



Illustration non contractuelle

Résidence Seniors

# Les Jasmins

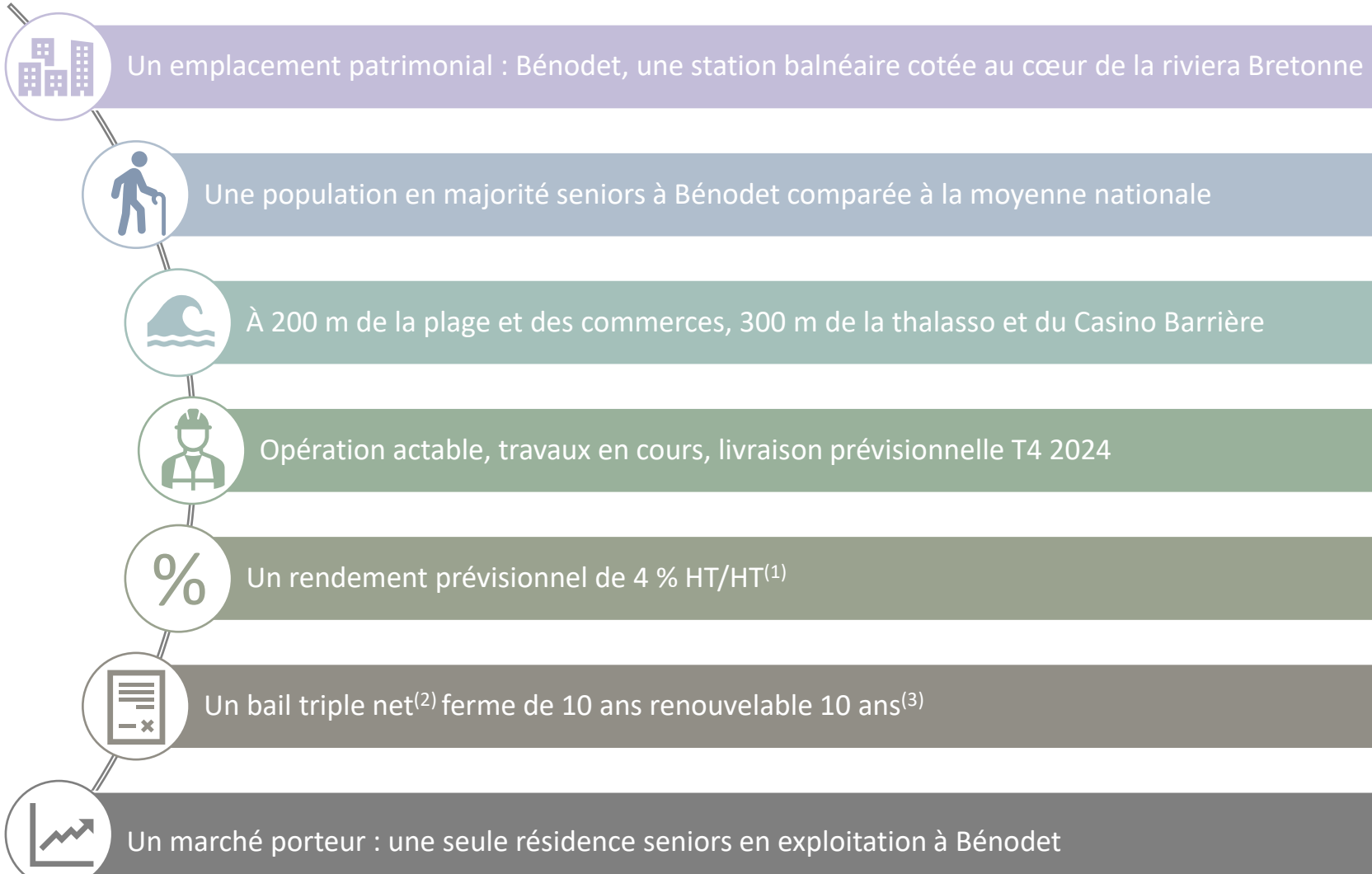
BENODET (29)



CONSULTIM  
PARTNERS



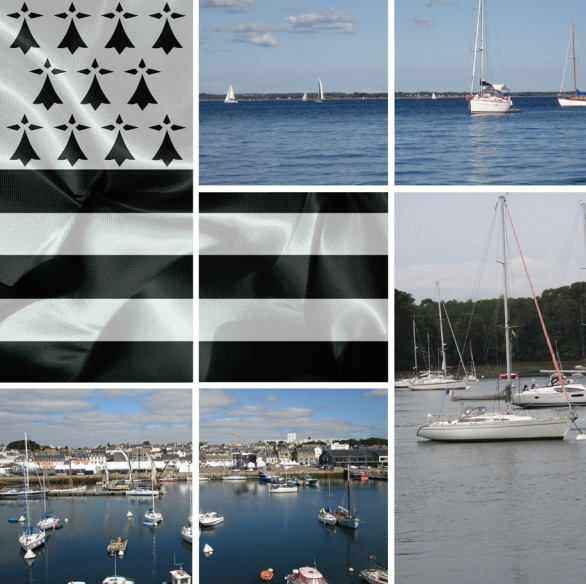
# Les points clefs



(1) 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.

