

EHPAD
CENSI
BOUVARD
2012



- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

EPHAD **Résidence d'Automne**

Champs sur Yonne



- ★ EHPAD Censi Bouvard 2012
- ★ Gestion : Residalya (groupe Financière Duval)
- ★ Article 606 pris en charge
- ★ Convention tripartite
- ★ Des services soignés

➤ Située dans l'Yonne, la résidence d'Automne est au cœur de la charmante commune de Champs-sur-Yonne.

A moins de 10 km d'Auxerre, la résidence est facile d'accès et offre toutes les commodités essentielles à la vie de ses résidents (lieux de culte, salle polyvalente, médecins, commerces de proximité...)

La résidence d'Automne est une rénovation et prévoit l'extension de la résidence EHPAD existante.

Les travaux de réaménagement concernent essentiellement la modernisation des locaux existants et la création d'une extension sur trois étages.



Régime fiscal :
Censi Bouvard



Nombre de lots : 50



Gestionnaire :
Residalya



Livraison :
3e T 2012



A partir de : 141 000€ HT
Mobilier inclus



Passage des actes :
3e T 2011



Rendement locatif
moyen : 4.21 %

L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + A moins de 10 km d'Auxerre
- + Un environnement calme avec toutes les commodités utiles
- + Une convention tripartite signée (DDAS et Conseil Général)
- + Une région à forte demande
- + Article 606 pris en charge
- + Un gestionnaire référent, filiale du groupe Financière Duval (Odalys, Vacances Bleues, CFA...)

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales



Tel : 04 92 565 765 /// www.selectys.com

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille

Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com

■ Définition générale

Un EHPAD est un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (antérieurement dénommés le plus souvent maison de retraite ou MAPAD). C'est un ensemble immobilier constitué de chambres médicalisées permettant l'accueil de personnes âgées qui ont besoin d'une assistance journalière et permanente.

L'EHPAD assure un ensemble de prestations comprenant le logement, les repas, divers services spécifiques tels que blanchisserie, soins d'hygiène et médicaux (selon l'état de la personne), animations... C'est donc le nouveau domicile de la personne âgée.

Ces « maisons de retraite » peuvent accueillir des personnes dépendantes, parfois atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de maladies dégénératives ; elles doivent alors justifier d'équipements adaptés et de personnels spécialisés, selon le nombre de places disponibles. Ces maisons de retraite sont des EHPAD.

■ Réglementation

Les établissements médicalisés, autorisés à héberger des personnes âgées dépendantes de 60 ans et plus, quelque soit leur statut juridique actuel ou leur appellation, doivent respecter la réforme des EHPAD : loi du 24 janvier 1997, complétée par les décrets d'avril 1999 et de mai 2001, modifiée par la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2003. Ils doivent être autorisés pour l'ensemble de leur capacité d'hébergement à dispenser des soins, et doivent signer une convention tripartite pluriannuelle entre l'établissement, le Conseil Général et la DDASS. Ces conventions sont accompagnées de conditions visant à améliorer la prise en charge des personnes âgées dans les établissements.

■ Le Marché

Le marché des EHPAD connaît aujourd'hui une concentration et un développement très important. Les plus de 85 ans sont aujourd'hui au nombre de 1 200 000. Ils seront 2 100 000 en 2020 et parmi eux, il y aura 35 % de personnes lourdement dépendantes nécessitant le placement en EHPAD. Quant aux plus de 90 ans, 90 % d'entre eux seront lourdement dépendants. Les besoins sont là, croissants, et les structures d'accueil insuffisantes, notamment en EHPAD. De nombreux projets de Loueur en Meublé en Professionnel ou Non Professionnel (LMP / LMNP) sont aujourd'hui proposées avec un EHPAD.

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- La région
 - Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La Gestion

- Le gestionnaire



■ A. Présentation

■ Présentation

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence..... 11 avenue du Docteur Scheitzer
 89290 CHAMPS SUR YONNE
 Dépôt du Permis de construire PC 08907709U0003-01, obtenu le 04/08/2010
 Référence cadastrale..... AB 227 - 369 330
 Nombre de lits..... 50
 Date prévisionnelle de passage des actes..... 3ème Trimestre 2011
 Date prévisionnelle de livraison Bât 2 :..... 3ème trimestre 2012

■ La réservation

Informations sur les disponibilités : 04 92 565 765
 Appel de fond prévisionnel : 25 % acte authentique,
 10 % achèvement fondations,
 35 % hors d'eau,
 10 % hors d'air,
 10 % Réalisation des cloisonnements,
 5 % achèvement construction,
 5 % Livraison.

