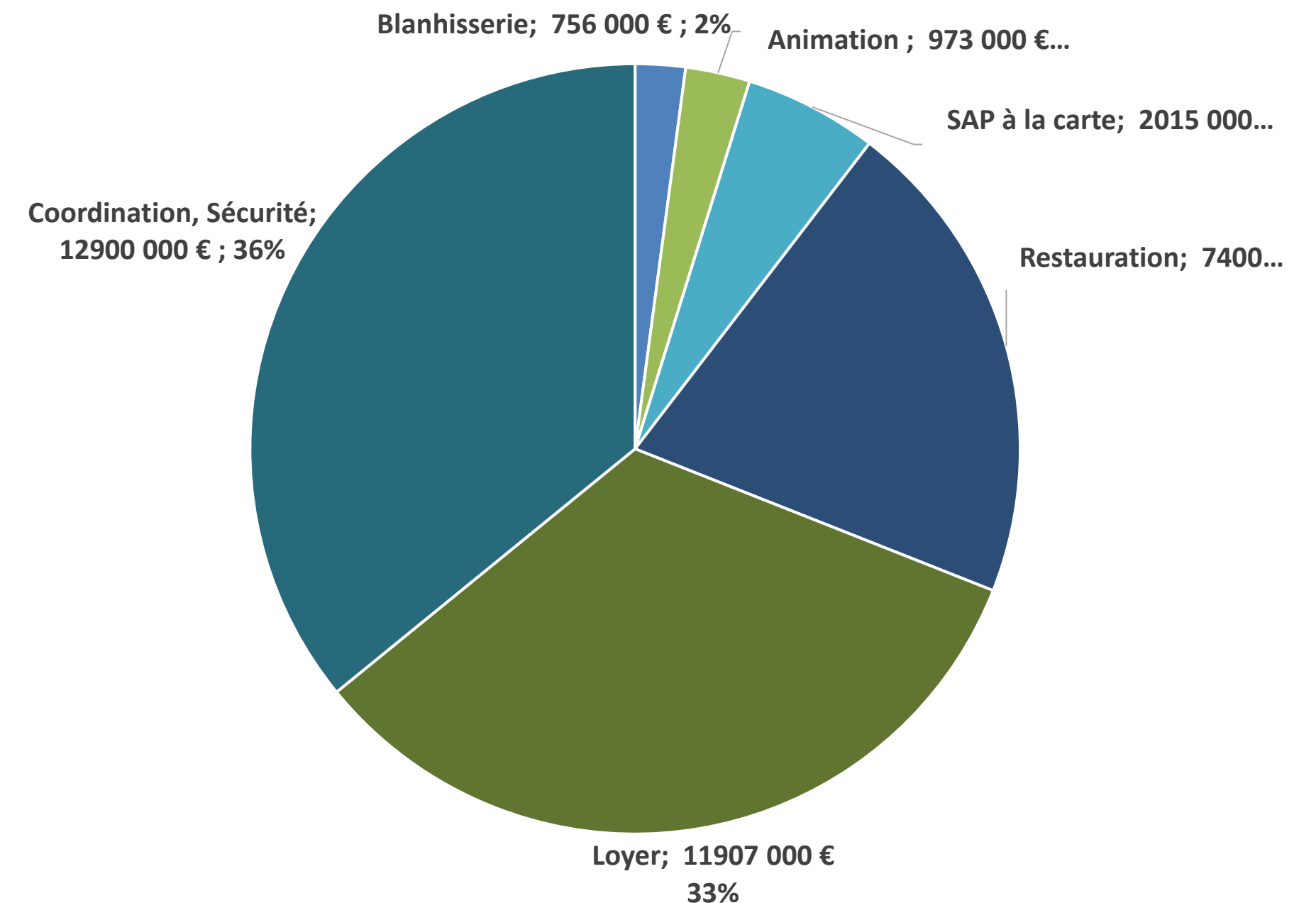


## DES RÉSIDENCES **PÉRENNES SUR LE LONG TERME**

Les seniors qui viennent vivre en résidence services seniors viennent chercher au-delà d'un logement adapté à leurs besoins, **un certain nombre de services.**

Cette consommation de services représente la majeure partie de nos recettes, confirmant le **rôle central de l'accompagnement et de la qualité de service** dans notre modèle économique.

