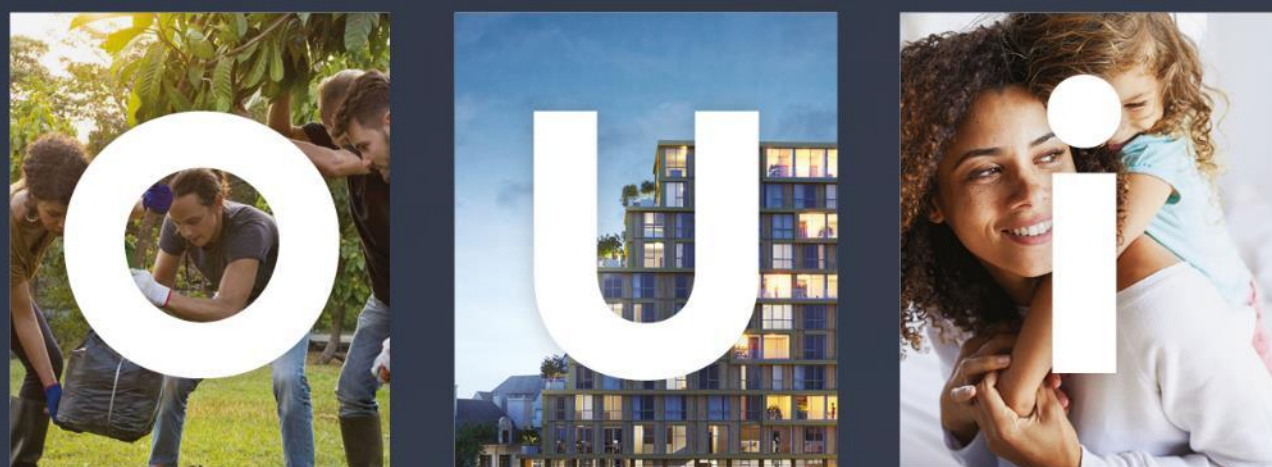




à l'immobilier positif !

PRESENTATION COMMERCIALE L'ETRAT (42)

Synthèse :



**4 rue Jean Moulin « LA BURLATERIE »
L'ETRAT**

**Bâtiment C – Résidence SAINT-ROCH
Résidence Services Séniors Espace&Vie**

Typologie : 89 lots

T1Bis : 39

T2 : 47

T3 : 3

Architecte : GRANIT ARCHI

Éléments administratifs

- Date dépôt PC : 06/02/2024
- Acquisition terrain : Décembre 2024
- Démarrage travaux : 4T2025
- Date Livraison :
 - Ô RIVES, bâtiment B : 4T2027
 - **RESIDENCE ST ROCH, bâtiment C : 1T 2028**

Livrée après la fin des travaux des bâtiments A et B pour éviter toutes nuisances aux résidents.

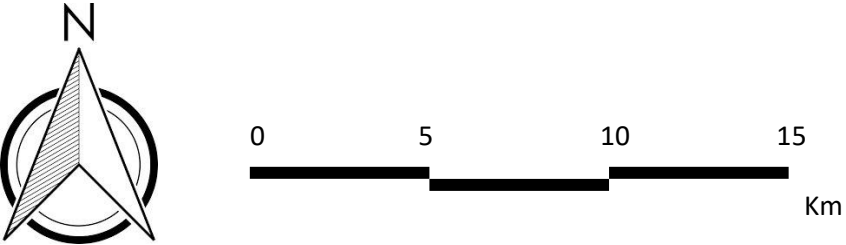
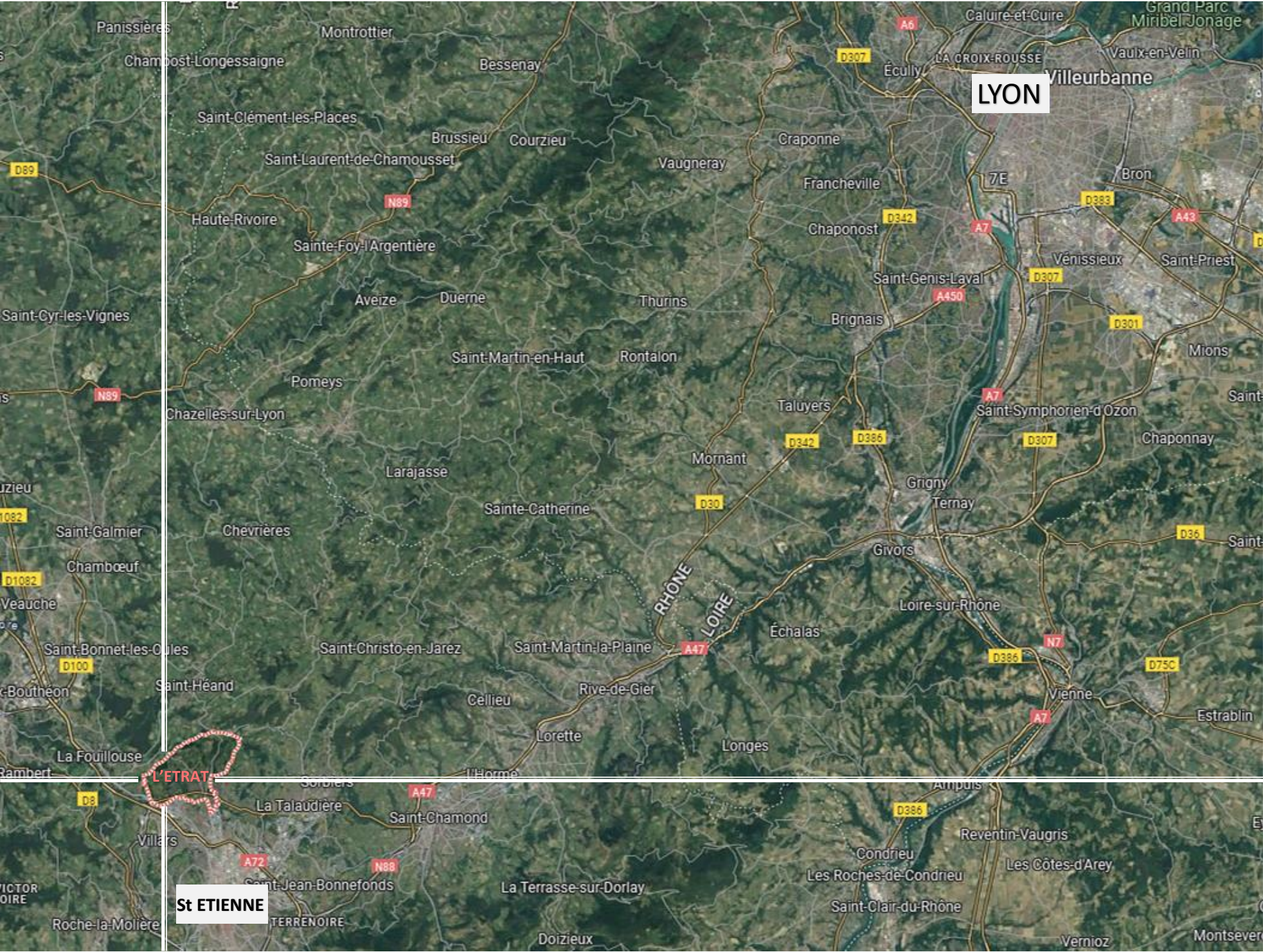
Entité de facturation : SCCV LES GRANDES RAISSES