(2) Voir conditions et modalités dans le bail commercial

(3) 10 ans ferme renouvelable 10 ans à l'initiative du bailleur (investisseur) sans révision de loyer à la baisse



# Bénédet



## Situation

- Région **Bretagne**
- Département du **Finistère**
- **Bénédet : 3 700 habitants**
- **Pays fouesnantais : 28 000 habitants**
- À **proximité** des pôles urbains de **Quimper (15 km)**, **Pont-L'Abbé (19 km)** et **Concarneau (19 km)**



## Infrastructures

- **Nombreux commerces**, services et artisans sur la commune
- **Équipements de charme** : Port de plaisance, Thalasso, Casino, Cinéma, Musée du Bord de Mer...
- **4 plages**, 2 ports



## Station balnéaire de premier choix dans le Finistère

- Pointe sud de la Bretagne, au cœur de la **Riviera Bretonne**
- **Attractivité** d'un **cadre de vie littoral** privilégié
- Face à la mer, au bord de l'Odet « **la plus jolie rivière de France** »
- Face à l'**archipel des Glénan**
- **Grandes plages** de sable fin
- 250 kms de **sentiers de randonnées** dans la Riviera Bretonne



# Destination bien-être pour les seniors



## La Riviera Bretonne

- Regroupe 7 communes dont **3 stations classées de tourisme** : Bénodet, Fouesnant-les-Glénan et la Forêt-Fouesnant
- **L'Archipel des Glénan** : lieu paradisiaque composé de 7 îles et de nombreux îlots situés à 20 km au large des côtes, sable blanc et transparence d'une mer bleu turquoise > accessible en 1h de bateau à partir du port de Bénodet

## La Clinique des Glénan

- Établissement de soins de Suite et de Réadaptation polyvalent et à orientation gériatrique
- Service dédié à la prise en charge en Soins de Suite des Accidents Vasculaires Cérébraux ainsi que d'une unité pour l'accueil des patients atteints de la maladie d'Alzheimer ou troubles apparentés

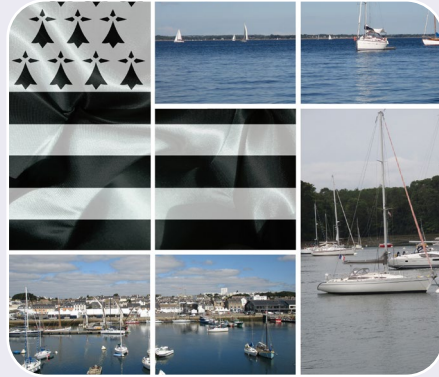
## La thalasso de Bénodet

- **Piscine d'eau de mer** chauffée à 32°, jacuzzi, sauna, salle d'aromathérapie, espace bien-être et relaxation, soins, **solarium face à la mer**
- Endroit idéal pour un **séjour détente**
- **Ouverte toute l'année**

## La marche aquatique

- **Balade le long du littoral**, 26 km de plages et 250 km de **sentiers de randonnée** pédestre
- Améliore la circulation sanguine et l'endurance
- L'air marin purifie l'organisme

# Le territoire Fouesnantais, prisé des seniors



La population de la communauté de communes du Pays Fouesnantais figure parmi les plus âgées de France:

**38,5 % de la population a plus de 60 ans représentant près de 11 000 habitants** (contre 26% au niveau national) et 3 730 fouesnantais ont plus de 75 ans

## Culture et patrimoine

Bibliothèque sonore pour les mal et non-voyants à Quimper  
Des associations continuent de faire vivre des traditions populaires bretonnes à travers des pratiques de jeux bretons pour favoriser l'échange entre les générations

## Faune et flore

Des circuits de visites et balades accessibles à tous, équipements disposant fréquemment du Label Tourisme et Handicap ou infrastructures aménagées  
Nombreux parcs et jardins aménagés pour les personnes à mobilité réduite  
Promenades accessibles, randonnées libres le long du littoral

