

# INTERLUDE

PESSAC (33)



## POINTS CLÉS

Vealis : promoteur et gestionnaire de qualité de la région Girondine

Tram Bordeaux – Pessac au pied de la résidence

Une résidence sur-mesure avec une architecture de grande qualité

Un potentiel de remplissage grâce à la proximité de l'hôpital, des étudiants, des touristes...

Rendement prévisionnel : 3,7% HT/HT<sup>(1)</sup>

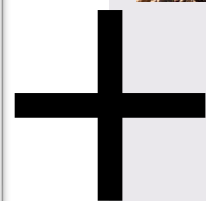
À partir de 109 176 € HT<sup>(2)</sup>

(1) Rendement incluant le mobilier et les parkings (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) Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts



# PESSAC



3<sup>e</sup> ville de Gironde

Ville bénéficiant de  
l'influence et du dynamisme  
de Bordeaux, notamment  
grâce aux transports

Vignobles d'exception  
&  
Grands châteaux

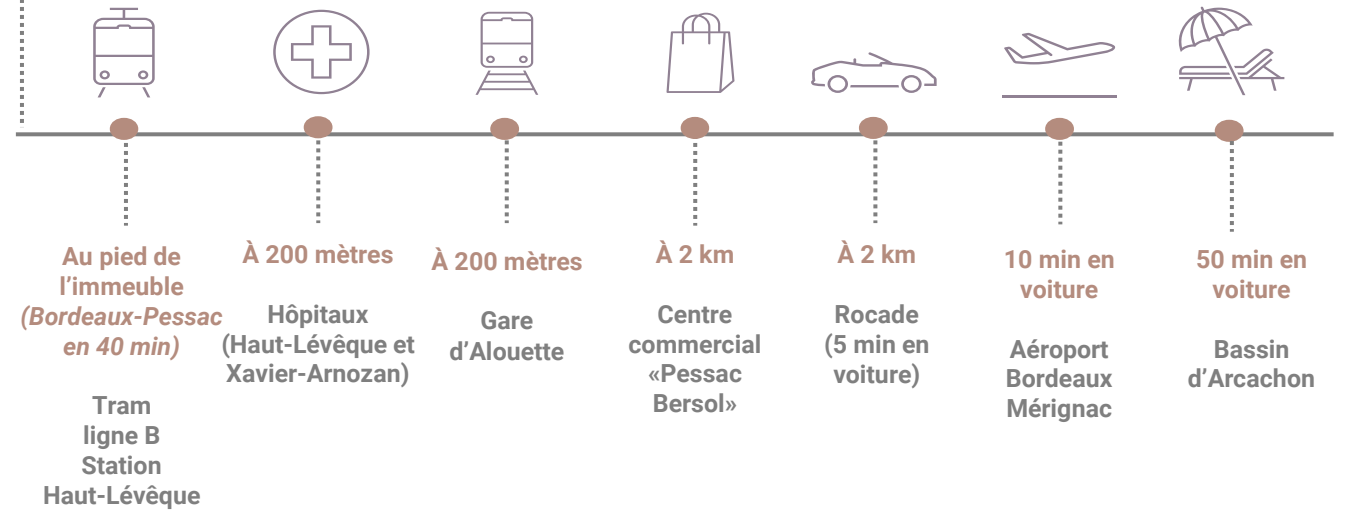


# UN TRAIT D'UNION ENTRE PATRIMOINE ET MODERNITÉ

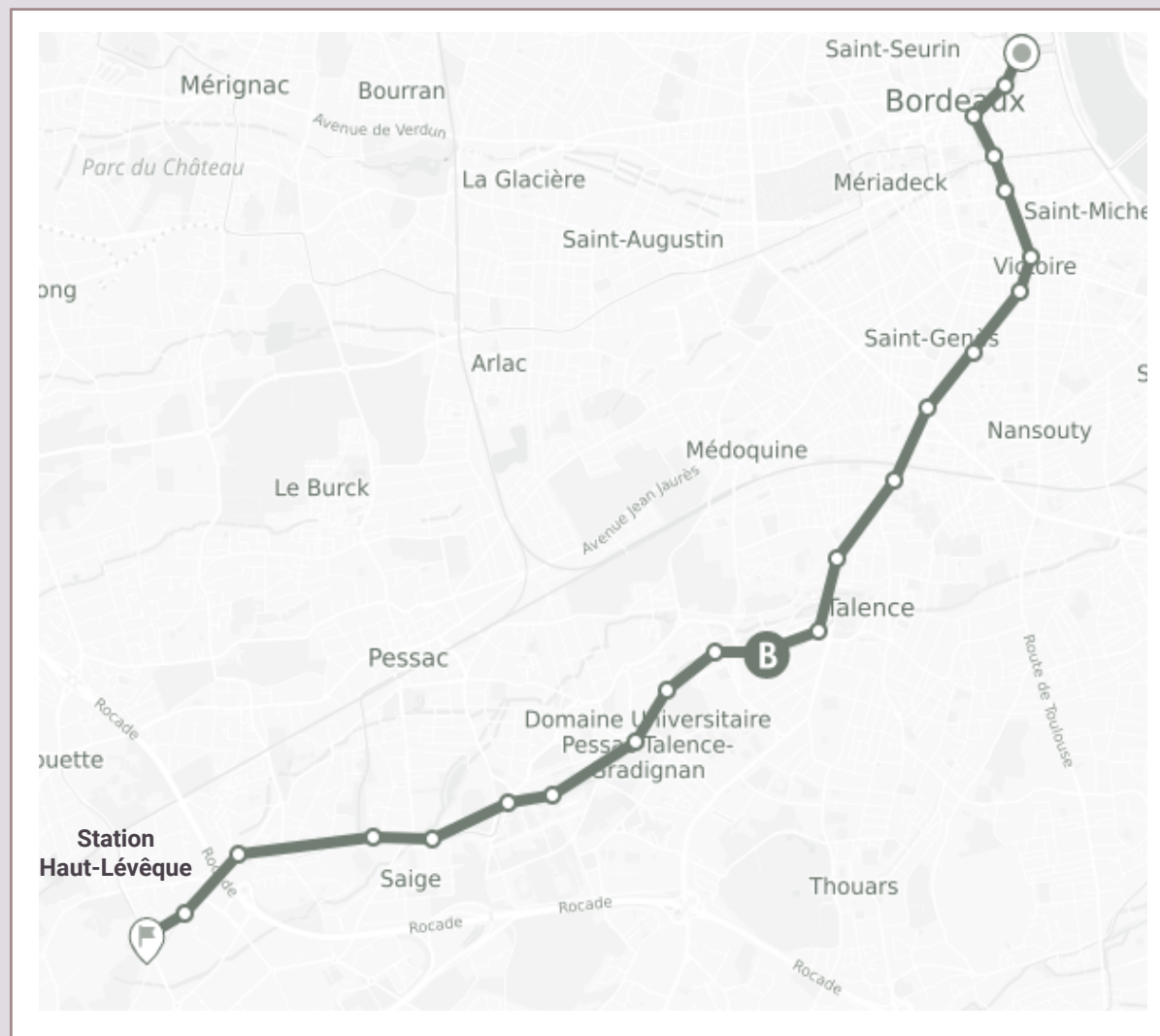