01

L'environnement

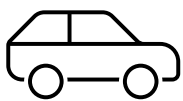
Situation géographique générale :



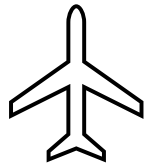
L'Étrat (42580) est une commune du département de la Loire, située à 7 km au Nord de Saint-Etienne, et de 63 km à l'Ouest de Lyon.

Cette commune, au paysage agricole et à l'ambiance calme, abrite 2 750 habitants qui ont une moyenne d'âge de 45 ans, ont des revenus confortables, vivent majoritairement en famille, et sont principalement propriétaires de leur logement. Le marché immobilier est avantageux pour envisager d'y habiter. La commune dispose de divers services et infrastructures de transport, de commerce, de santé.

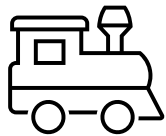
Accessibilité à toutes les modalités de transports



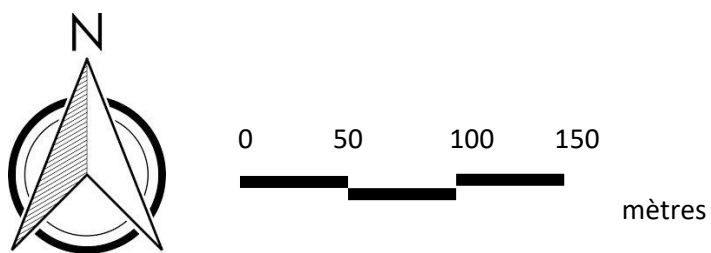
15 min de Saint-Etienne
1h min de Lyon (Confluence)



12 min de l'aéroport de Saint-Etienne (11,2 km)
1h15 min de l'aéroport de Lyon-Saint-Exupéry (80 km)



10 min Gare TER Saint-Etienne La Terrasse (4 km)



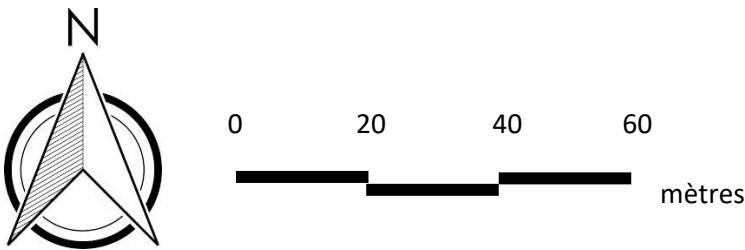
- => Entre 100 m et 450 m, à moins de 6 min à pied



02

Le Projet

Contexte du site :



Environnement proche

Organisation résidence/Plan masse



Nombre de Logements :

**Bâtiment A : vente en bloc à une foncière bancaire
28 logements**

**Bâtiment B : Ô RIVES – Accession abordable – R+3
28 lots**

Bâtiment C : RESIDENCE SAINT-ROCH –RSS – R+3

Typologie : **89 lots**

T1Bis : 39

T2 : 47

T3 : 3

=> stationnements en aérien

Projet et Architecture :



Cet ensemble de résidences intègre des lignes contemporaines en utilisant le vocabulaire présent dans son environnement. Il vient faire la couture entre le centre du village et les berges du Furan.