## Trésors maritimes

Nombreux musées maritimes  
Centres nautiques  
Plages accessibles

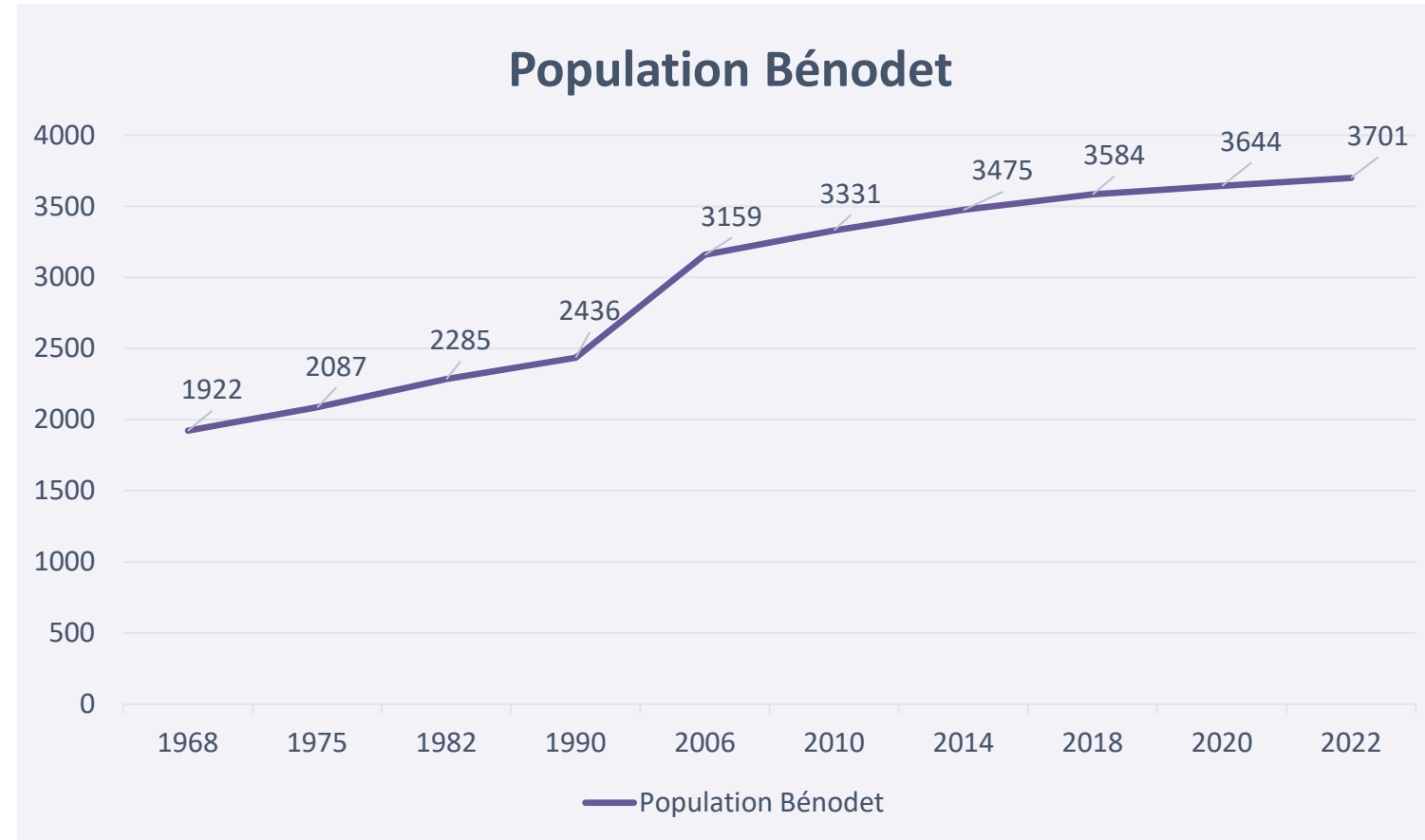
## Art et histoire

Châteaux  
Abbayes  
Manoirs  
Centres d'art  
Musées

# Une population en constante augmentation



- Commune à **taille humaine** où il fait bon vivre : 3 700 habitants en 2022
- Territoire Fouesnantais : 28 000 habitants
- Une **population en augmentation régulière** grâce à l'attractivité d'un cadre de vie littoral privilégié, et à proximité des pôles urbains de Quimper, Pont-L'Abbé et Concarneau
- Évolution de la population où **la part des 45 ans et plus est en nette augmentation**