## INTERLUDE

### Avenue du Haut Lévêque



## UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE



Tram ligne B au pied de la résidence

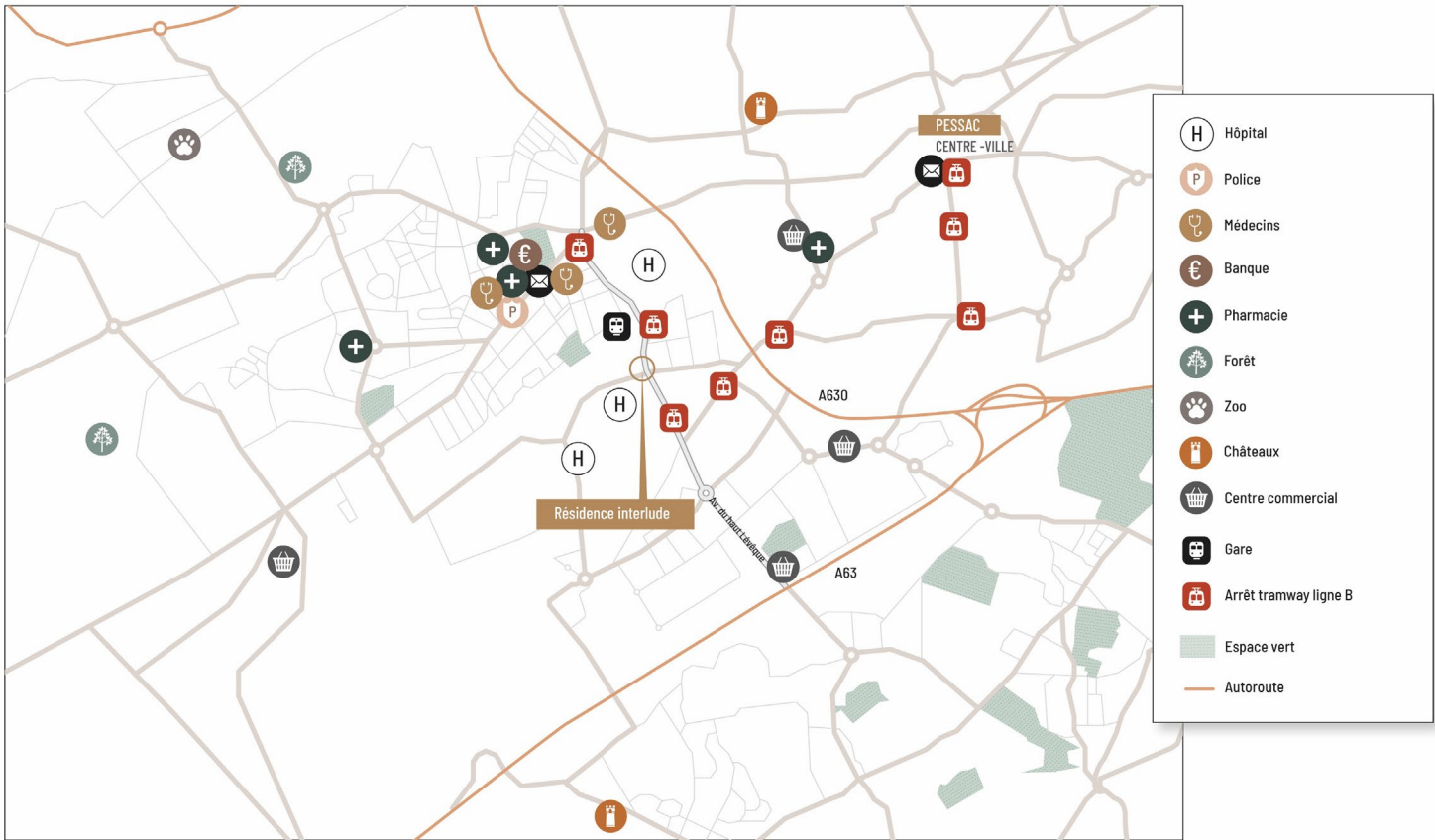
Pessac Haut Lévêque → Bordeaux Quinconces

40 min





# LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Découvrez l'environnement  
ici



# UN TRAIT D'UNION ENTRE VIE PROFESSIONNELLE ET VIE QUOTIDIENNE

*Pour que se loger sur de courtes durées ne soit plus vécu comme un problème, mais comme une vraie solution*

Ce nouveau concept ne pourra que vous séduire  
car il permet de répondre aux besoins de tous,  
tout au long de la vie :



**Des logements étudiants**



**Des logements jeunes actifs**



**Des logements de tourisme**



**Des logements ambulatoires**  
(accompagnants, soignants,  
professionnels de santé)

## Une adresse aux multiples atouts

- ~ Une proximité avec Bordeaux et l'Océan
- ~ Le tram au pied de la résidence
- ~ Des appartements et des services pensés pour se sentir comme chez soi !





## UN TRAIT D'UNION ENTRE VIE PROFESSIONNELLE ET VIE QUOTIDIENNE

*« Un concept de résidences, intégrant des services nouvelle génération, adaptées aux contextes urbains et aux attentes des clients. »*

INTERLUDE, proche d'un établissement hospitalier

- Patients
- Familles de patients
- Personnels soignants
- Chercheurs

INTERLUDE, allié de la vie active

- Jeunes actifs (période d'essai, CDD...)
- Professionnels en déplacement

INTERLUDE, du côté des étudiants

- Étudiants (écoles, concours, formation...)
- Stagiaires

INTERLUDE, le tourisme plus flexible

- Séjour temporaire pour visiter la région



## UN TRAIT D'UNION ENTRE VIE PROFESSIONNELLE ET VIE QUOTIDIENNE

### « Comment concilier densité bâtie et intégration apaisée ? »

Le projet prend appui sur la qualité paysagère du site pour installer un dialogue serein entre l'architecture et son environnement.

