

LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL

Un gestionnaire de confiance



Groupe Alain Crenn
32 bd Flandrin - 75116 Paris - tel: 01 40 72 35 35- Fax: 01 40 72 35 00
S.A. au capital de 10 000 000 €- R.C.S. Paris: B 379 043 797 - TVA intracommunautaire n° FR15 379 043 797 000 24
www.groupe-alain-crenn.com

Document non contractuel

GROUPE ALAIN CRENN

Introduction

Devenir loueur en meublé professionnel permet de bénéficier, entre autres, d'une fiscalité et d'un statut attrayants. Pour pérenniser ces avantages, il est essentiel de contracter un bail commercial avec un gestionnaire de confiance, dûment sélectionné.

Afin d'assurer à ses clients L.M.P. les meilleures garanties quant au suivi de leur investissement, le Groupe Alain Crenn a choisi un gestionnaire solide et expérimenté : Fousse Services, filiale du Groupe Fousse.

Le Groupe Fousse est spécialisé dans la promotion, la construction et la gestion de biens immobiliers. Il se situe, au niveau national, parmi les cinq plus importants constructeurs de maisons individuelles. Ses activités de gestion, regroupées au sein de Fousse Services, sont en plein essor avec, notamment, le développement des branches « Hôtellerie » et « Résidences avec services ».

Expérimenté et intégré à un grand groupe, Fousse Services est donc, pour les loueurs en meublé professionnels, un gestionnaire de confiance qui valorisera leur bien au fil des ans.

Alain Crenn,
Président du Directoire.

LE GROUPE FOUSSE

Un Groupe régional d'envergure nationale

Le Groupe Fousse fut créé en 1972 par Claude Fousse, son actuel dirigeant. Cette structure familiale s'est considérablement développée en trois décennies et le promoteur orléanais est désormais, au niveau national, le quatrième constructeur de maisons individuelles. Resté bien implanté à Orléans, sa ville d'origine, le Groupe Fousse a étendu ses activités à l'ensemble de la région Centre et bien au-delà, en Ile-de-France et vers l'Ouest, jusque sur le littoral Atlantique. Au fil de sa croissance l'entreprise s'est profondément modifiée, pour devenir un groupe composé de 300 collaborateurs, répartis entre trois holdings spécialisées : Fousse Activités, Fousse Promotion et Fousse Services. La holding Fousse Activités rassemble plusieurs sociétés qui affichent des positionnements différents dans un même secteur d'activité : la construction de maisons individuelles. Les maisons CTVL sont conçues pour offrir le meilleur rapport qualité prix, alors que les Résidences Benoist se différencient par une architecture traditionnelle très haut de gamme. Les Demeures Terre et Tradition occupent, quant à elle, le segment de la maison écologique pour répondre aux attentes d'une clientèle de plus en plus attachée au respect de l'environnement.

La holding Fousse Promotion réunit les sociétés SAMI Promotion et SAFIM qui conçoivent et développent des projets urbains, la première en tant que promoteur-constructeur d'ensembles résidentiels et la seconde en tant qu'aménageur-lotisseur de terrains.

Enfin, la holding Fousse Services comprend toutes les filiales de gestion immobilière.

www.ctvl.net

www.residence-benoist.com

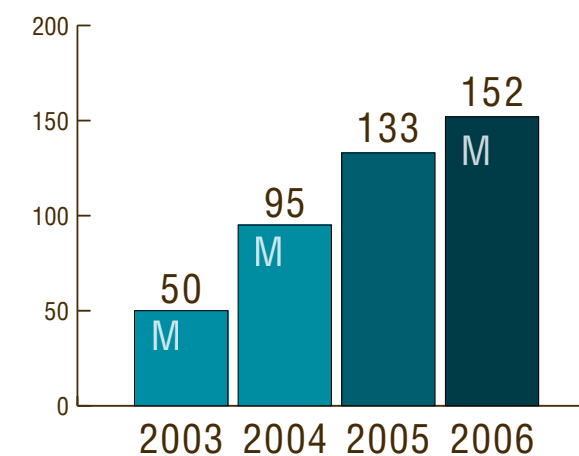
www.demeures-terre-traditions.fr

www.samipromotion.fr

www.safim45.com



Organigramme détaillé des activités de chaque holding



Évolution du chiffre d'affaires du Groupe Fousse

FOUSSE SERVICES

L'expérience au service de la gestion

La holding Fousse Services rassemble au sein du groupe l'ensemble des activités de gestion immobilière. Le Groupe Fousse s'est adjoint la collaboration de professionnels expérimentés dans la gestion de résidences avec services, d'hôtels et de maisons de retraite, pour donner à cette branche d'activités un essor considérable.

