



---

## Résidence Sereine Brest

Présentation commerciale

# *Sereine*

RÉSIDENCE SERVICES SENIORS  
QUARTIER CERDAN - BREST

# — Pourquoi investir dans les résidences seniors ?

## 1 Une réponse à des besoins réels

L'augmentation de la moyenne d'âge de la population s'accompagne de ses besoins. Avec les accidents de la vie (chutes, veuvages, perte de mobilité) les seniors ont besoin de plus de logement adaptés à leur situation.

## 3 Des caractéristiques très proches du résidentiel traditionnel

Grâce à leur caractéristiques, les appartement de la résidence conservent une valeur locative et immobilière au delà de l'exploitation commerciale.

## 2 Des emplacements qualitatifs

Par nature, la population nécessitant ce type de logement s'implante en centre-ville. Au coeur de bassins de population importants et à proximité des commodités.

## 4 Un marché locatif cible en forte augmentation

Ce marché est en constante progression et cela va s'accroître avec la transition démographique.

Le « papy-boom » des enfants nés après-guerre arrive en force, avec **+ 50 % de personnes de 75 à 84 ans d'ici 2030.**

# — Les atouts de la résidence Sereine



Un emplacement **hyper centre-ville** dans un des quartiers les plus recherchés de la ville



Un modèle de RSS **innovant** par un exploitant présentant de **solides garanties financières**



**Produitactable**  
Des **travaux bien avancés**



**Bail performant**  
**4% double net** *(offre sous conditions)*  
**Revalorisation des loyers dé plafonnée**

## Tournée vers la mer et la qualité de vie

Cet art de vivre reconnu et très apprécié situé Brest à la **9e place au palmarès 2022 des villes et villages où il fait bon vivre en France.**

**211 156**

PERSONNES  
À BREST MÉTROPOLE



Labellisée Ville d'Art et d'Histoire

**Métropole**

depuis 2015

**3h30**

de Paris en TGV

**Téléphérique**

Urbain unique !

**Dynamique**

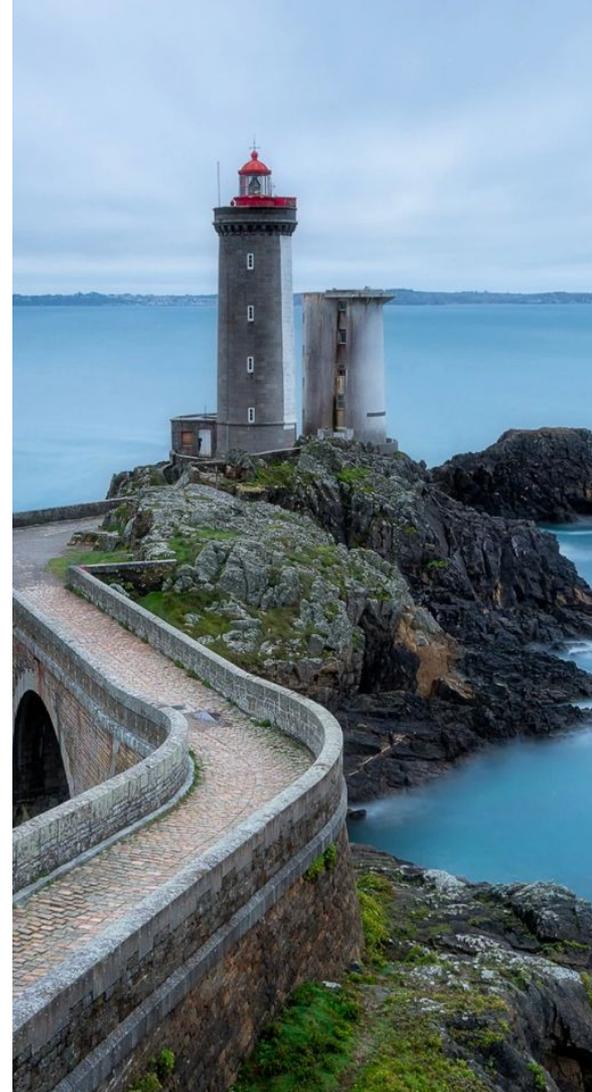
De nombreux événements et festivals toute l'année : les fêtes maritimes, Les Fourneaux, Le Quartz

**1<sup>er</sup> Aéroport**

breton (+ de 1 million de passagers)

**Top 10**

des meilleurs villes pour y venir travailler



# — Un marché local en pleine croissance

Bénéficiant d'une dynamique de marché forte liée à son confort de vie et son climat modéré, Brest à vu ses tarifs continuer de croître au fil des années.

