

Résidence d'autonomie pour séniors

Annonce V91135 mise à jour le 25/06/2026

Description générale

Fiche d'identité de la société

Forme juridique	SAS
Ancienneté de la société	Plus de 10 ans
Localisation du siège	Provence-Alpes-Côte d'Azur
Département	Confidentiel

Résumé général de l'activité

La société exploite une résidence autonomie historique et réputée, située dans la région PACA, destinée à l'accueil de seniors autonomes ou faiblement dépendants, dans un cadre non médicalisé.

L'établissement propose une offre complète comprenant l'hébergement, la restauration, des animations, une surveillance 24h/24 et un accompagnement au quotidien. Il bénéficie d'une clientèle fidèle, d'une forte notoriété locale et d'un positionnement qualitatif sur son marché.

La résidence dispose d'un bâtiment réparti sur plusieurs niveaux, comprenant des logements de différentes typologies (studios, T2 et T3). L'actif immobilier est régulièrement entretenu et ne nécessite aucun investissement majeur.

L'établissement affiche un taux d'occupation de 95 % en 2025, soutenu par la qualité de son emplacement, la réputation de la résidence et la demande structurelle en solutions d'hébergement pour seniors dans la région.

Éléments chiffrés

Année de référence	2025
Trésorerie nette	505 k€

En k€/année	2023	2024	2025	2026
CA			1 500	
Marge brute				

En k€/année	2023	2024	2025	2026
EBE			150	
Rés. Exp.				
Rés. Net				
Salariés			18	

Indications concernant les éléments chiffrés

L'opération permet d'acquérir une société disposant à la fois du fonds de commerce et de l'actif immobilier.

Une période d'accompagnement pourra être discutée afin d'assurer une transition fluide avec le repreneur.

90% de résidents provenant de la région.

82 ans d'âge moyen d'entrée.

Taux d'occupation : 95%.

Ancienneté moyenne des salariés : 12 ans.

Taux d'occupation : 95%.

Valeur de l'actif immobilier : 4.4 M€ net vendeur.

Positionnement concurrence

Positionnement par rapport au marché

La société se positionne comme une résidence autonomie qualitative, offrant une alternative non médicalisée aux établissements médicalisés pour personnes âgées.

Elle bénéficie d'une implantation attractive, d'une clientèle fidèle et d'un niveau de services complet : hébergement, restauration, animations, surveillance 24h/24 et accompagnement quotidien.

Concurrence

L'établissement s'implante dans la 3e région la plus attractive de France, où les seniors représentent 29 % de la population (1,4 million d'habitants). Sur cette zone d'implantation précise, la concurrence directe reste très contenue avec seulement 27 résidences seniors recensées dans le Var (83) et 26 dans les Alpes-Maritimes (06).

La rareté du foncier local crée une vraie barrière à l'entrée et limite l'arrivée de nouveaux projets.

Cette faible densité d'acteurs, combinée à une forte demande locale, garantit à la structure un excellent positionnement et un taux d'occupation élevé sur le long terme.

Points forts

- Implantation attractive, territoire caractérisé par une forte demande en solutions d'hébergement pour seniors, notamment en raison de son attractivité résidentielle et démographique.
- Résidence autonomie exploitée depuis plus de 25 ans, bénéficiant d'un historique significatif, d'une bonne reconnaissance locale et d'une clientèle fidèle.
- Modèle économique récurrent, porté par des revenus locatifs réguliers et des prestations associées : hébergement, restauration, animations, surveillance 24h/24 et accompagnement quotidien.
- Taux d'occupation élevé de 95% en 2025, traduisant la solidité de la demande et la bonne attractivité de l'établissement.

- Actif immobilier détenu avec le fonds de commerce, à la suite de la restructuration juridique. Le foncier, comprenant le bâtiment et le terrain, a été estimé à 4,4 M€ net vendeur.
- Outil d'exploitation complet et entretenu, avec un bâtiment, différents types de logements, des espaces collectifs, une salle de restaurant, une salle d'animation, une bibliothèque, un salon de coiffure, une salle de sport et un jardin extérieur clos.
- Équipe autonome et expérimentée de 18 salariés, avec une ancienneté moyenne de 12 ans, permettant une continuité d'exploitation après la cession.
- Potentiel de rentabilité identifié ainsi que des leviers d'amélioration.
- Structure financière saine, avec une trésorerie nette de 506 k€ au 31/12/2025.

Points faibles

- Une partie des résidents historiques bénéficie de tarifs inférieurs aux prix pratiqués pour les nouveaux entrants, ce qui limite la rentabilité immédiate mais constitue un levier de création de valeur à moyen terme.
- La transition managériale devra être organisée dans le cadre du départ à la retraite du dirigeant opérationnel. Une période d'accompagnement peut toutefois être discutée.
- L'activité nécessite une maîtrise rigoureuse des charges d'exploitation, notamment les charges de personnel, de gardiennage, d'énergie, de restauration, d'entretien et de sous-traitance.

Infos sur la cession

A propos de la cession de cette entreprise

Type de cession envisagée	Majoritaire
Raison principale de cession	Départ à la retraite
Prix de cession	Le vendeur n'a pas souhaité préciser le prix de cession.
L'immobilier est compris dans la cession.	

Profil de repreneur recherché

Profil recherché	Personne physique ou morale
------------------	-----------------------------