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.mariechampssuryonne.com
- www.residalya.com
- www.financiereduval.com

■ Présentation

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage Résidence d'Automne

■ Notaire : Maître PAILLARD
1 Place Commeurec
35000 RENNES
02 99 79 18 89

■ Commercialisateur : SELECTYS
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 2 Bis Rue Fargès
13008 MARSEILLE
04 92 565 765

■ Gestionnaire : RESIDALYA
20 Avenue de l'Opéra
75001 PARIS
01 49 27 20 40

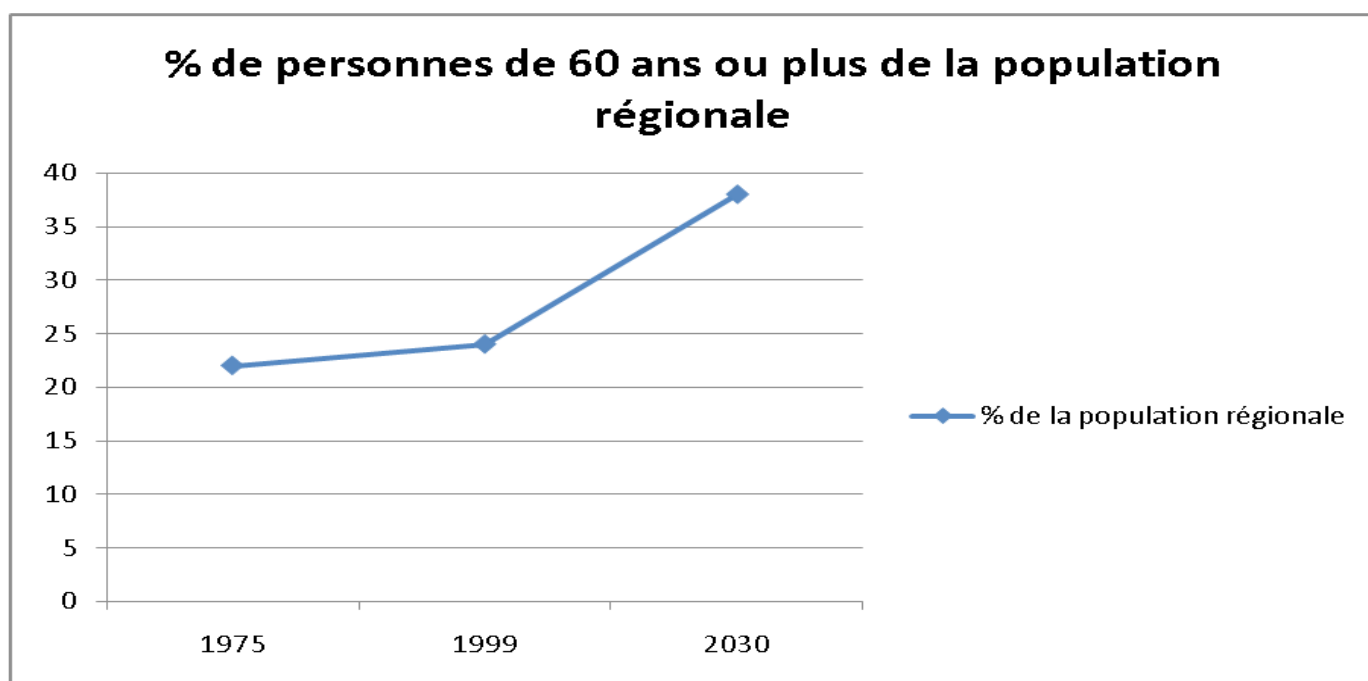


■ B. Le site

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

La région

■ La Bourgogne



Source : Insee Bourgogne 2002 - Projection tendancielle de la population bourguignonne pour 2030

- Information dans la projection tendancielle de la population bourguignonne pour 2030 :
 - Les personnes de 60 ans ou plus augmenteraient de 53 % d'ici 2030.
 - Les personnes de plus de 80 ans seront deux fois plus nombreuses en 2030 qu'en 1999.