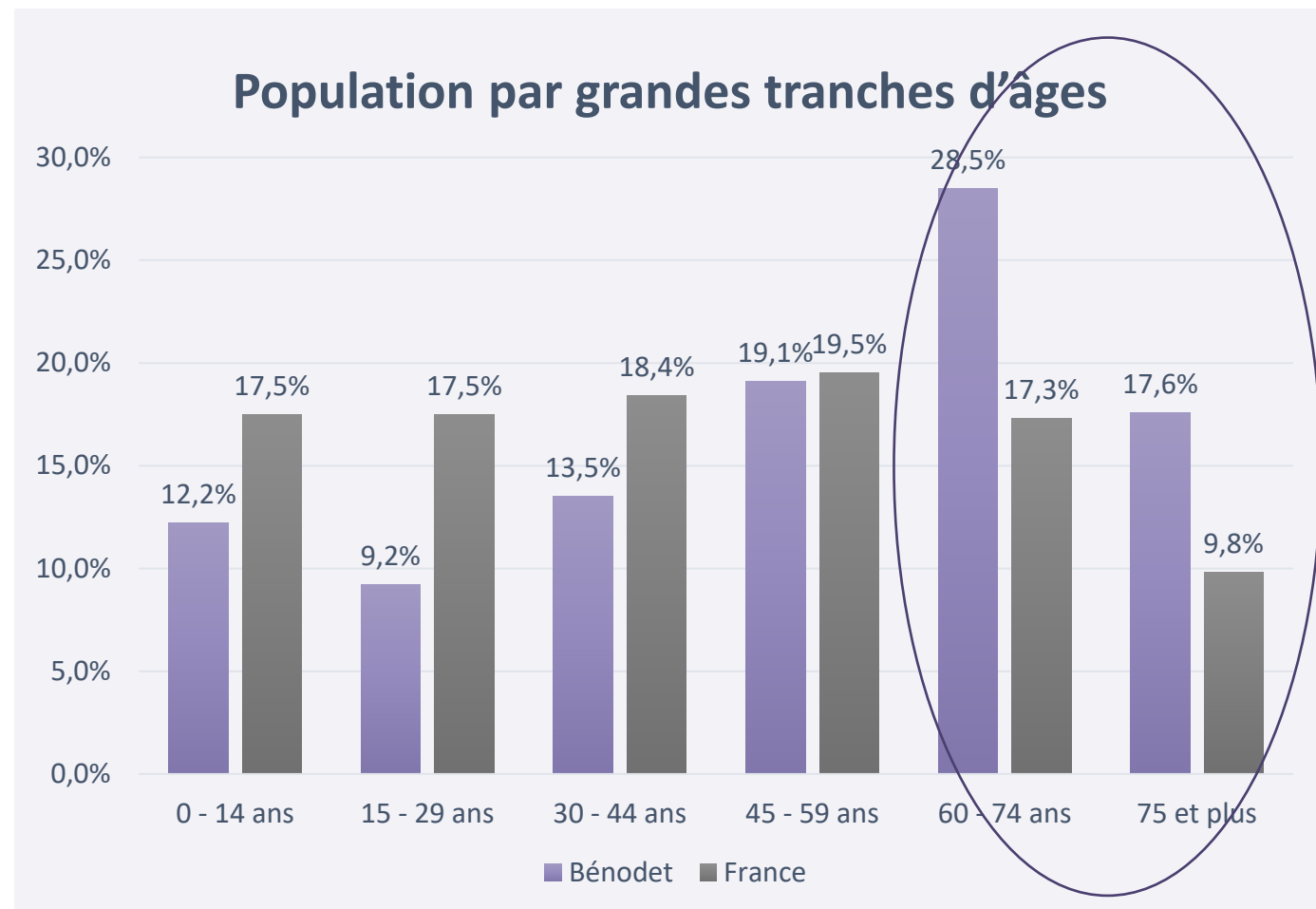
Sur le long terme la population est passée de 1 922 habitants en 1968 à 3 701 habitants en 2022, soit **une évolution de 93 % sur une période de 54 ans.**

# Une majorité de seniors à Bénodet



« Chez nous, la proportion des plus de 65 ans est plus forte qu'ailleurs, car la Bretagne est une région de retour, où l'on installe à la retraite quand on a travaillé ailleurs ».

Isabelle Melscoet, adjointe au maire de Brest chargée de la santé et des personnes âgées

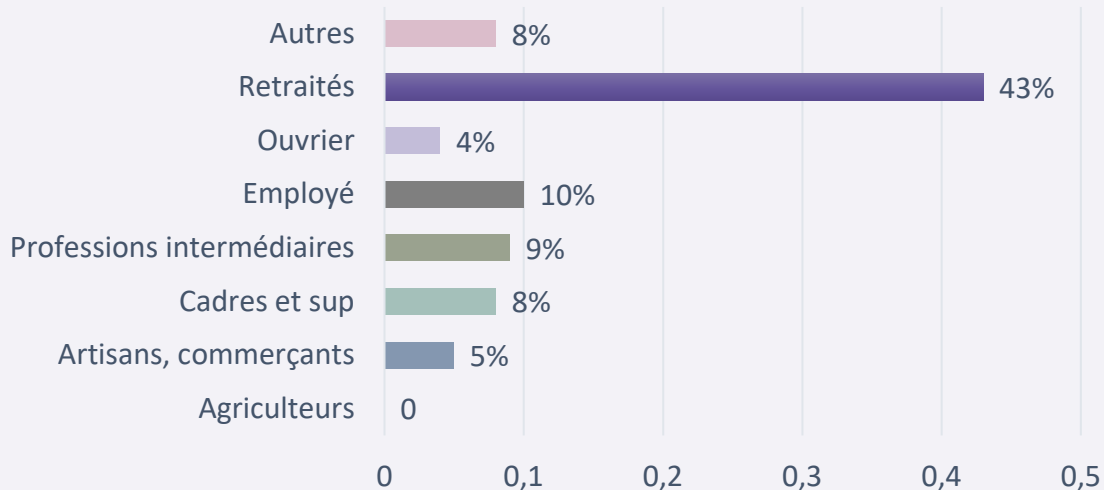


Sur ce graphique, on voit que **la population de Bénodet est bien plus âgée comparé à la population nationale française.**