Sur les 3 dernières années, le marché est en progression de près de 30% là où les autres agglomérations françaises marque un net ralentissement de leur progression.

## Evolution du prix au m<sup>2</sup> à Brest

# +29,47%

entre juin 2021 et avril 2024

Source : Meilleurs Agents

## Evolution du prix de l'immobilier en 25 ans

1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
+ 0.6%	+ 0.5%	- 3.9%	- 3.2%	+ 37.5%	+ 47.9%



# — Pourquoi investir en résidence séniors à Brest ?

## Projections

Le marché du senior à Brest en 2050

**+44 000**

SENIORS HABITANTS À BREST

**1 breton sur 3**

SERA SENIOR

Sources: INSEE, ADEUPa

### Un ancrage précieux

La population bretonne fait preuve d'un fort attachement à sa terre, cela se traduit par un taux de retour sur la métropole Bretoise important en fin de carrière pour s'assurer une retraite paisible.

### Un climat adapté aux populations âgées

Depuis quelques années, on assiste à la fin de la course au sud, l'Héliotropisme est de moins en moins plébiscité par les populations vieillissantes qui recherchent désormais un climat plus doux, plus adapté à leur confort.



# Les atouts de la résidence Sereine

## Le bon prix

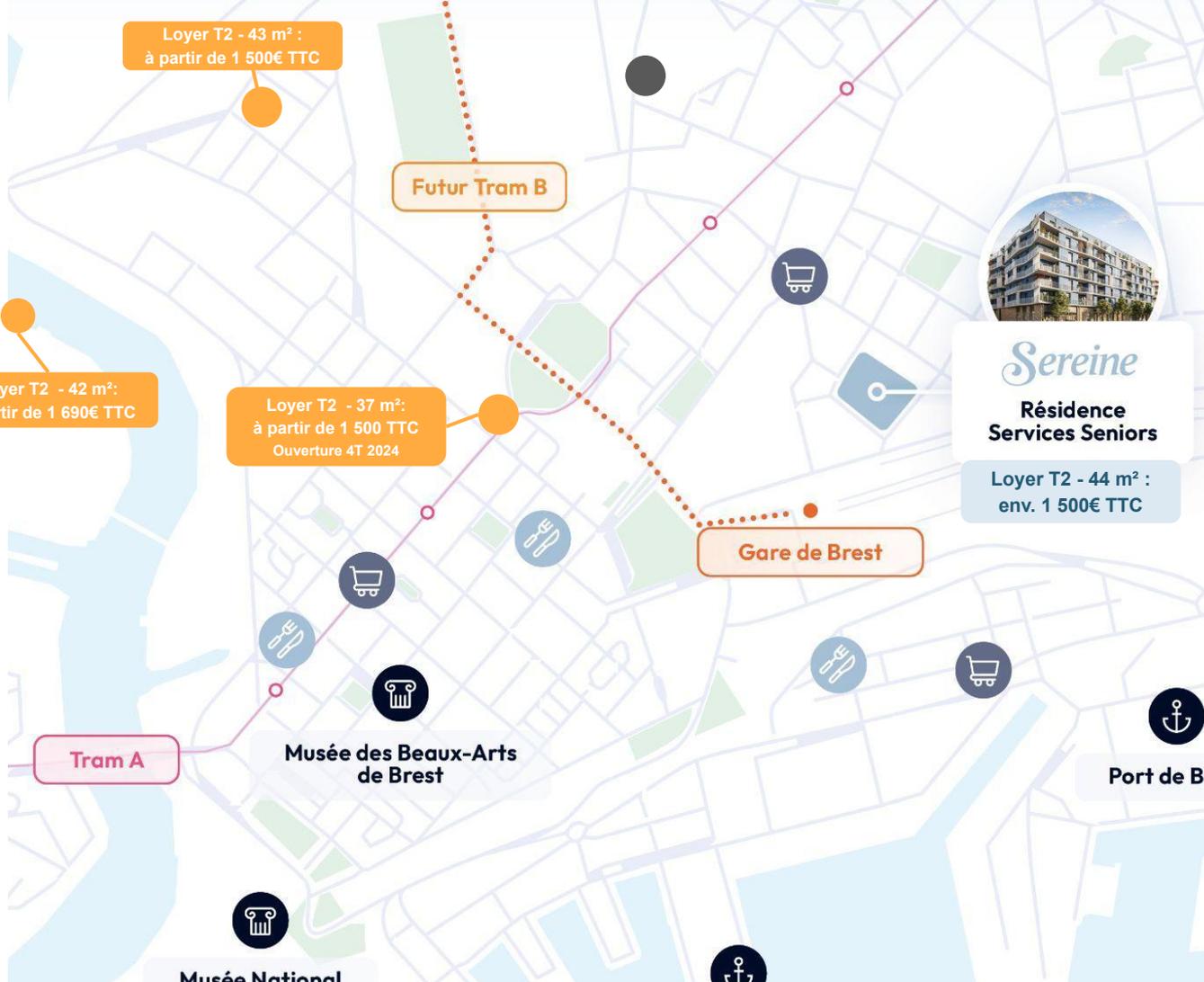
Sereine offre le meilleur rapport qualité/prix des résidences services sénior du centre-ville de Brest.