■ Le site

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

Le département

■ L'Yonne



- D'accès facile et rapide, par les autoroutes ou en train, l'Yonne est à moins de deux heures de la capitale. Sa situation géographique privilégiée, ses régions naturelles authentiques, ses villes d'art, ses sites prestigieux en font une destination de premier choix pour les week-ends, les vacances, pour se ressourcer et profiter de l'art de vivre bourguignon.
- Située en Bourgogne, l'Yonne est avec une superficie de 7 427 km² le 3^{ème} département de la région. Il est entouré des départements de l'Aube, de la Côte d'Or, de la Nièvre, du Loiret et de Seine et Marne.

■ Données démographiques :

Population par âge en 2007		
	Nombre	Pourcentage
Ensemble	341 416	100 %
0 à 19 ans	81 212	24 %
20 à 64 ans	191 778	56 %
65 ans ou plus	68 426	20 %

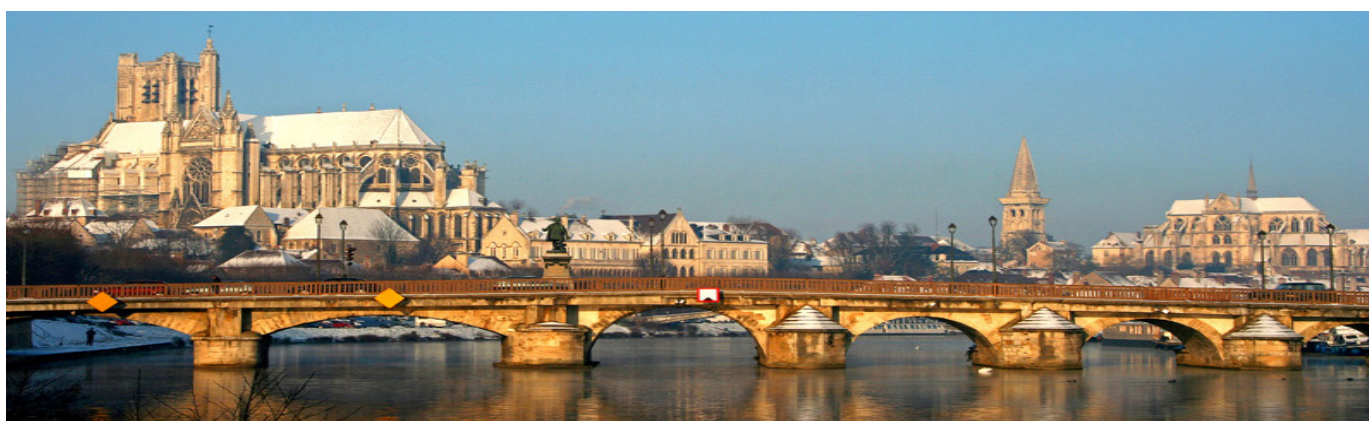
Source : Insee

■ Le site

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

La ville

■ Auxerre



- Auxerre est le chef-lieu du département de l'Yonne. Elle compte près de 40 000 habitants et son aire urbaine environ 87 000. C'est la quatrième ville de la région Bourgogne.
- Auxerre est mondialement connue par ses vins, et notamment les Chablis qui se trouvent à quelques kilomètres de la ville.
- Par ailleurs, Auxerre est une ville d'Art et d'Histoire qui su préserver au fil du temps un exceptionnel patrimoine architectural.