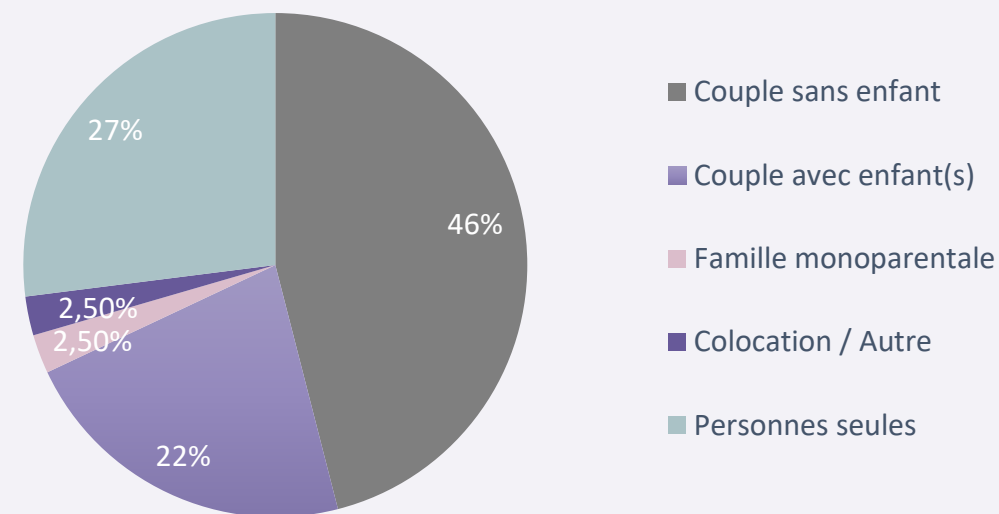
En effet, **28,5 % des Bénodétois ont entre 60 et 74 ans** contre 17,3 % en France et **17,6 % ont plus de 75 ans** contre seulement 9,8 % au national.

# Les ménages à Bénodet

## Activité professionnelle



## Composition des ménages



Revenu moyen  
26 580 € / an

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



Taux de chômage  
4,2 %

La **part de la population au chômage** est **très inférieure à la moyenne nationale** (8 %).



# Accessibilité



**Bus • arrêt Kermoor — À 1 min à pied**

Liaisons toute l'année : Quimper – Bénodet (ligne 41)

Liaisons en été Bénodet – Concarneau (ligne 48)



**Routes**

Bénodet – Pont-l'Abbé : 15 min

Bénodet – Quimper : 23 min

Bénodet – Concarneau : 30 min



**Gare de Quimper — À 23 min en voiture**

Quimper – Brest : 1h20

Quimper Concarneau : 45 min

Quimper – Paris : 4h00



**Aéroport de Quimper — À 20 min en voiture**

Quimper – Paris : 1h25



**Port de Bénodet — À 23 min à pied**

Liaisons d'avril à septembre Bénodet – Sainte-Marine en P'tit Bac



Un emplacement privilégié

Découvrez l'environnement à 360°

[En cliquant ici](#)



Résidence Seniors

**Les Jasmins**

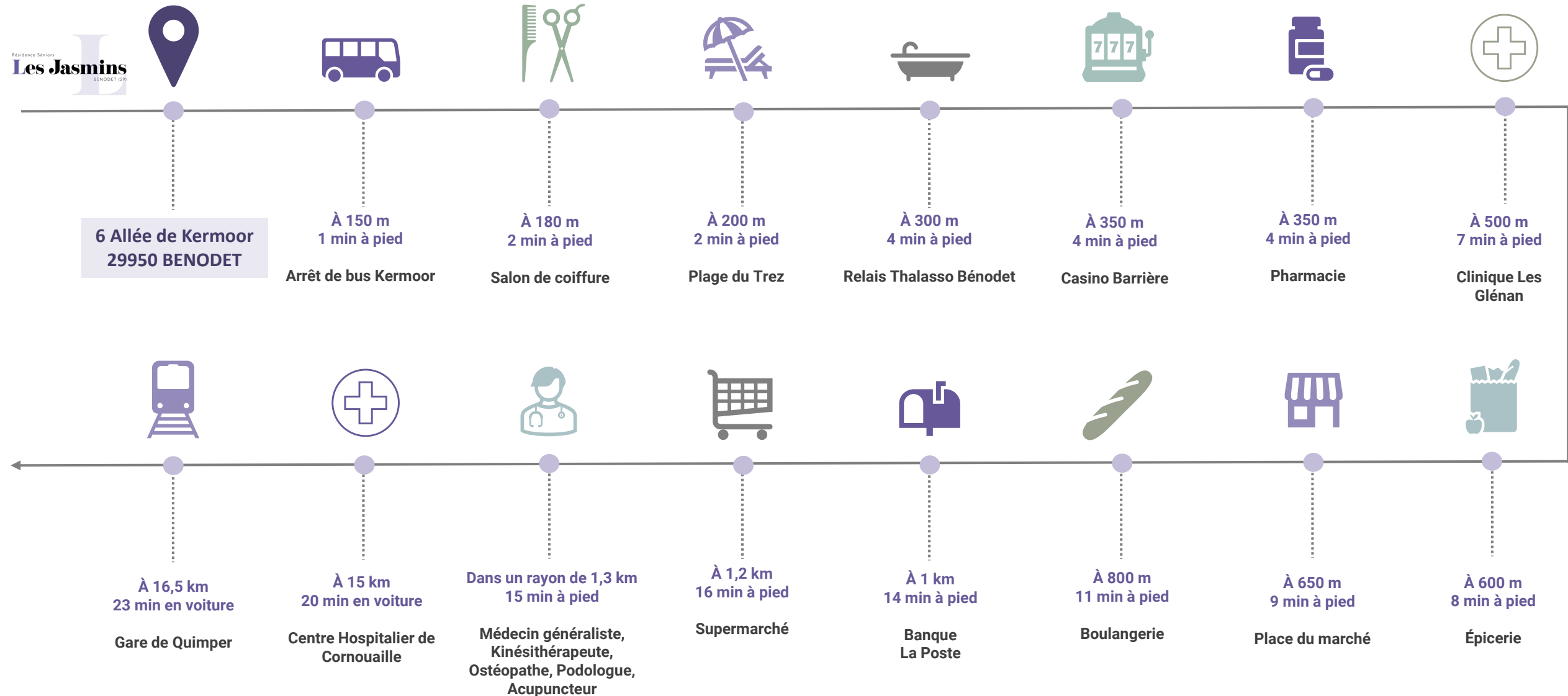
BENODET (29)