## Emplacement idéal

Son emplacement proche des commodités, des transports et des commerces de santé lui offre des atouts fort pour la cible des séniors.

## Sports doux adaptés

Sereine est la seule résidence sénior avec piscine de Brest.



# — Une situation idéale

## Tout faire à pied

### **Gare de Brest (TER et TGV)**

À 5 min\* à pied

*Vers Quimper en 1h20\*, Rennes en 2h17\* ou Paris-Montparnasse en 3h36\**

### **Tramway A, arrêt « Jean Jaurès »**

À 8 min\* à pied de la ligne

*Vers Brest Arena en 24 min\* ou le centre commercial des Portes de Brest Guipavas en 35 min\**

### **Lignes de bus 3, 16 et 45, arrêt « République »**

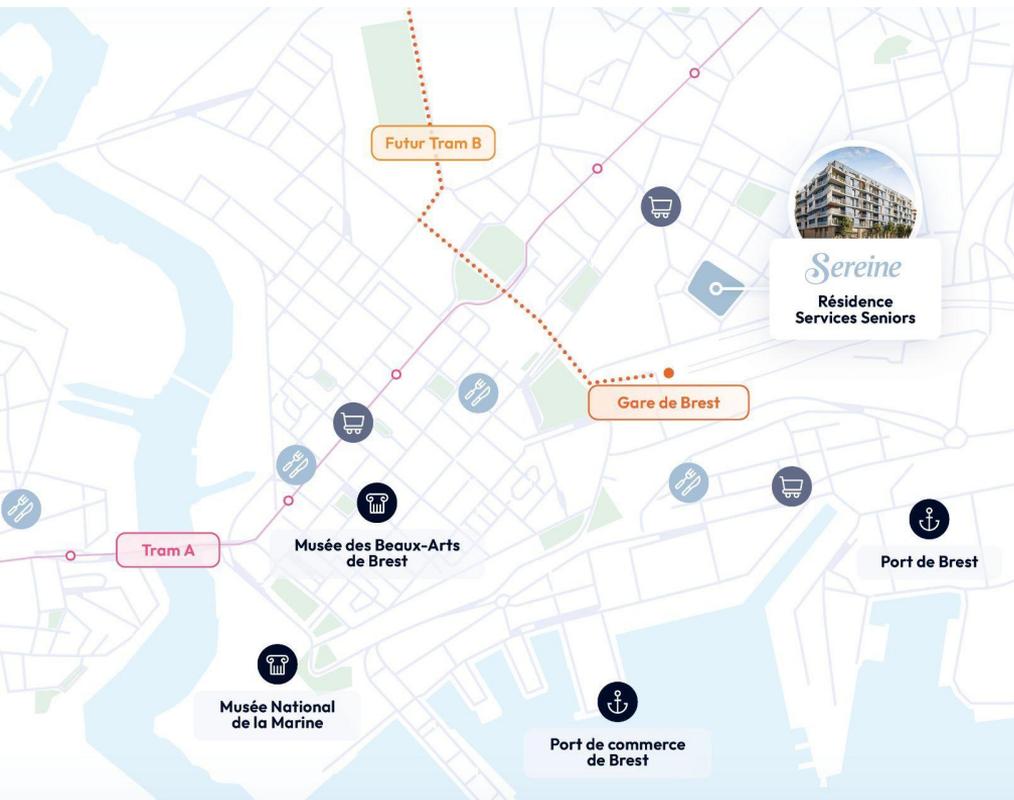
À 2 min\* à pied

## Le calme en centre-ville

Située au coeur du centre ville Brestois, Sereine est accessible via une rue piétonne, préservée du bruit et de la circulation qui assure tranquillité et sécurité à ses habitants.



