

Résidence services seniors

Annonce V93179 mise à jour le 22/10/2026

Description générale

Fiche d'identité de la société

Forme juridique	SAS
Localisation du siège	Sud Ouest de la France
Région	Confidentielle

Résumé général de l'activité

Résidence services pour seniors de plain-pied dans le sud de la France, adaptée aux personnes âgées autonomes et semi-autonomes qui souhaitent maintenir leur indépendance tout en évoluant dans un environnement sécurisé et convivial.

Établissement situé à proximité d'une ville de taille moyenne (10 minutes).

Commodités accessibles à pied.

Cession de l'immobilier et de l'exploitation.

Environ 70 logements + 6 planifiés.

Rentabilité exceptionnelle.

Résidence pleine + liste d'attente.

Construction très récente.

En plus

La société possède une ou plusieurs **marques** déposées à l'INPI

Éléments chiffrés

Éléments chiffrés concernant la cession

En k€/année	2024	2025	2026	2027
CA			1 200	

En k€/année	2024	2025	2026	2027
Marge brute				
EBE			600	700
Rés. Exp.				
Rés. Net				
Salariés			4	

Indications concernant les éléments chiffrés

Très récente, la résidence était en cours de remplissage en 2026.

Certains services ont également fait l'objet d'une modification des modalités de facturation, sans surcout aux résidents, pour capter une économie d'impôt (à partir de 2027).

L'effet EBITDA année pleine pourra être constaté sur 2027 pour un EBITDA à 720 k€.

La résidence ayant été remplie en un temps record et maintenant avec liste d'attente, 6 nouveaux logements sont planifié pour construction au 1er janvier 2029.

La clôture comptable ayant lieu en cours d'année, l'effet année pleine sur la résidence est à constater sur les comptes FY30 sur lequel l'EBITDA est attendu à 870k€.

Exploitation :

Valeur entreprise : 1,1 M€.

Trésorerie nette : 0,1 M€.

Valeur des titres : 1,2 M€ .

Immobilier

Valeur entreprise : 11,2 M€.

Dette nette : -5,1 M€.

Valeur des titres : 6,1 M€.

Positionnement concurrence

Points forts

Garantie Décennale et Dommage-Ouvrage : le bâtiment étant récent, l'acquéreur bénéficie de nombreuses années de garanties constructeurs totales.

Aucun budget de rénovation lourde (toiture, isolation, conformité PMR) ne viendra impacter les flux de trésorerie avant de nombreuses années.

Pérennité des 100 % d'occupation : le département où est situé la résidence dispose d'une population vieillissante avec un besoin de structures intermédiaires.

Le fait d'avoir atteint 100 % de remplissage en seulement 2 ans prouve que l'emplacement est idéal et la concurrence locale inexistante ou surclassée.

Modèle 100 % commercial et réversible : n'étant pas une structure médicalisée (EHPAD), le bâtiment reste juridiquement un ensemble immobilier résidentiel classique. Il s'agit d'une sécurité ultime : si le marché des seniors changeait dans 20 ans, le bâtiment pourrait être reconverti en logements standards sans contrainte légale.

Absence de risque RH lourd : le personnel est principalement dédié à l'accueil, la conciergerie, l'animation ou la restauration légère, que ce soit de manière internalisé ou externalisé.

L'acquéreur ne risque pas de pénurie de personnel soignant (infirmiers, aides-soignants) qui pèsent actuellement sur la rentabilité

et le stress des acheteurs du secteur médicalisé.

Rentabilité opérationnelle immédiate : l'atteinte de 100 % d'occupation et env. 600 k€ d'EBITDA global en seulement 3 ans prouve que le concept et les tarifs sont parfaitement adaptés au pouvoir d'achat des seniors de la zone.

L'acheteur n'a aucune phase de commercialisation à financer et peut percevoir ses gains dès le premier mois.

Infos sur la cession

A propos de la cession de cette entreprise

Type de cession envisagée	Majoritaire
Raison principale de cession	Changement d'activité du dirigeant
Complément	Initialement destiné à une transmission familiale, l'enfant ayant souhaité s'orienter vers d'autres projets, les dirigeants souhaitent céder à un repreneur externe en capacité de poursuivre et développer l'activité.
Prix de cession	7 300 k€
L'immobilier est compris dans la cession.	
Prix de l'immobilier uniquement	6 100 k€

Profil de repreneur recherché

Profil recherché	Personne physique ou morale
Apport en fonds propres minimum pour se positionner sur ce dossier	2 000 k€