# Le quartier



# La situation géographique



# Le plan de masse

■ **Les Jasmins**

Découvrez la présentation de la résidence  
par Pascal Cadeau,  
Dirigeant du Groupe Les Jasmins  
[En cliquant ici](#)

Relais Thalasso Bénodet

Casino Barrière



# La résidence Les Jasmins

Toiture en ardoise naturelle

Balcon ou terrasse pour chaque logement

Menuiseries extérieures en aluminium blanc ou mixte PVC/alu

Parement pierre

Illustration non contractuelle

# Typologie des logements



45 appartements meublés – résidence en R+3 de 85 lots au total dont 40 achetés par des propriétaires occupants  
Balcon ou terrasse pour chaque lot



Du T1 au T3  
1 T1 – 39 T2 – 5 T3



De 34,99 m<sup>2</sup> à 59,71 m<sup>2</sup>



Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2024  
Actabilité immédiate, travaux en cours



De 215 390 € HT à 359 785 € HT <sup>(1)</sup>  
4 % <sup>HT/HT</sup> de rendement prévisionnel <sup>(2)</sup>

(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..

# Exemple de séjour de T2

Volets roulants électriques

Peinture sur murs et 1 pan de mur de chaque chambre et séjour en papier peint

Cuisine équipée avec plaques vitrocéramique + hotte aspirante

Distribution d'eau chaude collective

Chauffage électrique (panneaux rayonnants et sèche serviette dans la salle d'eau)

Sols en PVC, plinthes bois



# Groupe Les Jasmins, un exploitant en pleine expansion



## Les valeurs du groupe



### L'écoute du client

L'ensemble des équipes partage la même ambition : écouter, accompagner et répondre aux besoins des résidents pour leur bien-être.



### L'innovation et la sécurité

Entourés de partenaires fiables et professionnels : équipements et construction en adéquation avec les besoins des futurs résidents.



### Le respect

Les principes éthiques se déclinent par une attitude générale de respect impliquant réserve et discrétion à tout moment de la prestation du service.



### La simplicité

Les résidences sont agencées et décorées avec une attention toute particulière : un agréable cocon, un accueil simple et sincère.



### La qualité

Tend à obtenir la certification AFNOR NF-X-056 gage de qualité des prestations.



Créé en 2019 par Pascal Cadeau, fondateur des Girandières, +25 ans d'expérience dans la gestion d'établissements pour Séniors, et Claude Vacher, expert-comptable



Une spécialisation seniors avec un choix d'implantation où la demande de logements sur ce marché est accrue



Développement en dehors des grandes agglomérations, où les besoins sont importants et la concurrence est rare voire absente



9 projets en cours pour permettre la croissance de la marque



Privilégie la bienveillance et les services

Découvrez l'interview de Pascal Cadeau  
[En cliquant ici](#)

# Les services proposés



## Hall / Accueil



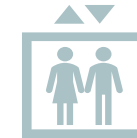
## Ménage, entretien du linge

Lingerie, laverie



## Restauration

Grande salle à manger (115m<sup>2</sup>),  
des produits locaux, de saison et de circuits  
courts, préparation sur place par un chef



## Ascenseurs



## Aide à la personne

Une équipe d'une vingtaine de  
professionnels disposant de locaux adaptés  
pour travailler dans de bonnes conditions :  
vestiaires, cuisine collective, salle de  
réunion, bureaux et espaces dédiés au  
personnel



## Confort

Des espaces de vie communs mis à  
disposition (salon avec bar), pour profiter  
des amis et famille



## Animations

Salle d'activité, des animations  
régulièrement organisées



## Sécurisé

Badge Vigik et caméra à l'entrée de la  
résidence



## Satisfaction

Séjour découverte



## Équipe qualifiée

Des intervenants habilités présents 24h/24  
et 7j/7 pour assurer une sécurité optimale



## À la carte

Le personnel veille à proposer des services  
adaptés à la demande



## Compagnons

Les compagnons à quatre pattes sont les  
bienvenus dans les résidences séniors

# Grande salle à manger de 115m<sup>2</sup>

Espace commun

Cuisine collective pour  
préparation de la restauration sur  
place, par un chef

Des produits locaux, de saison et  
de circuits courts



# Un promoteur parisien : SVM



Spécialisé dans les **logements individuels**, et **collectifs**, neufs ou réhabilités