■ Le site

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

La ville

■ Champs sur Yonne



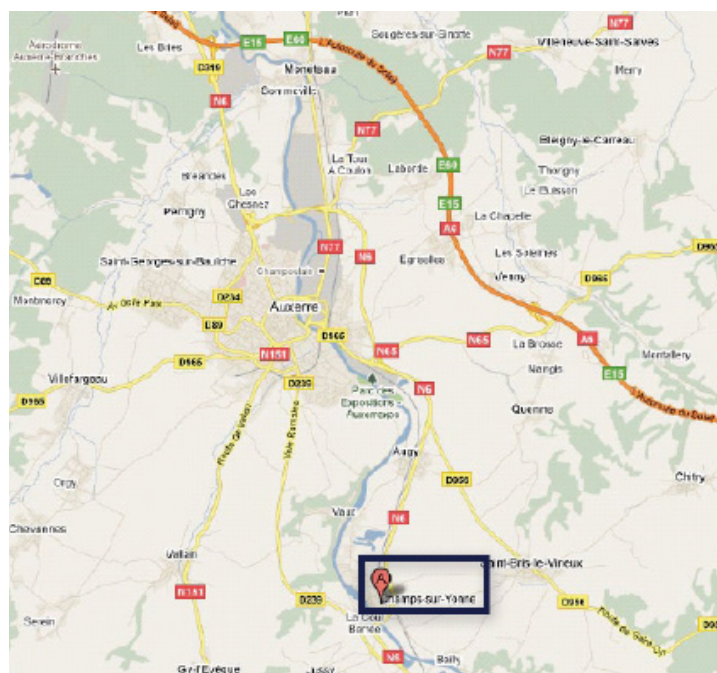
- A seulement 10 km d'Auxerre, Champs sur Yonne est une charmante bourgade sur les bords de l'Yonne.
- Elle fait partie de la communauté de communes du pays coulangeois qui compte 11 communes : Champs sur Yonne (depuis le 1er janvier 2005), Charentenay, Coulangeron, Coulanges la Vineuse, Escamps, Gy l'Evêque, Irancy, Jussy, Migé, Val de Mercy, Vincelles.
- Champs sur Yonne s'étend en une bande étroite sur la rive droite de l'Yonne. Ses habitants se nomment les Champicaunais.
- Ce village en expansion propose tous les commerces et services pour les habitants.

Le site

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

Accès

■ Accès



En voiture :