Projet et Architecture : Résidence seniors



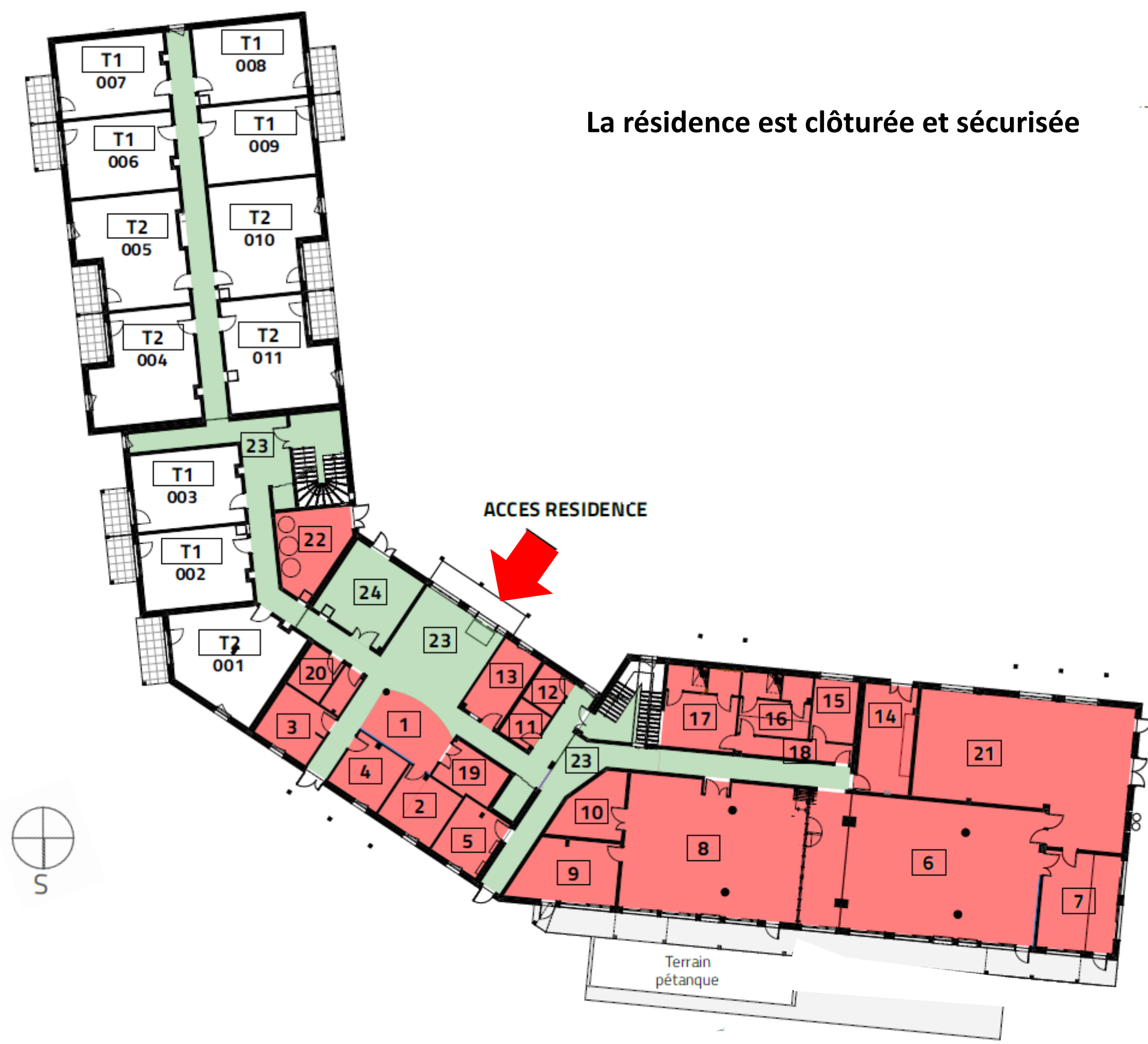
RESIDENCE SAINT-ROCH – l'entrée de la Résidence depuis le cœur d'îlot

Projet et Architecture : Résidence seniors



RESIDENCE SAINT-ROCH — coté parc & Furan

RESIDENCE SAINT-ROCH – Plan du RDC: Locaux services en RDC



Accès public à la Résidence



Locaux du gestionnaire

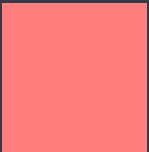


Logements

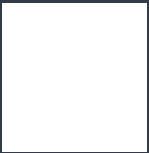


Circulations

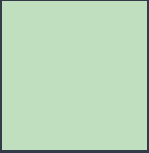
RESIDENCE SAINT-ROCH – Plan d’étage type:
Résidence en R+3



Locaux du gestionnaire



Logements



Circulations



03

Espace & Vie :

le gestionnaire et les locaux de services

UN GESTIONNAIRE RECONNU ET DES RÉSIDENCES LABELLISÉES VISEHA *



- Résidences ouvertes
- Ouvertures en 2025 et après...