### Répartition du CA 2023 par type de service



## LE PACK SERVICE OBLIGATOIRE



Appartement **privatif** (T1 au T3)



Accès aux **espaces de vie**



Personnel **24h/24** et **7j/7**



Vidéo surveillance



**Aide administrative** et gestion  
de votre courrier



**Coordination paramédicale**



**Entretien** hebdomadaire  
de votre **appartement**



Animation quotidiennes



Dispositif d'**appel d'urgence**

### Chaque résident paye :

- Un loyer au prix du marché
- Un pack service minimum obligatoire (+ 700€ / mois/ personne : 50% crédit d'impôt à la source = 350€/ mois / personne)
- En option, des services à la carte

## LES PRESTATIONS A LA CARTE



### **Aide à la personne**

Service d'accompagnement  
et d'aide à domicile pour les gestes quotidiens



### **Entretien du linge**

Service de blanchisserie pour entretenir et  
vous livrer votre linge propre au domicile



### **Service de restauration**

Cuisine sur place et service à l'assiette.  
Vous choisissez, selon vos envies, le nombre de  
repas que vous souhaitez



### **Mobilité Véhiculée**

Nous vous accompagnons dans vos  
déplacements extérieurs avec notre véhicule  
électrique

# DES ÉQUIPES DÉDIÉES

& Espace  
et Vie

LAMOTTE

## LE CHOIX DE RECRUTER DES ÉQUIPES DÉDIÉES AU BIEN-ÊTRE DES SENIORS 20 SALARIÉS PAR RÉSIDENCE, ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN

Les équipes d'Espace et Vie sont recrutées et formées pour répondre **aux besoins spécifiques de la personne âgée avec bienveillance.**

**Préserver la liberté et l'autonomie** de nos résidents reste l'une de nos priorités.

**Plus de 70% des salariés du groupe travaillent auprès des résidents.** Tous ont à cœur de respecter les habitudes et les rythmes de vie de chaque résident, en leur offrant présence et écoute.