Les sociétés Gscore et SIHG, filiales de Fousse Services, sont liées par des baux commerciaux aux loueurs en meublé professionnels.

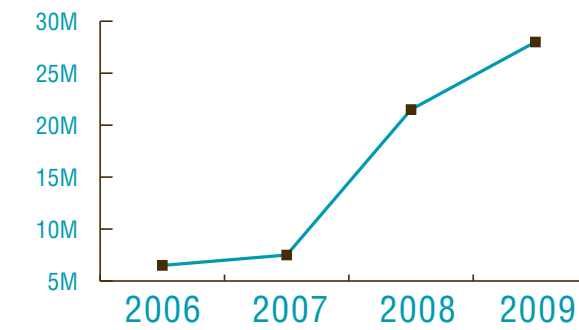
Gscore est spécialisée dans la gestion des Ehpad (Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et gère la plupart des résidences de ce type commercialisées par le Groupe Alain Crenn.

La société SIHG, qui conçoit, aménage et gère des hôtels et restaurants, a plus récemment développé deux nouvelles marques correspondant à des concepts d'avenir : Suite-Home (résidences de tourisme urbaines) et Idylia (résidences avec services pour les seniors).

Sous ces enseignes, des résidences sont d'ores et déjà commercialisées par le Groupe Alain Crenn, auprès d'investisseurs souhaitant accéder au statut de loueur en meublé professionnel.



Hôtel Mercure de Périgueux



Évolution du chiffre d'affaires global des résidences gérées par Gscore

En 2007, la société SIHG gère 12 établissements représentant un chiffre d'affaires de 10 millions d'euros : 2 restaurants Courtepaille, 1 résidence Idylia, 3 hôtels Mercure, 1 hôtel Ibis et 5 Etap Hôtels. Le lancement des deux nouveaux labels, Idylia et Suite-Home, s'inscrivent dans une stratégie de forte croissance de la société, qui ouvrira six nouveaux établissements en 2008 et huit en 2009.



GESCORE

Le savoir-faire de la gestion appliqué
aux structures médico-sociales.



La société Gescore est spécialisée dans la gestion de structures médico-sociales destinées à l'hébergement de personnes âgées. Elle intervient également en amont, lors de la conception de ces résidences, pour certifier leur adéquation aux critères d'espace et de vie prônés lors de leur exploitation. Le concept Gescore, qui privilégie les espaces de vie et les relations humaines, assure un taux de remplissage élevé. La gestion rigoureuse des établissements est un gage de pérennité.



www.gescore.fr



LES SERVICES GESCORE :

- Recruter, former et encadrer le personnel.
- Gérer les flux financiers (rémunérations du personnel, déclarations sociales et fiscales) et préparer les budgets prévisionnels ; négocier et fixer les prix avec chaque fournisseur.
- Gérer le fonctionnement des différents services : accueil, restauration, soins, animation...
- Vérifier le respect des règles de sécurité et d'hygiène.
- Mettre en place un suivi de la qualité et enquêter sur la satisfaction des résidents et de leurs familles.
- Recruter et former les directeurs d'établissements, les encourager à s'intégrer dans la vie locale, pour maintenir le lien intergénérationnel.
- Informer les directeurs des modifications et nouveautés en matière de recherche, d'obligations, etc.
- Développer de bonnes relations avec l'extérieur, élus locaux, médecins, assistantes sociales...
- Optimiser les outils de gestion.
- S'assurer de la mise en place des différentes obligations juridiques.



IDYLIA

Un concept complet pour les seniors.