# — Cerdan, le quartier du renouveau Brestoï



## Toutes les commodités à moins de 350 m



**Café "Le Victor Hugo"**  
à 120 m

**Supermarché, Carrefour City**  
à 200 m

**Épicerie, Mister Pépin**  
à 220 m

**Supermarché, E. Leclerc**  
à 420 m

**Restaurant**  
à 215 m

**Boulangerie**  
à 300m

**Pharmacie**  
à 300m

Etat du chantier au  
23/05/2024

## Un produit sécurisant

Dans un contexte immobilier incertain où la part d'inconnu est immense, Sereine vous offre la certitude d'une livraison programmée.

Contrairement à d'autres programmes concurrents, la construction de la résidence Sereine à déjà démarrée et le bâtiment commence à s'élever depuis décembre 2022, les biens sont déjà actables.

[Suivez le chantier](#)  
[en direct !](#)

Vu des  
appartements  
(dès le R+2)





## Architecture

Tournée vers la mer, Sereine reprends aussi ses codes couleur avec un bleu apaisant en façade et des pierres de taille rappelant les falaises locales.

**Sereine, ne ressemble pas à un programme neuf classique, elle respire la mer et sérénité.**

Son élégance s'intègre à la perfection avec la somptueuse **vue panoramique dont disposent les logements des étages supérieurs.**



**La Résidence SEREINE est composée de 114 appartements, déclinés du studio au 3 pièces. Ils offrent des surfaces optimisées, allant de 32m<sup>2</sup> à 67m<sup>2</sup>.**

Meublés, équipés et agencés avec soin, ils ont été étudiés pour garantir confort et tranquillité aux seniors tout en assurant un achat serein et durablement rentable pour les investisseurs.

**Des prestations et équipements choisis pour leur qualité**

Revêtement de sol souple

Volets roulants électriques dans les chambres et les séjours

Gamme diversifiée de carrelages et de faïences

Cuisine aménagée et équipée

# — Les prestations de la résidence

Piscine & salle de fitness

Salon de coiffure

Restaurant & bar



# — Les services pensés pour le bien être

La résidence SEREINE propose un large choix de prestations, incluses ou à la carte, pour faciliter la vie des seniors et répondre au mieux à leurs besoins du quotidien.

## Des services qui donnent le temps de vivre

- Un service de conciergerie
- Un programme d'activités quotidiennes variées
- Aides à l'aménagement
- Livraison de courses
- Collecte et livraison de linge

## Services supplémentaires à la carte

- Ménage
- Petits travaux de jardinage et de bricolage
- Blanchisserie et repassage
- Livraison de repas à domicile
- Assistance informatique et administrative
- Courses de proximité
- Soins et promenades des animaux de compagnie
- Téléassistance
- Accompagnement des personnes à l'extérieur
- Restauration avec un chef cuisinier





Un Groupe familial  
internationalisé  
engagé

**26**  
années d'expérience

**5 000**  
collaborateurs

**1 MD €**  
CA 2022

**2.8 MD €**  
de patrimoine

**430**  
résidences gérées

**115**  
golfs



Un opérateur intégré et responsable  
pour bâtir la ville à 2050

**70**  
années d'expérience  
en juin 2024

**1 067**  
collaborateurs

**6,5 Md€** (en PdG)  
valorisation du  
portefeuille

**5 Md€**  
de capitaux propres  
conso. (en PdG)

**1,29 M€**  
CA 2023 Promotion

**66 M€**  
investissements  
environnementaux  
(Capex)

*Happy Senior offre un service d'accompagnement exclusif de ses futurs résidents pour la valorisation et la location de leur résidence principale afin de financer au mieux leur séjour en résidence sénior.*

Pour les personnes  
**autonomes,**  
favoriser  
**la liberté**

Privatif spécifique avec accès propre et déco différenciée, accès à une salle collective "Le Square" avec cuisine partagée, coin épicerie, bar & activités dédiées

Pour les personnes  
**dépendantes,**  
favoriser  
**le lien social & la sécurité**

Privatif avec aménagement dédiée pour la sécurité, restauration assise, salle d'activités dédiée et présence renforcée du personnel



## Happy Senior, un modèle innovant

Un même lieu de vie pour deux populations distinctes avec des privatifs/communs différenciés.

