

Résidence du Pont | 1958 Uvrier - Sion

Concept immobilier séniors

22 appartements | cabinets thérapeutes | cafétéria | parking souterrain



Table des matières

1 L'emplacement	3
2 Le concept	3
3 Les avantages	4
4 L'architecture durable	4
5 La rentabilité	5
6 Le planning	5
7 Les impacts financiers et conditions	5
8 Les annexes	6

1 | L'emplacement

Le village d'Uvrier est idéalement situé sur la commune de Sion, à 4 kilomètres du centre-ville et séparé du village de St-Léonard par la Lienne.

Uvrier compte de nombreux commerces et services tels que restaurants, boulangerie, médecin, EMS pour un total de 2400 habitants.

La parcelle sur laquelle se situe le projet bénéficie d'un emplacement idéal pour la réalisation d'une résidence seniors :

- 20 mètres de la boulangerie
- 50 mètres de la poste
- 50 mètres d'un arrêt de bus sédunois
- 400 mètres d'un centre commercial
- 500 mètres de la gare CFF

La parcelle est desservie par des voies d'accès planes et se trouve à quelques mètres de nombreux points de balade.

2 | Le concept

La résidence du Pont est une résidence seniors. L'ensemble des appartements loués sont adaptés aux personnes âgées qu'elles soient seules ou en couple.

Chaque appartement est, en effet, équipé de système d'alarme, d'espaces de vie confortables et d'accès adaptés.

La particularité de ce type de résidence est que pour chaque bail à loyer une liste de prestations obligatoires et/ou facultatives y est liée, par exemple :

- alarme 24/24
- 2-3 contacts jours avec le sénior et rapport aux proches aidants
- entretien de l'appartement
- service buanderie
- service de taxi (coiffeur – médecin – animations – loisirs etc.)

Le but étant d'apporter une offre complète aux proches aidants.

Une des différences essentielles caractérisant cette résidence est la possibilité de vivre en complète autonomie, dans un environnement quotidien protégé, tout en se sentant comme à la maison.

Les séniors peuvent notamment recevoir chez eux leurs proches et faire leurs repas.

Un service traiteur est bien entendu à leur disposition 7/7 pour les repas de midi avec diverses offres selon les besoins de chacun (régimes spéciaux, végétariens, allergie, végane, etc.).

Ce genre de résidence est très bien implantée sur les cantons de Vaud et Genève ainsi que dans les grandes villes suisse-alsaciennes.

En Valais ce type de projet tend à se développer (en cours de construction sur la commune de Collombey et existant dans le Haut-Valais). Avec l'évolution de la société, les EMS doivent se concentrer sur le 4^{ème} âge. Les nouveaux séniors, encore valides, souhaitent de plus en plus rester indépendants tout en diminuant les contraintes et charges liées à leur lieu de vie et être accompagnés au quotidien selon leurs besoins.

3 | Les avantages

La résidence du Pont répond pleinement à la forte demande liée aux préoccupations des nouveaux séniors et de leurs proches.

Au-delà du volet social de ce projet, cette opportunité d'investissement permet une diversification immobilière du marché locatif valaisan.

De plus, le coût à charge du locataire est très nettement inférieur à celui d'un EMS (env. 50%), ce qui permet d'offrir, sans appauvrir les familles, un lieu de vie autonome mais surveillé 24/24.

4 | L'architecture durable

Le maître d'ouvrage projette l'utilisation des dernières technologies en matière de technique de construction s'inscrivant dans une responsabilité intergénérationnelle. C'est ainsi que le bâtiment construit s'orientera vers une quasi-totale autonomie et l'utilisation de matériaux éco-responsables pour la partie à rénover. Des jardins sur le toit seront également à disposition des locataires.

5 | La rentabilité

L'acquéreur sera mis au bénéfice d'un rendement **NET de 3.7%** sur son investissement total de 10'500'000.-

En effet, le maître d'ouvrage garanti pendant 10 ans la pleine entrée locative à l'acheteur dès la remise des clefs, et ce par l'exploitation de la résidence dans son but initial.

L'opportunité de participer à l'actionnariat de la société d'exploitation de la résidence est offerte à l'acquéreur.

6 | Le planning

Avant-projet exécuté par Varone Villé Architectes SA	mai 2019
Préavis positif accordé par la ville de Sion	juillet 2019
Mandat architecte signé	septembre 2019
<i>Mise à l'enquête</i>	<i>décembre 2019 (prévision)</i>
<i>Début des travaux</i>	<i>juillet 2020 (prévision)</i>
<i>Remise des clefs</i>	<i>hiver 2021 - 2022 (prévision)</i>

7 | Les impacts financiers et conditions

Prix de vente : 10'500'000.-

Acompte 30% (3'150'000.-) à l'autorisation de bâtir

Acompte de 30% fin du gros œuvre (2020)

Acompte 30% (juin 2021)

Solde à la remise des clefs (décembre 2021)

Rendement garanti à l'acquéreur dès le premier janvier 2022

8 | Les annexes

Plans

Images de l'avant-projet

Descriptif cube SIA – surfaces - typologies