Champs sur Yonne - Auxerre : 10 km

Champs sur Yonne - Sens : 70 km

Champs sur Yonne - Troyes : 85 km

Champs sur Yonne - Dijon : 150 km

- 10 km sortie Autoroute A6 : Paris - Lyon

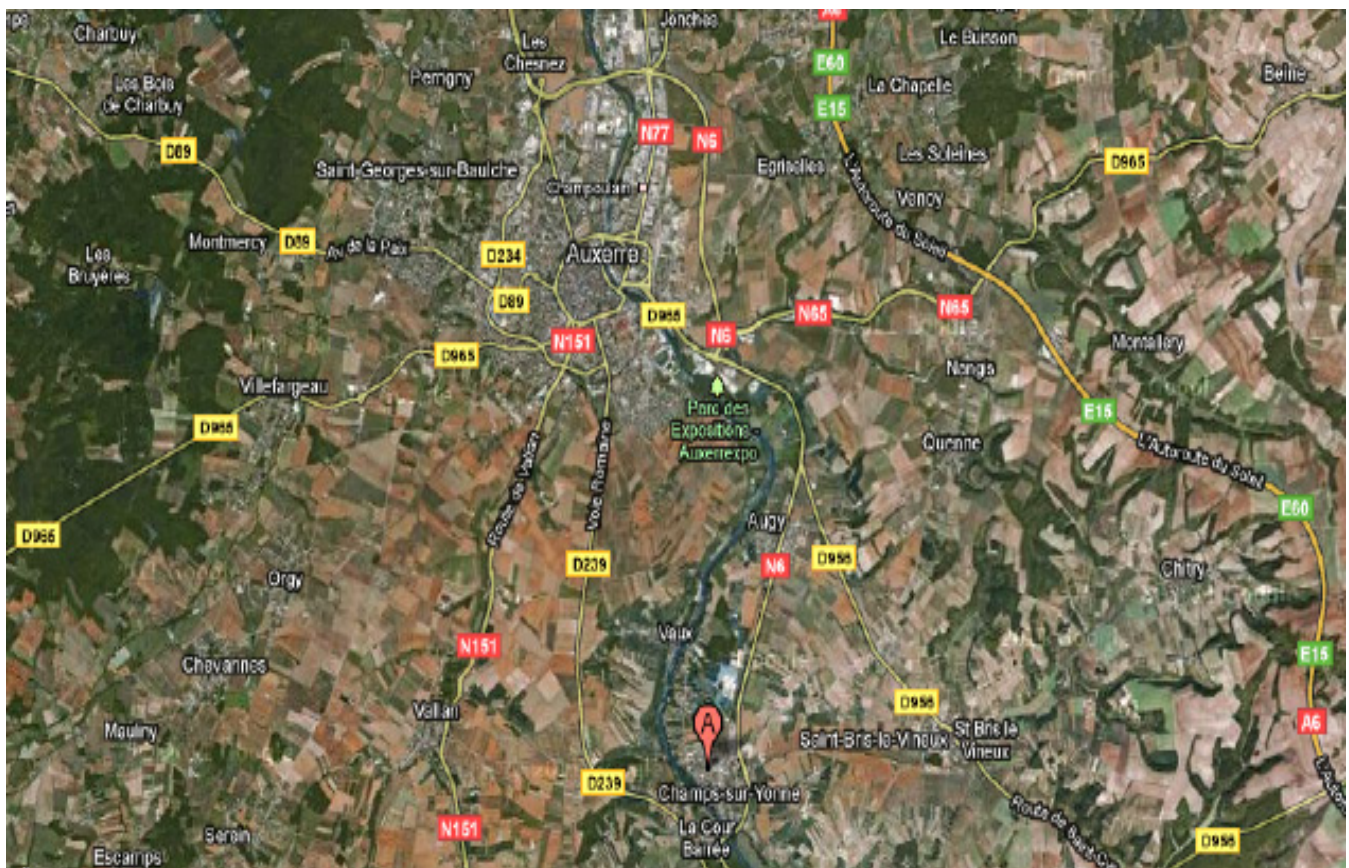


■ C. La Résidence

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

Vue lointaine

■ Vue lointaine

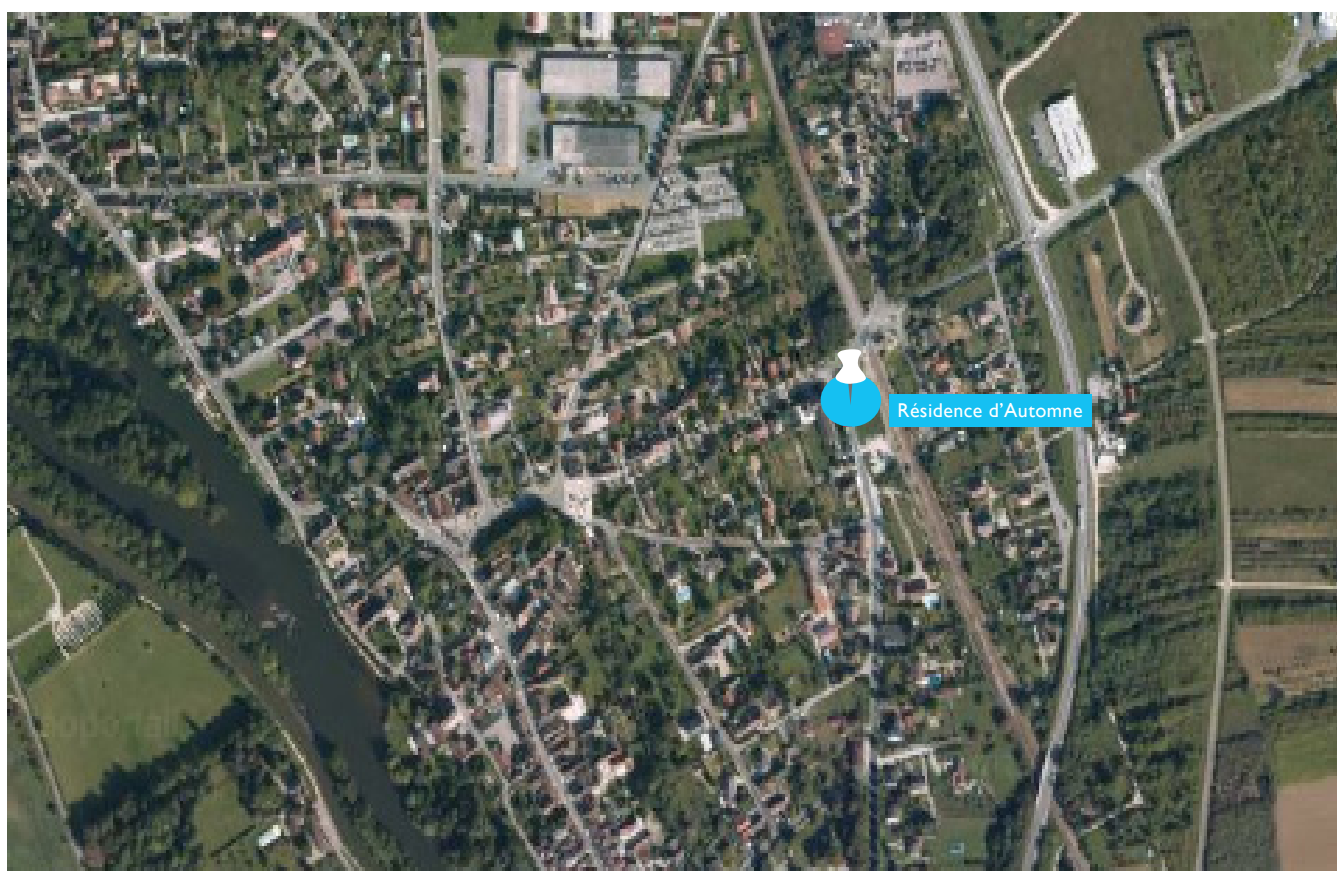


■ La résidence

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

Vue aérienne

■ Vue **aérienne**

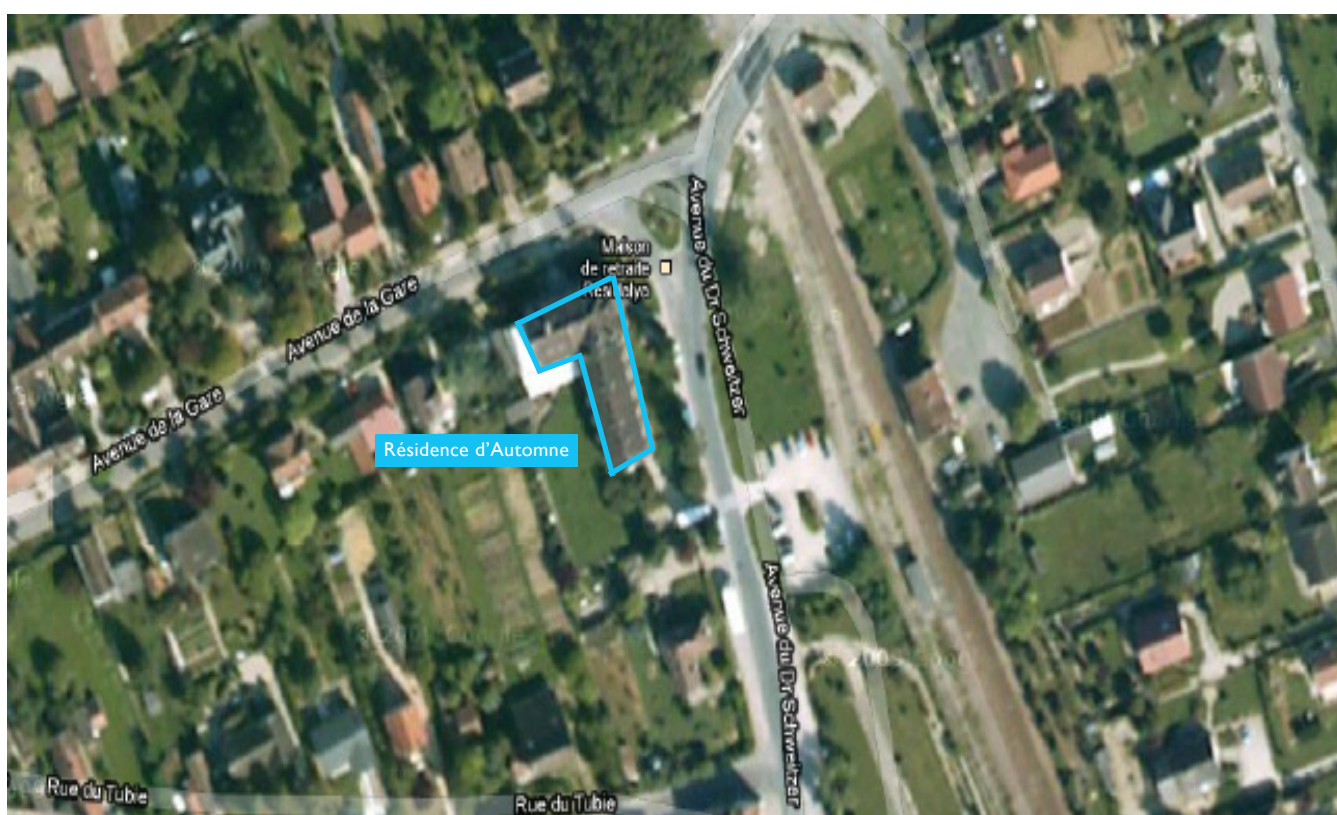


■ La résidence

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



■ La résidence

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

Situation

■ La Situation

- Située dans l'Yonne, la résidence d'Automne est au coeur de la charmante commune de Champs sur Yonne. A moins de 10 km d'Auxerre, la résidence est facile d'accès et offre toutes les commodités essentielles à la vie de ses résidents (lieux de culte, salle polyvalente, médecins, commerces de proximité...).
- Par ailleurs, elle se trouve sur les bords de l'Yonne, offrant de belles promenades sur ses berges au décor typique de la campagne bourguignonne.



- + A moins de 10 km d'Auxerre
- + Un environnement calme avec toutes les commodités utiles
- + Un emplacement en plein centre du village

■ La résidence

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

Présentation

■ Résidence d'Automne



■ Description