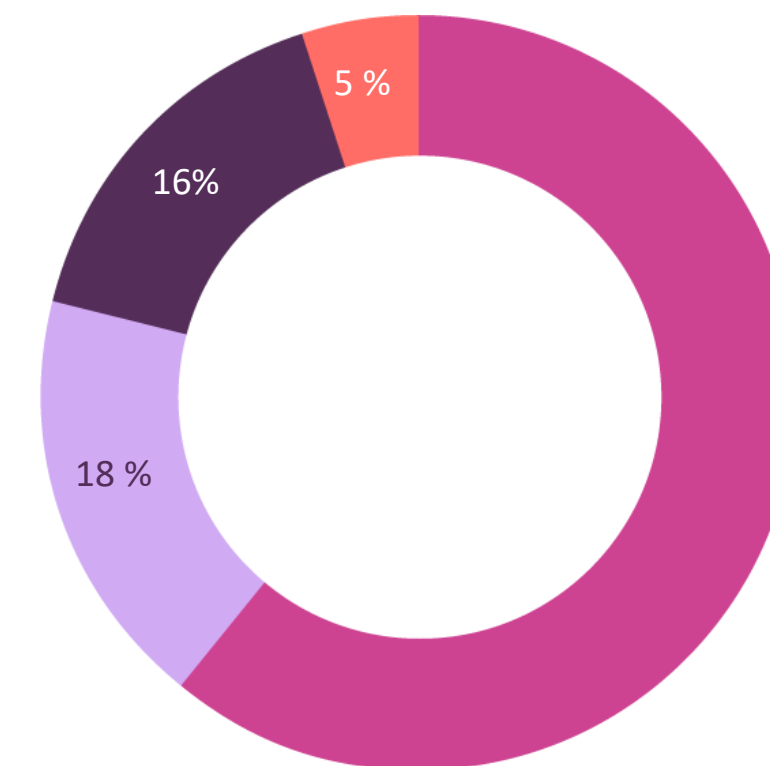


Intervenants à domicile ◆

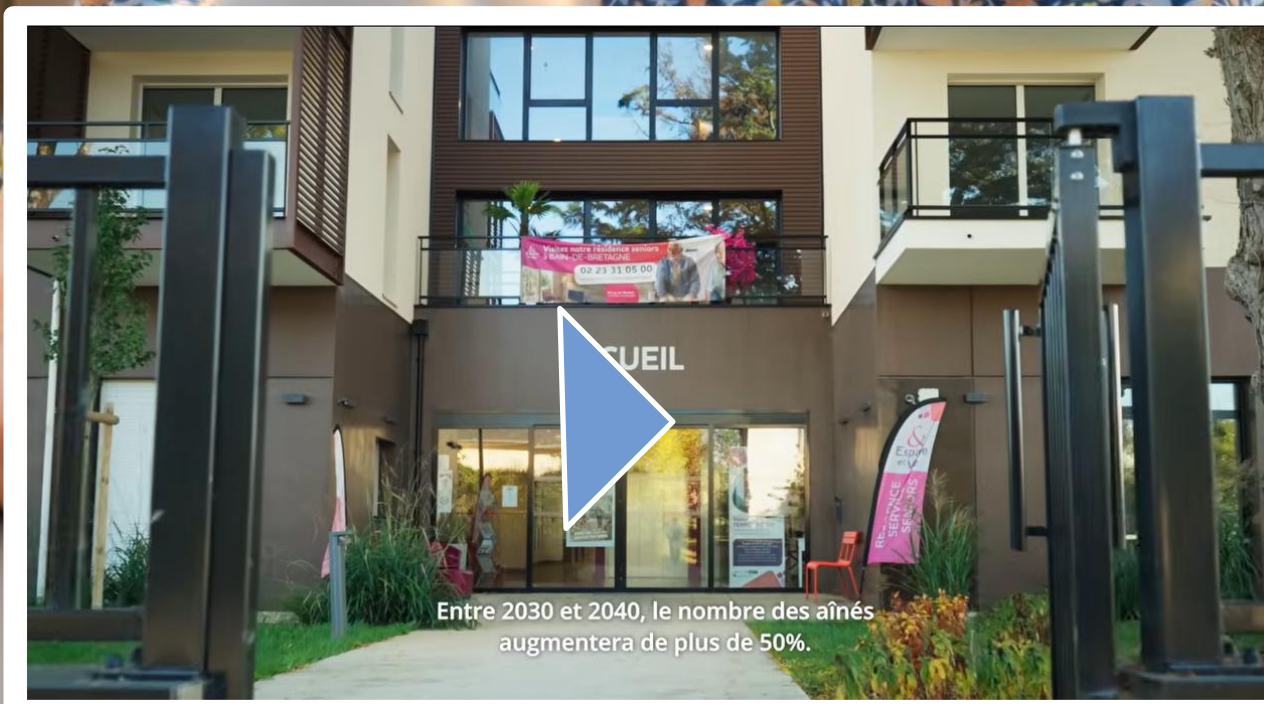
Restauration ◆

Administratifs ◆

Animation ◆



DECouvrez EN VIDEO LE CONCEPT ESPACE & VIE



Entre 2030 et 2040, le nombre des aînés  
augmentera de plus de 50%.