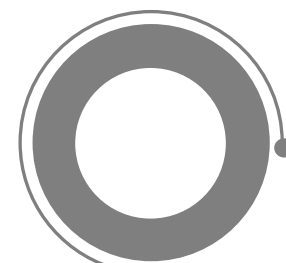
**9 ans d'existence**  
Création en **2014**



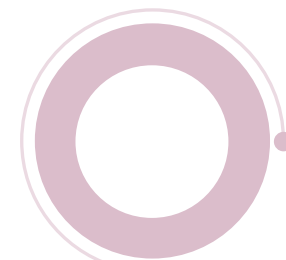
Chiffre d'affaires 2019 :  
**2 892 800 €**



Intervient sur **toute la France**



Plus de **1 000 logements** vendus depuis la création



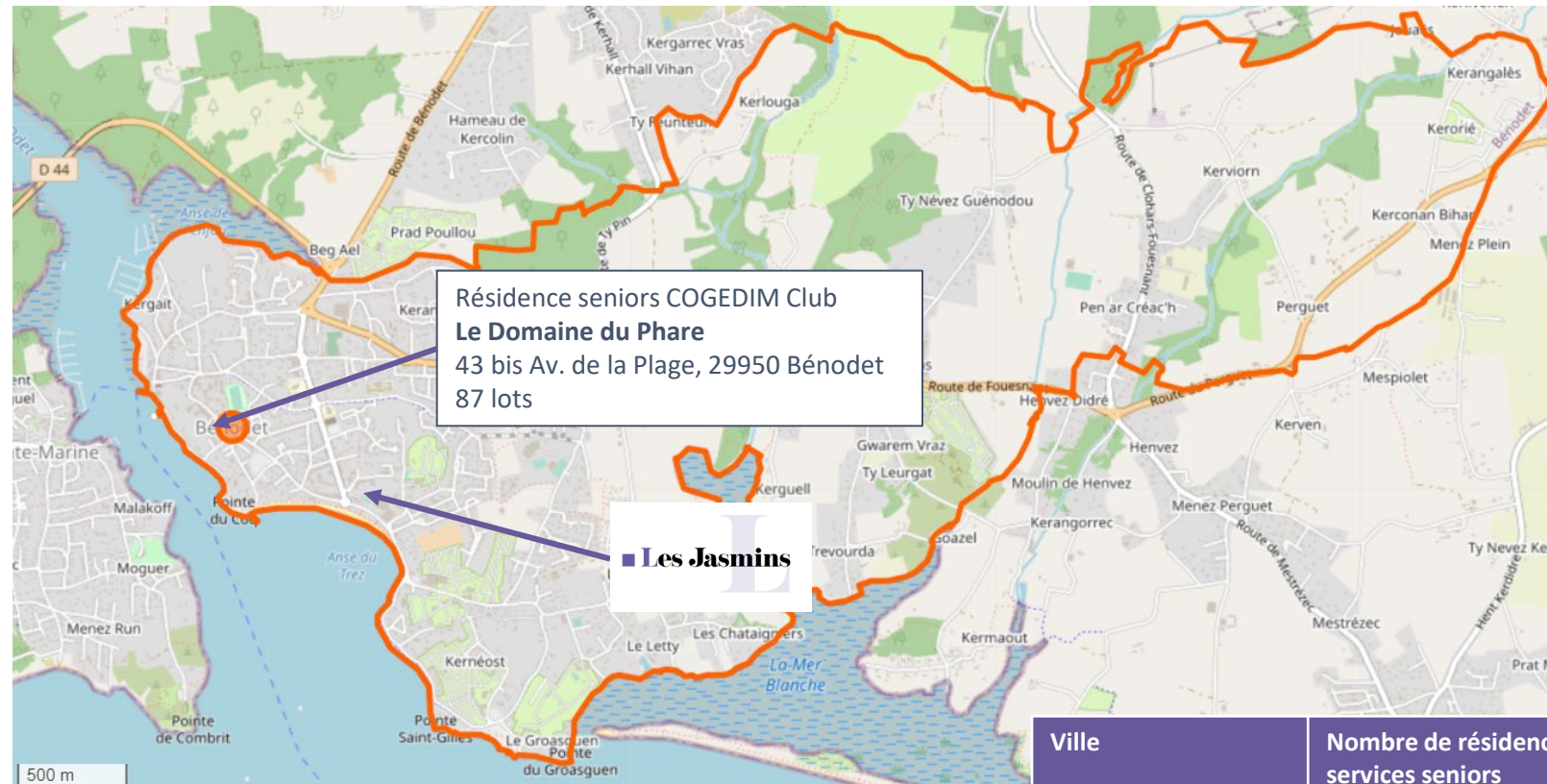
Entre **20 et 49 salariés**



# Les travaux ont démarrés en octobre 2022



# Étude de la concurrence, résidences services seniors à Bénodet



**Actuellement, seulement une résidence services seniors est implantée à Bénodet** représentant 87 lots, il s'agit du « Domaine du Phare ». Il n'y a **aucune résidence autonomie\*** et **aucun EHPAD**.