Sous le label Idylia, la société SIHG a créé un concept complet d'habitat et de services pour les seniors. Force est de constater que l'habitat traditionnel ne correspond plus à notre société du XXI^e siècle : l'accélération du rythme de vie, l'éloignement géographique et la généralisation des couples à deux emplois, laisse nombre de seniors isolés, dans les grandes villes comme dans les zones rurales. Les résidences Idylia sont conçues pour répondre aux prérogatives des jeunes seniors : conserver une vie sociale, rester proche de leurs familles en secteur urbain (résidentiel ou centre ville) dans un cadre sécurisé et paisible, appartenir à un club d'activités et de loisirs, disposer d'infrastructures de remise en forme et d'esthétique (fitness, spa...) et enfin, avoir pour l'avenir l'assurance de rester chez soi, en toute autonomie, le plus longtemps possible.

Les résidences Idylia réunissent appartements et maisons individuelles autour d'espaces communs dédiés au bien-être et aux loisirs, avec des services à la carte très diversifiés et un personnel qualifié. Une coordinatrice appelée « maîtresse de maison » organise dans l'espace multi-activités des événements (conférences, expositions, concerts), des ateliers (peinture), des stages (danse, musique, théâtre) mais aussi des apéritifs à thèmes, des thés dansants... Ces activités sont également proposées à des personnes extérieures à la résidence. Un concierge-animateur, présent 24H/24, intervient pour tout type de maintenance auprès des résidents. Il gère au niveau technique l'organisation des

différentes manifestations et il est garant de la sécurité. Enfin, des auxiliaires de vie complètent le personnel de ces résidences.

Les appartements et maisons individuelles bénéficient d'un haut niveau de finitions et leur conception intègre le fait que le résident pourra y rester en cas d'une éventuelle réduction de sa mobilité.

Les résidences Idylia sont destinées à un usage d'habitation principale, mais certains studios peuvent recevoir pour des périodes plus ou moins longues des personnes convalescentes ou à mobilité réduite souhaitant bénéficier de la proximité des services médicaux.

www.idylia.fr

Résidence du théâtre à Albert (80) - ouverture 1^{er} trimestre 2008



SUITE-HOME

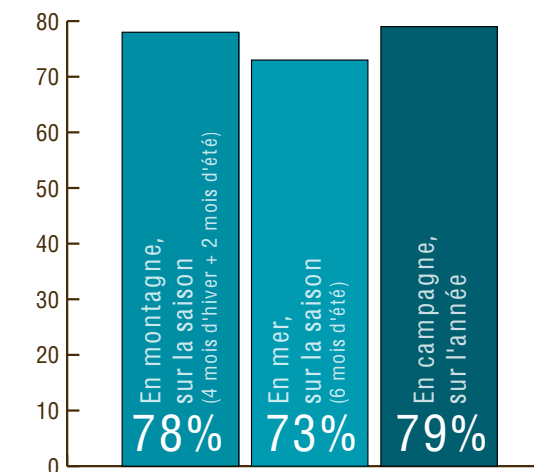
L'hébergement de tourisme et d'affaires



Spécialisée dans la gestion d'hôtels et de restaurants, la société SIHG développe un nouveau label : Suite-Home. Destinées à une clientèle de tourisme et d'affaires, ces résidences ne comprennent que des suites aménagées pour une clientèle de longs et moyens séjours, souhaitant retrouver une qualité de vie « comme à la maison » et bénéficier des services d'un hôtel. Le concept « Suite-Home » est fondé sur une expertise et une culture hôtelière très forte, qui donnent la priorité aux valeurs fondamentales qui sont :

- l'espace et le bien-être,
- le modernisme, la simplicité et la convivialité.

Pour assurer aux résidences Suite-Home un taux de remplissage optimal, celles-ci sont situées à proximité immédiate de zones à forte croissance économique, au cœur ou en périphérie des grandes villes : Paris (Pantin), Orléans (Saran), Bordeaux, Nice (Cap d'Ail)...



Taux d'occupation des résidences

Relativement nouveau en France, le marché des résidences de tourisme urbaines est en plein essor depuis quelques années. En 2005, ce marché représentait 200 résidences soit 16 000 appartements et 50 000 lits, affichant un taux d'occupation moyen performant : 77% sur l'année. La clientèle, pour moitié étrangère (anglo-saxons et asiatiques) vient pour affaires (50%) ou pour le tourisme (50%) et reste en moyenne 7 jours.



Groupe Fousse Services

Les résidences gérées - actuellement ou prochainement - par les filiales de la branche *Fousse Services*