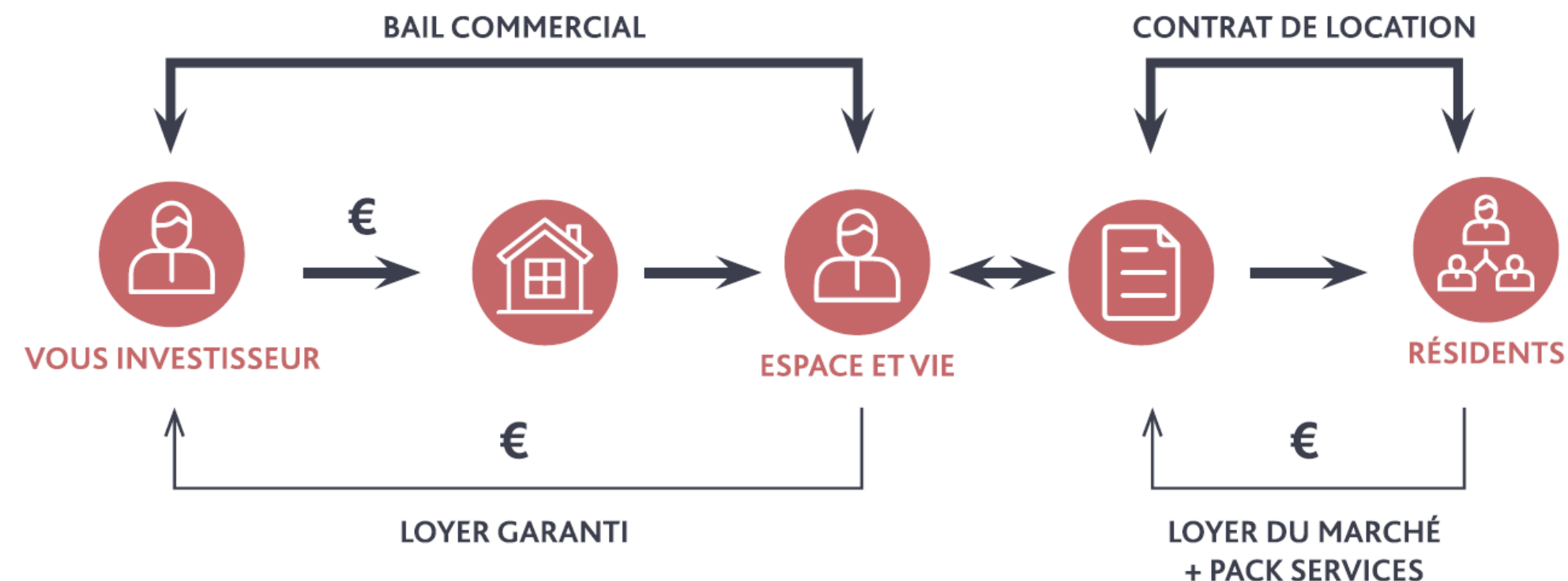
04

LES BATEAUX BLEUS

# COMMERCIALISATION

# LES PRINCIPES D'ACQUISITION

- ❑ L'investisseur achète un appartement et le confie en gestion au gestionnaire Espace&Vie par **bail commercial de 12 ans**.
- ❑ Celui-ci garantit pendant toute la durée du bail un **loyer** déterminé et contractuel.
- ❑ Les loyers sont payables mensuellement à terme échu.
- ❑ L'acquisition est réalisée pour sa valeur TTC et la **TVA à 20% est récupérée** par l'investisseur mais avancée par nos soins.
- ❑ Le Groupe Lamotte est 100% dans le capital d'Espace & Vie ce qui conforte sur les garanties du bail.