Pourtant, avec une population en majorité seniors dans cette commune, la demande d'hébergements pour personnes âgées est accrue.

Les autres résidences services seniors les plus proches sont implantés à Quimper (15 km) et Concarneau (19 km). Au total, 4 résidences seniors regroupant 382 logements sont dans un rayon de 20 km du projet des Jasmins. Voici le détail ci-dessous :

Ville	Nombre de résidences services seniors	Nom résidence	Exploitant	Nombre lots
Bénodet	1	Le Domaine du Phare	Cogedim Club	87
Quimper	2	Les Gavottes de Quimper Les Jardins d'Arcadie	Domitys Les Jardins d'Arcadie	98 82
Concarneau	1	La Chaloupe Bleue	Domitys	115
<b>TOTAL</b>	<b>4 RSS</b>			<b>382 LOTS</b>

# Prix de vente moyen des appartements à Bénodet selon les sites d'annonces immobilières

**Prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements à Bénodet  
(Neuf et ancien inclus)**

Prix haut : 4 623 €

**4 074 €**

Prix bas : 3 594 €

*Selon seloger.com*

**SeLoger**

**Prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements à Bénodet  
(Neuf et ancien inclus)**

Prix haut : 5 645 €

**3 834 €**

Prix bas : 2 155 €

*Selon meilleursagents.com*

**meilleurs  
agents**

**Prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements à Bénodet  
(Neuf et ancien inclus)**

Prix haut : 6 125 €

**4 098 €**

Prix bas : 2 330 €

*Selon ouestfrance-immo.com*

**ouestfrance-immo.com**

**Il n'y a aucun bien immobilier neuf à vendre sur Bénodet en décembre 2022.**

## Exemples d'appartements anciens disponibles à la vente en décembre 2022

Typologie	Surface	Prix de vente	Prix au m <sup>2</sup>	Description	Source
T2	42 m <sup>2</sup>	226 900 €	5 402 € /m <sup>2</sup>	À 2 pas de la plage du Trez, dernier étage, grand balcon exposé Sud-Ouest, entièrement rénové, résidence sécurisée bien entretenu, place de parking privative, DPE D	Immobilier.lefigaro.fr
T3	63 m <sup>2</sup>	171 200 €	2 717 € / m <sup>2</sup>	Proche du port de Bénodet, RDC, résidence bien entretenue, DPE D	Immobilier.lefigaro.fr
T1	23 m <sup>2</sup>	111 500 €	4 938 € /m <sup>2</sup>	Accès direct à la plage, balcon, rénové, vendu meublé, DPE C	Immobilier.lefigaro.fr
T3	50 m <sup>2</sup>	249 100 €	4 686 € / m <sup>2</sup>	Plage à 100 m, résidence construite en 2013, 2 <sup>e</sup> et dernier étage, entièrement meublé, place de parking privative, DPE D	Bienici.com
T2	36 m <sup>2</sup>	129 600 €	3 316 € / m <sup>2</sup>	Vue sur l'odet, balcon, résidence de 1980, 3 <sup>e</sup> étage exposé Est Ouest, DPE E	Bienici.com
T2	29 m <sup>2</sup>	115 600 €	3 986 €/m <sup>2</sup>	Vendu meublé, au sein d'un petit immeuble au rez de jardin, place de stationnement libre, DPE E	Leboncoin.fr
Moyenne Total			4 212 € m <sup>2</sup>		

# Étude locative de la résidence seniors concurrente à Bénodet

Résidence seniors COGEDIM Club  
**Le Domaine du Phare**  
43 bis Av. de la Plage, 29950 Bénodet  
87 lots

Type	Surfaces	Confort	Loyer TTC*	Conditions
Studio	À partir de 35 m <sup>2</sup>	Meublé	À partir de 1 002 €	Loyer + pack services 1 personne + provision pour charges locatives
2 pièces	À partir de 42 m <sup>2</sup>	Meublé ou Non meublé	À partir de 1 307 €	Loyer + pack services 1 personne + provision pour charges locatives
3 pièces	À partir de 60 m <sup>2</sup>	Non meublé	À partir de 2 020 €	Loyer + pack services 1 personne + provision pour charges locatives

\*Parking selon les appartements



## VOS INFORMATIONS



Type de fiscalité  
**LMNP Classique**



Type de résidence  
**Résidence services seniors**



Promoteur  
**Groupe SVM**



Exploitant  
**Groupe LES JASMINs**



**Du T1 au T3**



À partir de  
**215 390 € HT (1)**



Rendement prévisionnel  
de **4 % HT/HT (2)**



Livraison prévisionnelle  
**T4 2024**



Un bail **triple net (3)**  
**10 ans renouvelable**  
**10 ans(4)**



Actabilité  
**immédiate**

## LES + CONSULTIM (5)



Illustration non contractuelle



(1) Prix HT mobilier et parking 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 conditions et modalités dans le bail commercial.

(4) 10 ans ferme renouvelable 10 ans à l'initiative du bailleur (investisseur) sans révision de loyer à la baisse

(5) 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)

*MERCI POUR VOTRE ATTENTION !*



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.

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