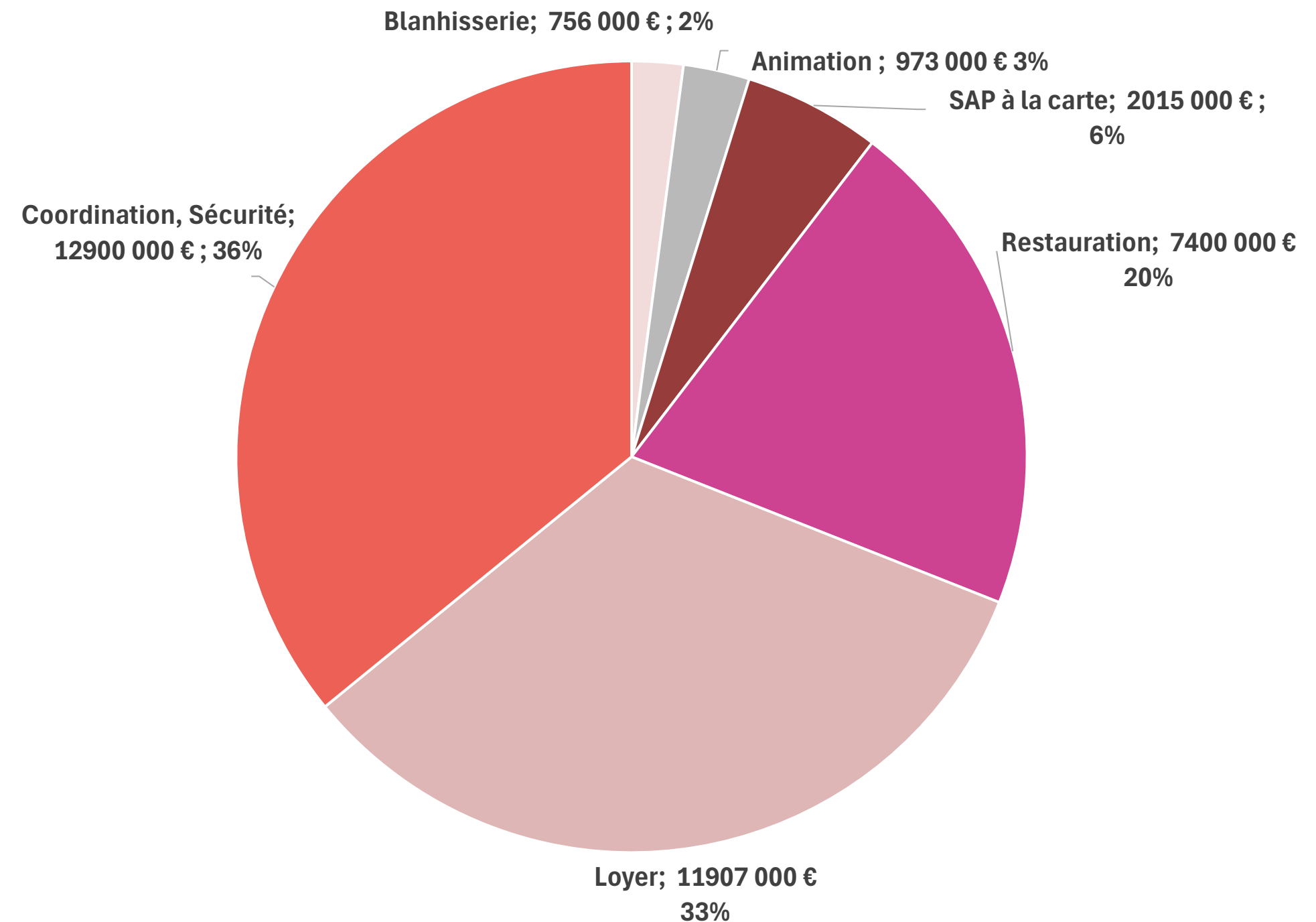
15 ans d'expertise	Entreprise familiale à capitaux 100 % français
31 Résidences services seniors exploitées	85,7 % Taux d'occupation global**
580 Salariés investis	32 M€ ^{HT} Chiffre d'affaires 2022
2 732 Logements gérés*	20 Emplois à temps plein créés par résidence
220 000 Heures annuelles d'aide à la personne	270 Logements à livrer entre 2025 et 2026*
*Projection 1 ^{er} trimestre 2025 **Taux moyen sur les résidences en exploitation à janvier 2024	

NOTRE OBJECTIF COMMUN : Avoir 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**