**8**

années  
d'existence

**10**

résidences en  
exploitation

**20**

résidences en  
projet d'ici 2025

### Une construction, un aménagement des espaces et des usages pensés autour du "Bien vieillir".

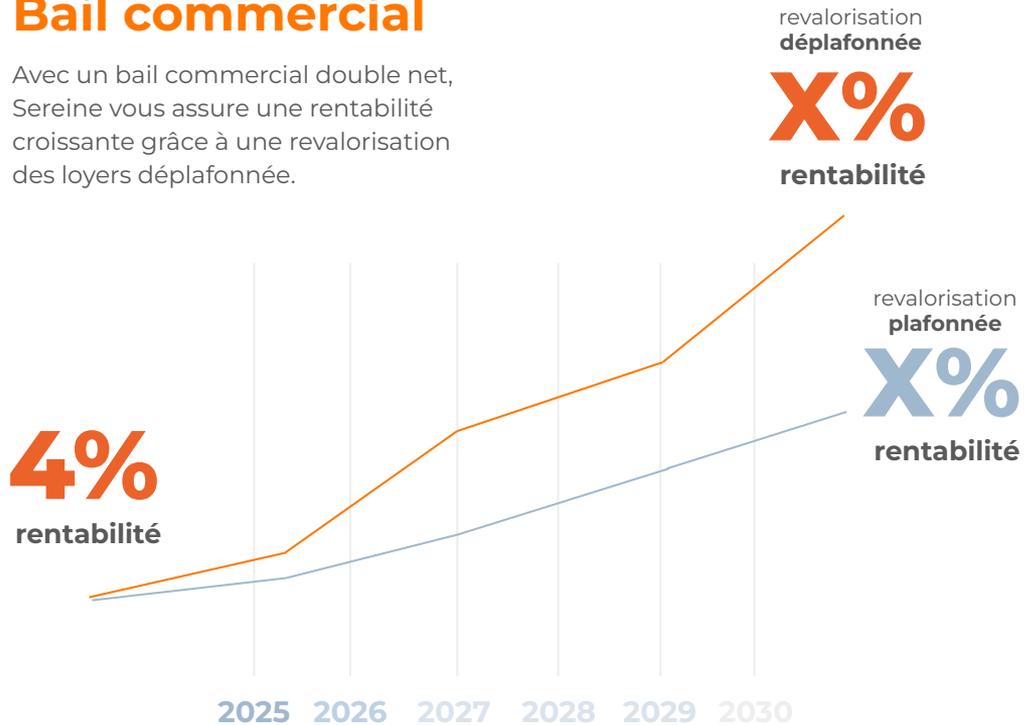
- Captation maximale de la lumière naturelle et travail sur la perspective de champ en intérieur
- Intégration de la biophilie avec jardins thérapeutiques
- Alimentation bio, locale avec information sur la provenance

### Un lieu ouvert sur l'extérieur qui s'intègre dans l'écosystème local de la collectivité

- Espace de vie qui accueille le public extérieur : bar, restauration, ateliers...
- Mise à disposition de l'espace pour des événements de la collectivité : accueil associatif, événements...
- Intégration potentielle de crèche intergénérationnelle (partenariat avec Tom&Josette)

## Bail commercial

Avec un bail commercial double net, Sereine vous assure une rentabilité croissante grâce à une revalorisation des loyers dé plafonnée.



## Bail Double net

Supporté par  
**Investisseur**



Supporté par  
**Exploitant**





# Sereine

CONTEMPORAINE ET AFFIRMÉE

Fiscalité	<b>LMNP</b>
Promoteurs	<b>Groupe Duval &amp; Icade</b>
Typologies	<b>T1 au T3</b>
Bail	<b>Bail ferme</b>
Durée du bail	<b>11 ans</b>
Révision des loyers	<b>2/3 IRL non plafonné</b>

Type de résidence	<b>Sénior</b>
Exploitant	<b>Happy Senior</b>
Prix	<b>A partir de 132 000€ HT</b>
Rendement	<b>4%</b>
Livraison prévisionnelle	<b>3T 2025</b>
Actabilité prévisionnelle	<b>Actable</b>





# *Sereine*

CONTEMPORAINE ET AFFIRMÉE