Faisant écho à l'état organique et végétal du lieu, les façades ondulent et contournent avec souplesse les cimes des arbres pour étirer le bâtiment sur son terrain exigu. Ce mouvement est accompagné par des lames de béton teinté qui marquent chaque niveau et apportent un effet de profondeur accentué par les ombres portées.

Les lignes sinueuses de la résidence hôtelière épousent la lisière arborée de la parcelle et distinguent le bâtiment des autres constructions comme un objet singulier et attractif. Les arbres remarquables conservés donnent au site une atmosphère de sous-bois »

Francis MARCHIONNI  
Architecte Associé chez More Architecture





# LA RÉSIDENCE INTERLU IDE

*Située au cœur d'une opération d'envergure*

## UN TRAIT D'UNION ENTRE MINÉRAL ET VÉGÉTAL



**76** studios meublés avec cuisine  
De 2 à 4 couchages

**38** parkings en sous-sol

Rendement  
**3,7 % HT/HT <sup>(2)</sup>**

**109 176 €**  
-  
**176 385 € <sup>(1)</sup>**



Livraison prévisionnelle **T4 2024**

**Cliquez sur l'image pour  
voir le projet en 3D**

Illustrations et mobilier non contractuels

Perspectivistes : Arka Studio

<sup>(1)</sup> Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts.

<sup>(2)</sup> Rendement incluant le mobilier et les parkings (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.





# LES INTÉRIEURS

## TPOLOGIE DES LOGEMENTS



Studios

De 2 à 4 couchages



19,10 m<sup>2</sup> - 33 m<sup>2</sup>



76 lots



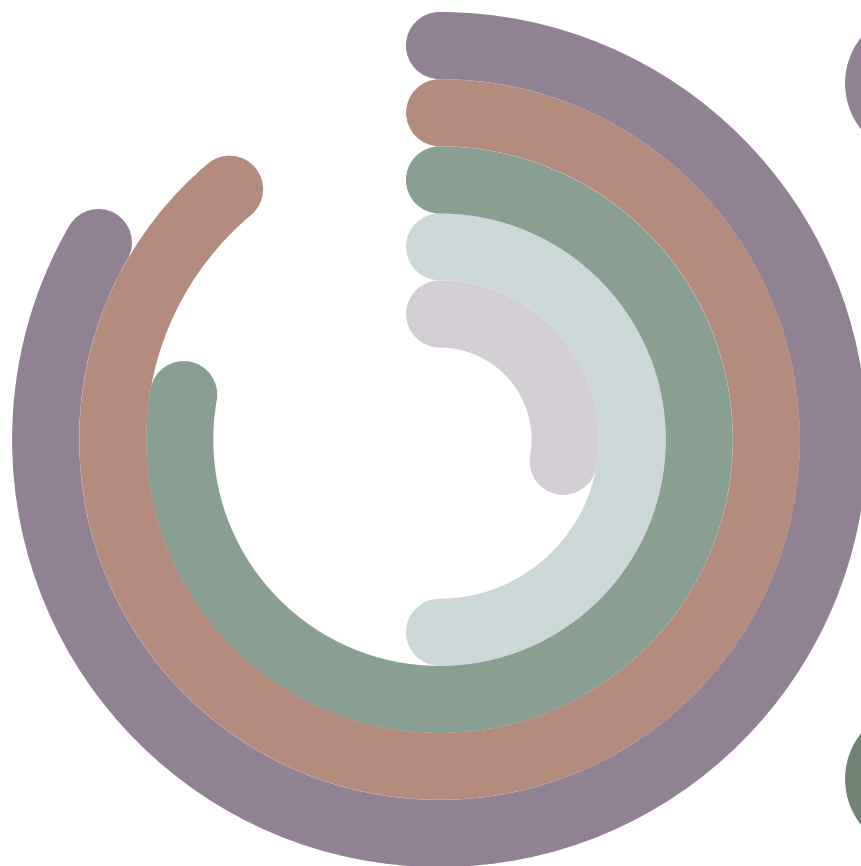
De 109 176€ à 176 385€\*

Illustrations et mobilier non contractuels

\*Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts



# Un exploitant historique reconnu



Une des entités du groupe familiale Sergic créé en **1963**



**Actionnariat familial à 85 %**, 10 % d'actionnariat cadre, 5% partenaires bancaires : Banque Populaire et réseau Nord Entreprendre (Crédit Agricole)



Plus de **1 000 collaborateurs** avec **2 grandes entités** : **administrations de biens** (syndic, gestion, location, transaction) et **les filiales** (courtage en assurance, immobilier d'entreprises, start up, Sergic Résidences...)