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

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

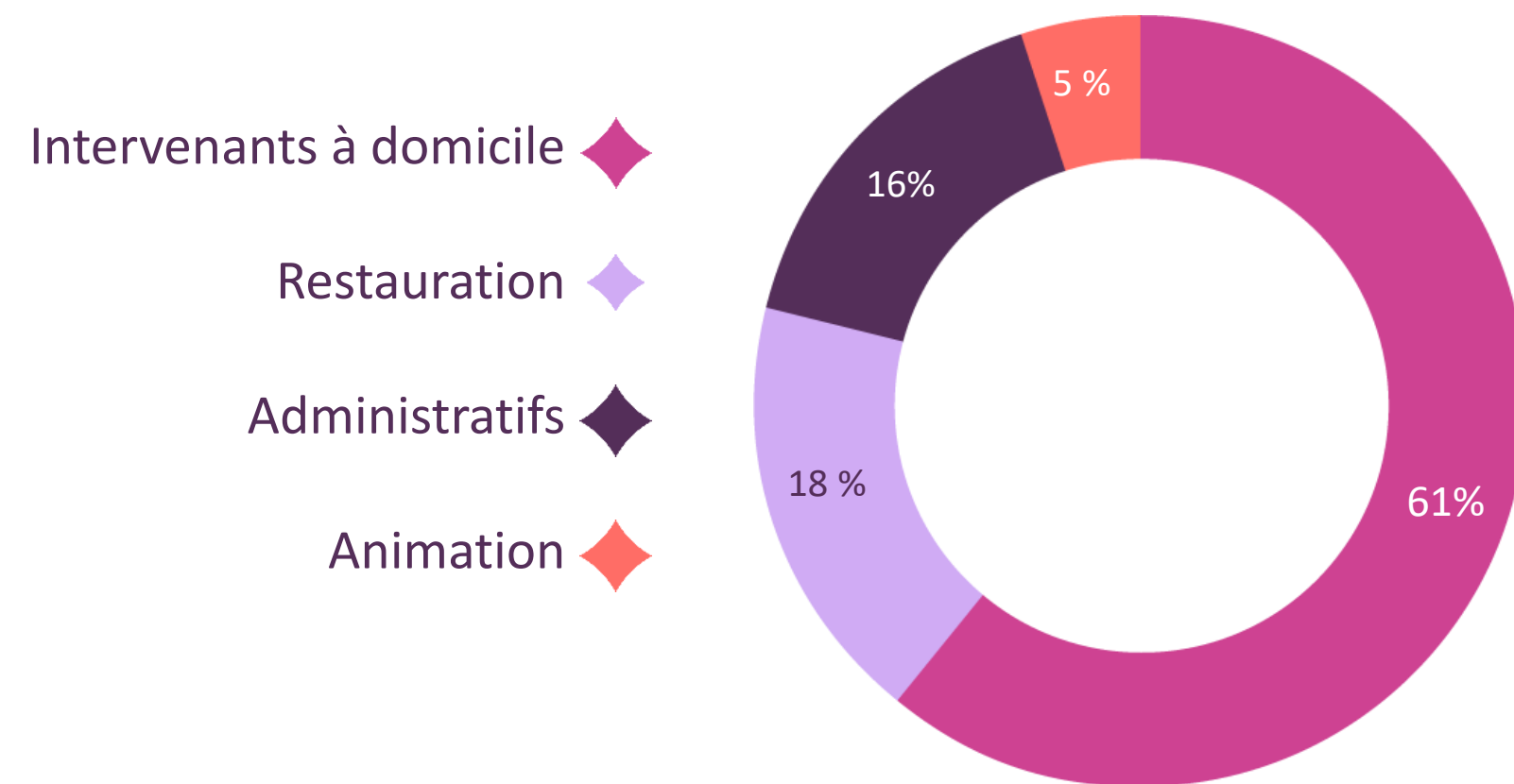
LE CHOIX DE RECRUTER DES ÉQUIPES DEDICÉES AU BIEN-ÊTRE DES SENIORS

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.



DECOUVREZ EN VIDEO LE CONCEPT ESPACE & VIE



L'ESPACE PRIVÉ

L'appartement est un lieu de vie privatif où le résident est libre de vivre selon son rythme et ses envies



Des logements pensés et adaptés aux seniors



Sécurité optimale dans toute la résidence



Calme et confort : pour conserver ses habitudes de vie



Liberté d'emménager avec son propre mobilier



Plaisir de vivre avec son animal de compagnie

LES ESPACES COLLECTIFS

Ils sont conçus pour favoriser la vie sociale des résidents, dans un esprit familial.





Accueil de la résidence

Lieu
de rencontres,
d'information
et de convivialité



Salle de restaurant

Lieu chaleureux, d'échanges
et de plaisirs culinaires



Salle d'animation

Lieu de rencontres, de loisirs
créatifs, de jeux et de culture



Espace détente

Lieu calme et cosy pour se détendre,
discuter en toute tranquillité



Espace coiffure et beauté

Lieu pour prendre soin
de son image et de son corps



Priorité donnée à la sécurité des résidents

un personnel présent 24h/24,
un système de
vidéosurveillance et un
dispositif d'appel d'urgence