La résidence d'Automne est une rénovation et prévoit l'extension de la résidence EHPAD existante. Les travaux de réaménagement concernant essentiellement la modernisation des locaux existants et la création d'une extension sur 3 étages. Cet aménagement permettra d'augmenter sensiblement la surface des chambres existantes et d'en créer de nouvelles, sans changer pour autant la capacité de l'établissement qui demeure à 50 lits.

Un jardin est réalisé, il sera sécurisé Alzheimer avec une clôture, une haie végétale et un portillon.

La résidence est conçue pour respecter la charte qualité «Ethique et Prendre Soin» élaborée par Residalya.

- + Equipements modernes
- + Agrandissement des chambres
- + Chambres meublées et décorées avec soin



■ D. La Gestion

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

Gestionnaire

■ Le gestionnaire : **Residalya**

Residalya, SAS au capital de 13 millions d'euros, filiale du groupe Financière Duval (SAS au capital de 74 millions d'euros), apparaît comme une des références du secteur.

La détention de 70 % de Residalya par le groupe Financière Duval, propriétaire d'Odalys, Vacances Bleues, Park Pharo, CFA, Golf de France... avec 440 millions d'euros de CA, 95 millions d'euros de fonds propres et 2900 collaborateurs permet d'envisager avec sérénité la location.

■ Le gestionnaire : **Residalya**

- Créer et animer des communautés dédiées à nos aînés dépendants ou non, au sein des Résidences médicalisées (EHPAD) ou de Résidences Services Senior (en projet)
