

À Romans-sur-Isère (26)

Consultim Groupe et Cerenicimo calibrent et sécurisent les projets de résidences seniors

Le marché des résidences services dédiées aux seniors autonomes continue de séduire investisseurs particuliers et institutionnels. Forts de rendements attractifs et de perspectives démographiques favorables, de nombreux projets voient le jour. Mais tous ne sont pas à la hauteur des attentes en termes de gestion et de rentabilité à long terme ; l'actualité s'en est récemment fait l'écho. L'expertise de Consultim Groupe et de Cerenicimo (filiale dédiée à la sélection d'actifs immobiliers sur le marché primaire) permet à l'investisseur, comme à l'occupant, de disposer d'un produit parfaitement calibré à ses attentes.

Le vieillissement de la population française va s'assortir d'une forte demande en résidences pour seniors dans les décennies à venir. Cependant, tous les projets ne se valent pas. Avant d'investir, il est essentiel de vérifier plusieurs critères : emplacement, qualité des services proposés, et surtout solidité de l'exploitant. Certains opérateurs manquent de fiabilité, comme en témoigne la mise en redressement judiciaire d'un acteur majeur en 2024.

L'expertise de Consultim Groupe

Expert reconnu en LMNP sous bail commercial, Consultim Groupe se distingue par son expertise dans l'analyse des projets et sa capacité à sélectionner des partenaires solides, garantissant ainsi des placements sécurisés pour les investisseurs.

Il conseille les exploitants sur le prix d'achat de la résidence et sur la fixation du loyer, en accord avec le marché. L'objectif est de servir un rendement d'au moins 4, 10% net¹ répondant aux attentes des investisseurs, mais aussi de proposer un loyer supportable par le locataire. Deux conditions qui permettent d'assurer la pérennité de l'exploitation.

L'exemple de la résidence Les rives de l'Isère, à Romans-sur-Isère

Consultim Groupe s'est récemment vu confier la commercialisation d'un programme initialement lancé par un autre opérateur à Romans-sur-Isère (Drôme). Le projet, désormais piloté par Les Jardins d'Arcadie (groupe Acapace), a été entièrement revu par Cerenicimo pour offrir des conditions d'investissement plus avantageuses et mieux équilibrées.

Une partie des lots (39) avaient déjà été commercialisés ; sur les 63 restants Cerenicimo a obtenu une réduction significative du prix d'acquisition. Le prix au mètre carré a ainsi été abaissé de 22 % en moyenne, tandis que l'engagement locatif moyen (loyers versés aux

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

investisseurs) a été réduit de 20 %. Ces ajustements permettent de renforcer la rentabilité des investisseurs et de pérenniser l'exploitation, avec un rendement amélioré de 10 %, à 4,10 %².

« Nous avons privilégié l'approche par l'exploitation, en nous assurant que le nouvel exploitant puisse tenir ses engagements locatifs sur le long terme », explique David Régin, directeur commercial de Consultim. « Cela favorise un investissement durable, sécurisé et rentable pour nos partenaires et clients ».

Le contexte favorable des taux d'emprunt

En parallèle de ces conditions optimisées, le contexte actuel des taux d'emprunt, en légère baisse depuis le début de l'année, offre une opportunité supplémentaire aux investisseurs. Avec des conditions de financement plus favorables, les rendements locatifs nets deviennent plus intéressants, renforçant l'attractivité de ce type de placement immobilier.

Les Rives de l'Isère : caractéristiques du programme

- Deux acteurs reconnus sur le marché : Les Jardins d'Arcadie (exploitant) et Linkcity (promoteur)
- 102 appartements meublés du studio au T3, avec terrasse ou balcon pour la plupart
- Prix d'acquisition : à partir de 103 796 € HT³
- Rendement de 4,10 % HT/HT⁴, bail ferme double net – la globalité des charges incombent aux gestionnaires, sauf la taxe foncière – pour une durée d'engagement initiale de 9 ans et 6 mois⁵, ce rendement équivaut à un rendement brut de 4,3 % HT/HT
- Actable, travaux en cours, livraison prévisionnelle au T2 2025

Cette résidence, bénéficiant d'une localisation stratégique à proximité des commerces, services et transports, constitue une opportunité d'investissement équilibrée. Les Jardins d'Arcadie, exploitant reconnu dans le secteur des résidences seniors, gèrera la résidence, assurant ainsi une gestion locative sereine pour les investisseurs.



*Illustration non contractuelle de la résidence Les Rives de l'Isère
©Les Jardins d'Arcadie / Perspectives*

² Idem note 1

³ Prix HT mobilier et parking inclus le cas échéant, hors frais de notaire et frais de prêt

⁴ Idem note 1

⁵ Conditions et modalités dans le bail commercial

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Tiphonie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

À propos de CERENICIMO By CONSULTIM

Créée en 1995, CERENICIMO est aujourd'hui leader sur le marché de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création, la société a commercialisé plus de 65 000 logements répartis sur 900 résidences pour un volume de près de 10,5 milliards d'euros. Elle propose aux Professionnels du Patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : immobilier géré (LMP-LMNP sous bail commercial) et locatif résidentiel. En complément, Cerenicimo assure à ses partenaires professionnels de la gestion patrimoniale, des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux.

Cerenicimo est une filiale de Consultim Groupe, qui compte un effectif total de 200 salariés et propose des solutions d'investissement dédiées aux Professionnels du Patrimoine (immobilier d'investissement, SCPI, crowdfunding) et des services d'accompagnement pour les investisseurs (expertise comptable et property management).

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Tiphonie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>