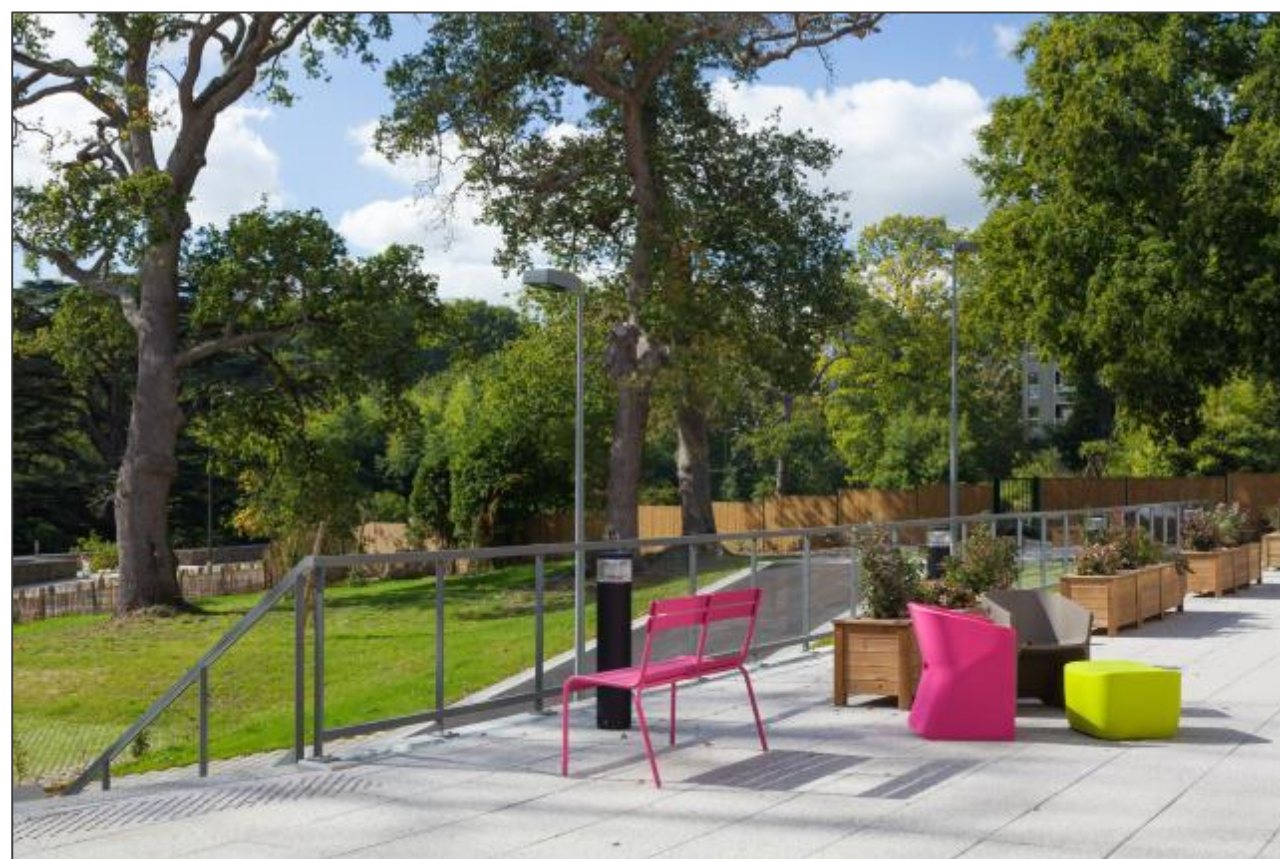
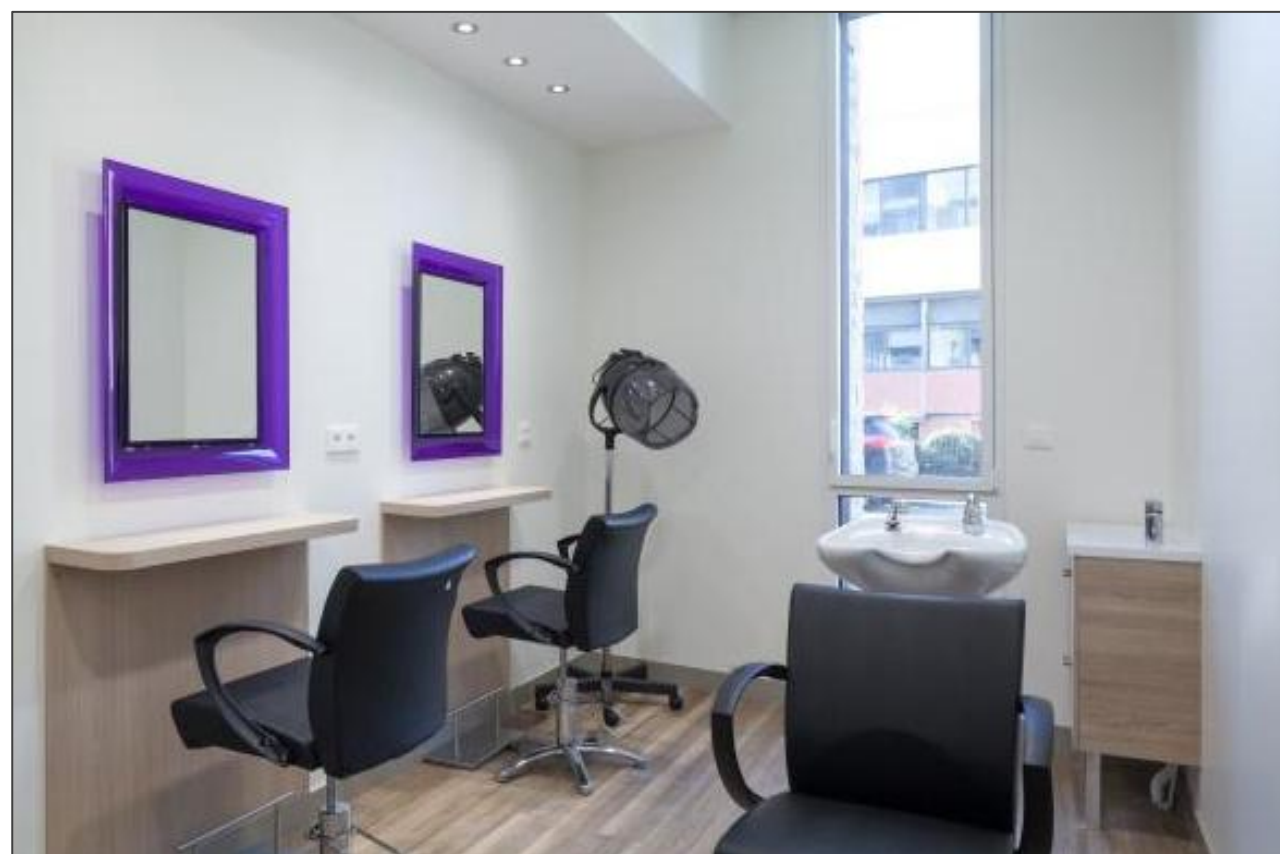
ZOOM SUR LES LOCAUX DE SERVICE