**+ 50 résidences étudiantes en exploitation** (70 millions de CA en 2022 sur ce volet et + 8 000 hébergements)



**Métier historique → hébergement et services pour étudiants**, puis depuis 2 ans **développement vers le coliving, l'hôtellerie, les seniors**



UN TRAIT D'UNION ENTRE PROXIMITÉ ET SUR-MESURE

## Le Promoteur Vealis



Qualité  
environnementale  
et architecturale



1 800 logements



15 ans d'expérience



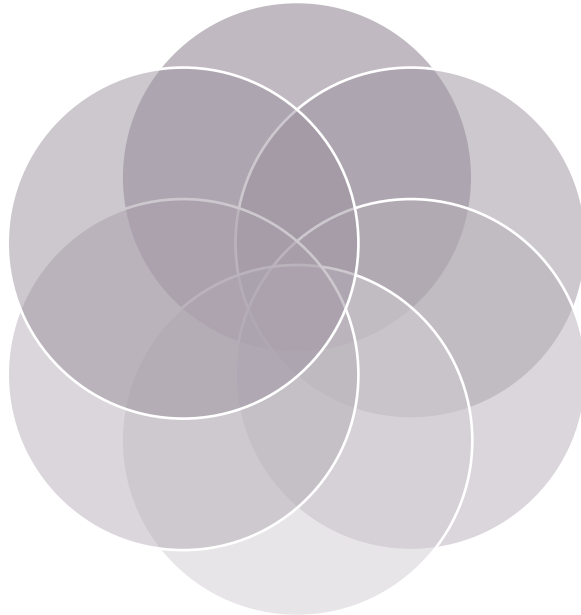
Originaire du  
Bouscat



Chiffre d'affaires  
2020

22 000 000 €

5 résidences seniors  
« DANAÉ »



vealis

LE SUR-MESURE POUR NORME



UN TRAIT D'UNION ENTRE PROXIMITÉ ET SUR-MESURE

## Le Promoteur Vealis - INTERVIEW

vealis  
LE SUR-MESURE POUR NORME







Visuels non contractuels

# Avis Google sur les résidences Seniors Danaé

Résidence Services Seniors  
DANAÉ – Mérignac

3,7 ★★★★★ 20 avis

J Jean Sanguirgo  
2 avis

★★★★★ il y a 3 mois

Résidence Senior très agréable. Le personnel est aux petits soins pour les résidents qui se sentent en sécurité. Très bonne prise en charge ce qui est rassurant pour les familles. Restaurant de très bonne qualité.

Visité en septembre

👍 1

Résidence Services Seniors  
DANAÉ – Le Bouscat

5,0 ★★★★★ 4 avis

Malik Soumaki  
3 avis

★★★★★ il y a 3 mois

Un trop beau lieu pour nos seniors

Visité en septembre

👍 1

Résidence Services Seniors  
DANAÉ – Bègles

3,6 ★★★★★ 9 avis

Patrick Massenat  
1 avis

★★★★★ il y a 6 mois

Très bonne résidence, très bon accueil. Le personnel est vraiment au top, je recommande :)

Visité en juin

👍 J'aime



## UN TRAIT D'UNION ENTRE CONFORT ET BIEN-ÊTRE



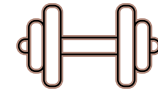
Centre d'affaires



Laverie  
Bagagerie



Buffet  
petit-déjeuner



Salle de fitness



Local à vélo



Parking sécurisé



## VOS INFORMATIONS



Type de fiscalité  
**LMNP Classique**



Type de résidence  
**Résidence mobilty**



Promoteur  
**VEALIS**



Gestionnaire  
**Sergic Résidences**



76 studios  
de 2 à 4 couchages



À partir de  
**109 176€ HT<sup>(1)</sup>**



Rendement prévisionnel  
**3,7% HT/HT <sup>(2)</sup>**



Livraison prévisionnelle  
**T4 2024**

## LES + CONSULTIM <sup>(3)</sup>



# INTERLU JDE

(1) Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts

(2) Rendement incluant le mobilier et les parkings (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) 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