## LES BATEAUX BLEUS

|                                                                                      |                                                   |                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | DURÉE DES BAUX                                    | <b>Bail commercial de 12 ans</b><br>L'acquéreur se substitue à Lamotte lors de la signature de l'acte                                                                                       |
|    | PAIEMENT DES LOYERS                               | <b>Franchise de 3 mois puis paiement des loyers mensuel à terme échu</b>                                                                                                                    |
|    | INDEXATION DES LOYERS                             | <b>Annuelle selon l'IRL</b> – plafond 2% par an                                                                                                                                             |
|    | PAIEMENT DU MOBILIER                              | 50% à l'acte et 50% à la livraison<br><b>T1 = 4 000€ HT / T2 = 5 500€ HT / T3 = 6 000€ HT</b><br>Intégrer le mobilier dans le financement pour finir de débloquer le crédit à la livraison. |
|  | ESTIMATION CHARGES DE COPROPRIÉTÉ – part Bailleur | <b>T1 : 220€ / an</b><br><b>T2 : 250€/ an</b>                                                                                                                                               |
|  | TAXE FONCIÈRE                                     | <b>Equivalente à 1,5 ou 2 mois de loyers</b>                                                                                                                                                |
|  | CABINET COMPTABLE                                 | <b>Prise en charge par Lamotte jusqu'à la livraison</b> puis 275€ HT / an                                                                                                                   |
|  | RÉCUPÉRATION DE LA TVA                            | <b>Portage de TVA par LAMOTTE : Financement HT de l'immobilier</b><br>si les clients passent par IMMOKIP                                                                                    |

# QUI PAYE QUOI ?



## LES BATEAUX BLEUS

| QUI PAYE QUOI ?                                                                          | INVESTISSEUR | GESTIONNAIRE |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| TAXE FONCIÈRE                                                                            | ✓            |              |
| TAXE ORDURES MÉNAGÈRES                                                                   |              | ✓            |
| CHARGES DE COPROPRIÉTÉ<br>PART DU BAILLEUR (dont assurance<br>immeuble et assurance PNO) | ✓            |              |
| GESTION ADMINISTRATIVE                                                                   |              | ✓            |
| RENOUVELLEMENT DU MOBILIER                                                               |              | ✓            |
| GROSSES RÉPARATIONS                                                                      | ✓            |              |
| MANDAT DE LIVRAISON                                                                      |              | ✓            |

# VOS OUTILS DE COMMUNICATION



## VOTRE SITE PARTENAIRE :

<https://lamotte.prescripteurs.axessia.net/>

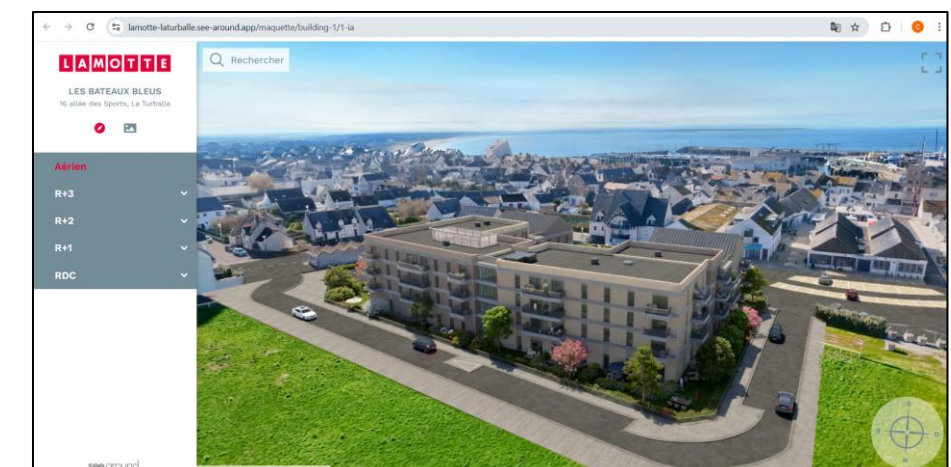
## LA PLAQUETTE :

<https://www.calameo.com/lamotte/read/00556583389e9c031b292>



## LA MAQUETTE 3D :

<https://lamotte-laturballe.see-around.app/>



# VOS CONTACTS

---



## LES BATEAUX BLEUS

---

Elizabeth RINCÉ

📞 06 19 49 28 80

✉ [e.rince@lamotte.fr](mailto:e.rince@lamotte.fr)

Sixtine JEAUFFRE

📞 06 19 49 37 42

✉ [s.jeauffre@lamotte.fr](mailto:s.jeauffre@lamotte.fr)



oui

au bien-être des seniors !