LOCAUX GESTIONNAIRE		
1	Accueil	18,2 m²
2	Bureau direction	15,6 m²
3	Bureau transmission	14,9 m²
4	Bureau Back-office	14,5 m²
5	Salon de coiffure	14,4 m²
6	Salle de restaurant	129,9 m²
7	Salle à manger des familles	31,12 m²
8	Salle d'animation	98,6 m²
9	Espace détente	24,9 m²
10	Rangement	15,7 m²
11	Atelier réserve	14,7 m²
12	Lingerie	23,9 m²
13	Local de pause	11,4 m²
14	Vestiaire homme	18,3 m²
15	Vestiaire femme	28,7 m²
16	Circulation	9,13 m²
17	Local technique CFA	7,5 m²
18	Cuisine	109 m²
TOTAL		600,45 m²
LOCAUX COMMUNS		
19	Local technique TGBT	4,37 m²
20	Sanitaire public	5,8 m²
21	Sanitaire public	5,8 m²
22	Chaufferie	21,7 m²
23	Entrée + Circulation	215,55 m²
24	Local OM	27,5 m²
25	Local technique CTA	11,7 m²
TOTAL		292.42 m²



s plafond et les surfaces indiquées peuvent varier légèrement en fonction des impératifs de la construction. Des modifications mineures ou des aménagements de des raisons d'ordre technique ou administratif pourroient être apportés sur les plans. L'aménagement de la cuisine est donné à titre indicatif

LES LOCAUX DE SERVICES EN IMAGE





04

Commercialisation

Prix de vente



	Typologie & SHAB moyennes		Balcon, Loggia Terrasse	Prix moyen HT (hors stationnement)	Rentabilité (hors mobilier)	Prix mobilier HT
T1	39	32,7 m²	4,3 m²	140 560 €	4,12 %	4 000€
T2	47	43 m²	5 m²	170 850 €	4,12 %	5 550€
T3	3	58,6 m²	4,5 m²	225 000 €	4,12 %	6 000€

Les stationnements appartiennent au gestionnaire et ne sont pas vendus avec les logements.

Tous les prix sont détaillés dans le document « grille de prix détaillée »
Loyer HT entre 450 et 750€ / mois environ - selon les surfaces des logements

RENTABILITE BRUTE : 4,15 %

LABELS ENVIRONNEMENTAUX / NORMES THERMIQUES :

- RE2020 Seuil 2022
- Locaux du gestionnaire : RT2012

PRESTATIONS ET PRIX DU MOBILIER

- Cuisine aménagée : 240 cm de linéaire, meubles bas uniquement.
- Douche à l'italienne.
- Barre de relevage WC et douche.
- Sol PVC dans le logement (carrelage dans la salle d'eau).
- Logements équipés de la clim

PRIX DU MOBILIER HT		
Studio / T1	T2	T3
4 000€	5 500€	6 000€



SALLES D'EAU ADAPTÉES

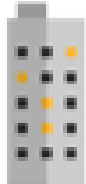


ACCÈS ADAPTÉS SANS SEUIL



DOUCHES ACCESSIBLES

RÉCAPITULATIF DES INFORMATIONS IMPORTANTES - RSS

	DURÉE DES BAUX	Bail commercial de 12 ans pour toutes les résidences Un bail/logement - L'acquéreur se substitue à Lamotte lors de la signature de l'acte
	PAIEMENT DES LOYERS	Franchise de 3 mois puis paiement des loyers mensuel à terme échu
	INDEXATION DES LOYERS	Annuelle selon l'IRL – plafond 2% par an
	PAIEMENT DU MOBILIER	50% à l'acte – 50% à la livraison Intégrer le mobilier dans le financement pour finir de débloquer le crédit à la livraison
	ESTIMATION CHARGES DE COPROPRIÉTÉ – part Bailleur	T1 : 220€ / an T2 : 250€/ an
	TAXE FONCIÈRE	Equivalente à 1 ou 2 mois de loyer environ, suivant les communes
	CABINET COMPTABLE	Prise en charge par Lamotte jusqu'à la livraison puis 250€ HT / an
	RÉCUPÉRATION DE LA TVA	Portage de TVA par LAMOTTE : Financement HT de l'immobilier si les clients passent par IMMOKIP



QUI PAYE QUOI ?