- Respecter leurs rythmes et leurs modes de vie, offrir une réponse individualisée au maximum à leurs besoins et faire en sorte qu'ils restent «acteurs» de leur vie...
- Offrir et veiller à ce qu'ils bénéficient de tout le confort, la convivialité, la sécurité, les soins qu'ils sont en droit d'attendre
- Etre à l'écoute et répondre à tous leurs besoins, les accompagner avec patience et tendresse jusqu'au terme de leur vie

- Résidence d'Automne
- Champs sur Yonne

Gestionnaire

■ Residalya Entreprise Gérontologique : valeurs et projet

- Placer l'homme au coeur de nos préoccupations,
- Mobiliser au service de nos clients, personnes âgées dépendantes ou non, handicapées ou convalescentes,
- Prendre en compte leur histoire de vie, respectons leur spécificité et individualisons nos prestations chaque fois que c'est possible,
- Mesurer le caractère essentiel de la contribution de nos collaborateurs et favorisons leur développement personnel et professionnel,
- Concilier l'Economique et l'Humain dans une démarche Ethique,
- Entretenir des relations transparentes et saines avec nos partenaires,
- En éveil et attentifs aux évolutions de notre environnement, nous bâtissons notre futur dans la sérénité.

+ **Residalya** : Filiale du groupe Financ re Duval (440 millions d'euros de CA)

+ **Un rendement performant.**

+ **Articles 605 et 606 pris en charge**