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

PRÉSENTATION IMMOKIP – CABINET COMPTABLE

IMMOKIP COMPTA est une Société d'expertise – comptable, inscrite à l'Ordre des Experts Comptables. IMMOKIP COMPTA est spécialisée dans le secteur de la location meublée, et gère la comptabilité de plus de 25 000 Loueurs en meublé.

IMMOKIP COMPTA est un acteur national et leader dans son domaine, et est reconnue par les principaux promoteurs immobiliers nationaux, des banques nationales et européennes, des réseaux de conseillers en gestion privée pour sa compétence sur la location meublée, sa rigueur et la disponibilité de ses équipes.

L'équipe IMMOKIP COMPTA de 50 collaborateurs dédiés à la location meublée. Elle est composée d'Experts comptables, d'Avocats fiscalistes et de collaborateurs comptables.

IMMOKIP COMPTA est réputée pour la qualité de son travail, la sécurité fiscale en tant que Profession réglementée, et la réactivité de son service clients.



IMMOKIP - LES ÉTAPES D'UN INVESTISSEMENT EN LMNP

1 • Réservation **PROMOTEUR**

Signature des documents :

- Contrat de réservation
- Bail commercial
- Bon de commande mobilier
- Kit fiscal IMMOKIP Compta AVANCE TVA

2 • Financement **BANQUE**

Montant à financer : IMMOBILIER HT + MOBILIER TTC

3 • Passage **NOTAIRE**

Signature de l'acte notarié du mandat de récupération de TVA – AVANCE DE TVA avec le notaire.

4 • VEFA Période de construction

L'investisseur paie les appels de fonds TTC jusqu'au montant HT de l'immobilier.

5 • LIVRAISON

Remise des clés à l'investisseur par le promoteur.

IMMOKIP Compta effectue la récupération de la TVA sur le mobilier sur le compte du client et s'occupe des déclarations fiscales BIC obligatoires pour la location meublée non professionnelle.

➔ L'investisseur finance 83.33% du prix TTC de l'immobilier.
Ce montant correspond à la Valeur Faciale de l'immobilier HT (Hors Taxes).

IMPORTANT

Chaque appel de fonds doit être payé par le client pour son montant TTC donc avec TVA.

L'investisseur ne paiera que 83,33% du prix TTC.

➔ Investissement Immobilier :

PRIX HT : 100 000€

PRIX TTC : 120 000€

L'investisseur ne financera que le montant de 100 000€
soit LA VALEUR FACIALE DU PRIX HT.

Les 100 000€ correspondent à 83,33% du prix TTC de l'immobilier.

L'investisseur paiera au promoteur les 100 000€ sous forme d'appel de fonds en TTC (avec TVA).

Intervenants :



MAÎTRE D'OUVRAGE : SCCV LES GRANDES RAISSES - 14 RUE ALEK PLUNIAN
35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE



NOTAIRES : Maître ALARDON-DESQUESSSES Marie - ACTALION - 1 rue Montebello 69003 LYON



SYNDIC : ARES



ARCHITECTE : GRANIT Archi

LES OUTILS D'AIDE À LA VENTE

Lien maquette 3D : <https://lamotte-letrat.hive-maquette3d.fr/drone/drone>

Plaquette commerciale : <https://www.calameo.com/lamotte/read/005565833b39f20b54cf9>

Film Espace&Vie : [Présentation d'Espace et Vie - Filiale du Groupe Lamotte dédiée aux résidences services seniors](#)

- PROGRAMME ACTABLE ET TRAVAUX EN COURS (4^{ème} trimestre 2025)
- LIVRAISON PRÉVISIONNELLE RSS : 1^{er} Trimestre 2028



LES ATOUTS DU PROJET

QUALITÉ DE LA RÉSIDENCE ET DU GESTIONNAIRE :

- Emplacement en cœur de village
- Logements pensés en tout point pour des personnes âgées
- Prestations de qualité
- Mobilier moderne et confortable
- Espaces extérieurs généreux et de plain-pied
- Sécurité de la résidence et des résidents
- **Gestionnaire expérimenté et impliqué**
- **Peu de concurrence**

EMPLACEMENT :

- **Emplacement d'exception en cœur de village**
- Environnement calme
- Tous commerces et services à proximité
- Cadre végétal préservé et exceptionnel

PRIX :

- Rentabilité
- Loyers garantis pendant 12 ans.
- Paiement du loyer mensuel à terme échu

LAMOTTE.FR

SIÈGE SOCIAL

14 RUE ALEK PLUNIAN

RENNES/SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

02 99 67 27 77

RENNES • NANTES • MÉRIGNAC • TOULOUSE

PARIS • LYON • SAINT-MALO • BREST • VANNES

ANGERS • LA ROCHELLE • AIX-LES-BAINS