

EHPAD
2010

LMP / CENSI
BOUVARD



■ Les Portes de Champagne

■ Chézy sur Marne

■ 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

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La Gestion

- Le gestionnaire



■ A. Présentation

■ Présentation

- Les Portes de Champagne
- Chézy sur Marne

Fiche technique

■ La résidence

Nombre de logements A + B.....88 chambres
 Passages des actes A + B.....Avril / Mai 2010
 Date de livraison prévisionnelle :.....Décembre 2010

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :04 92 565 765
 Appel de fond prévisionnel :.....**Tranche A** : 100 % Signature acte authentique
Tranche B : 70 % Signature acte authentique,
 20 % Fin pose des cloisons,
 5 % Achèvement bâtiment,
 5 % Mise en dispo des locaux à l'acquéreur.

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.mairie-chezysurmarne.fr

■ Les Portes de Champagne ■ Chézy sur Marne

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage **SCCV LE RELAIS**

■ Notaire : **Etude de Maître EYROLLES**
52 Bd du Roi René
13100 AIX EN PROVENCE

■ Commercialisateur : **SELECTYS**
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 20 allées Turcat Méry
13008 Marseille
04 92 565 765

■ Gestionnaire : **RESIDALYA**
20 Avenue de l'Opéra
75001 PARIS
SAS au capital de 13 millions d'euros, filiale du
groupe Financière Duval (SAS au capital de
74 millions d'euros)



■ B. Le site

■ Le site

- Les Portes de Champagne
- Chézy sur Marne

Le département

■ L'Aisne



■ Géographie

Situé entre les départements de la Somme, de l'Oise, de la Seine et Marne, de la Marne, des Ardennes et du Pas-de-Calais, le département de l'Aisne se compose de 5 arrondissements, 42 cantons et de 816 communes (2ème département de France). On compte aussi 28 structures intercommunales à fiscalité propre : 2 communautés d'agglomération et 26 communautés de communes.

L'Aisne est le deuxième département français derrière le Pas-de-Calais pour son grand nombre de communes (816), talonnée par la Somme (783), l'Oise n'occupant que la 8ème place. Parmi ses communes, l'Aisne comptabilise 20 communes de moins de 50 habitants.

La superficie est de 736.731 hectares ce qui fait de l'Aisne le 14ème département de la France.

■ Données démographiques

La population du département évolue peu entre les deux derniers recensements : 536 900 habitants en 1990 à 535 313 habitants en 1999, soit une diminution de 0,3 %.

La population vieillie depuis 1990. Les jeunes de moins de 20 ans diminuent régulièrement : 30 % en 1990 et aujourd'hui, ils représentent moins de 27 %.

Les personnes de plus de 60 ans augmentent de 2 points entre 1990 et 2004 pour atteindre un cinquième de la population du département.

■ Le site

- Les Portes de Champagne
- Chézy sur Marne

La ville

■ Chézy sur Marne



- Chézy-sur-Marne appartient au canton de Charly-sur-Marne et à l'arrondissement de Château-Thierry. Les habitants de Chézy-sur-Marne s'appellent les Guernouillats et sont au nombre de 1368 en 2008. La superficie est de 22.43 km². Elle se situe géographiquement à une altitude de 63 mètres environ.
- Le village est traversé par le Dolloir, un affluent de la Marne. L'aqueduc de la Dhuis, conçu par le baron Haussmann pour alimenter Paris en eau, traverse également le territoire de la commune. Chézy est desservie par le réseau ferroviaire de la ligne Paris - Strasbourg.
- Le village est dans la zone viticole d'appellation Champagne, possédant ainsi 173 Hectares de vignes.
- Chézy sur Marne compte aussi 800 Hectares de terres agricoles. De nombreux commerçants et artisans sont implantés au coeur du village. Vous trouverez les commerces traditionnels avec le boulanger, le boucher, le salon de coiffure, la pharmacie, le café devant l'Eglise.





■ C. La Résidence

■ La résidence

- Les Portes de Champagne
 - Chézy sur Marne

Situation

■ La situation

- Géré par Residalya, filiale du groupe Financière Duval, l'établissement propose 88 lots en studio ou chambre.
- Située à 90 km de Paris par l'A4, au cœur de Chézy sur Marne, la résidence profite du charme d'un environnement naturel et de ses vignobles, et de l'animation et des infrastructures de la rue principale commerçante.

+ Un emplacement en plein centre du village

+ Au cœur de la rue principale

+ A 90 km de Paris

A 99 km de Paris par l'A4, sortie 19 :

- Lizy-sur-Ourcq Direction Troyes jusqu'à Chézy sur Marne.
- A 66 km de Reims par l'A4, sortie 20 Château-Thierry.
- Traverser Château-Thierry vers la D3 puis D1 et D15 jusqu'à Chézy-sur-Marne

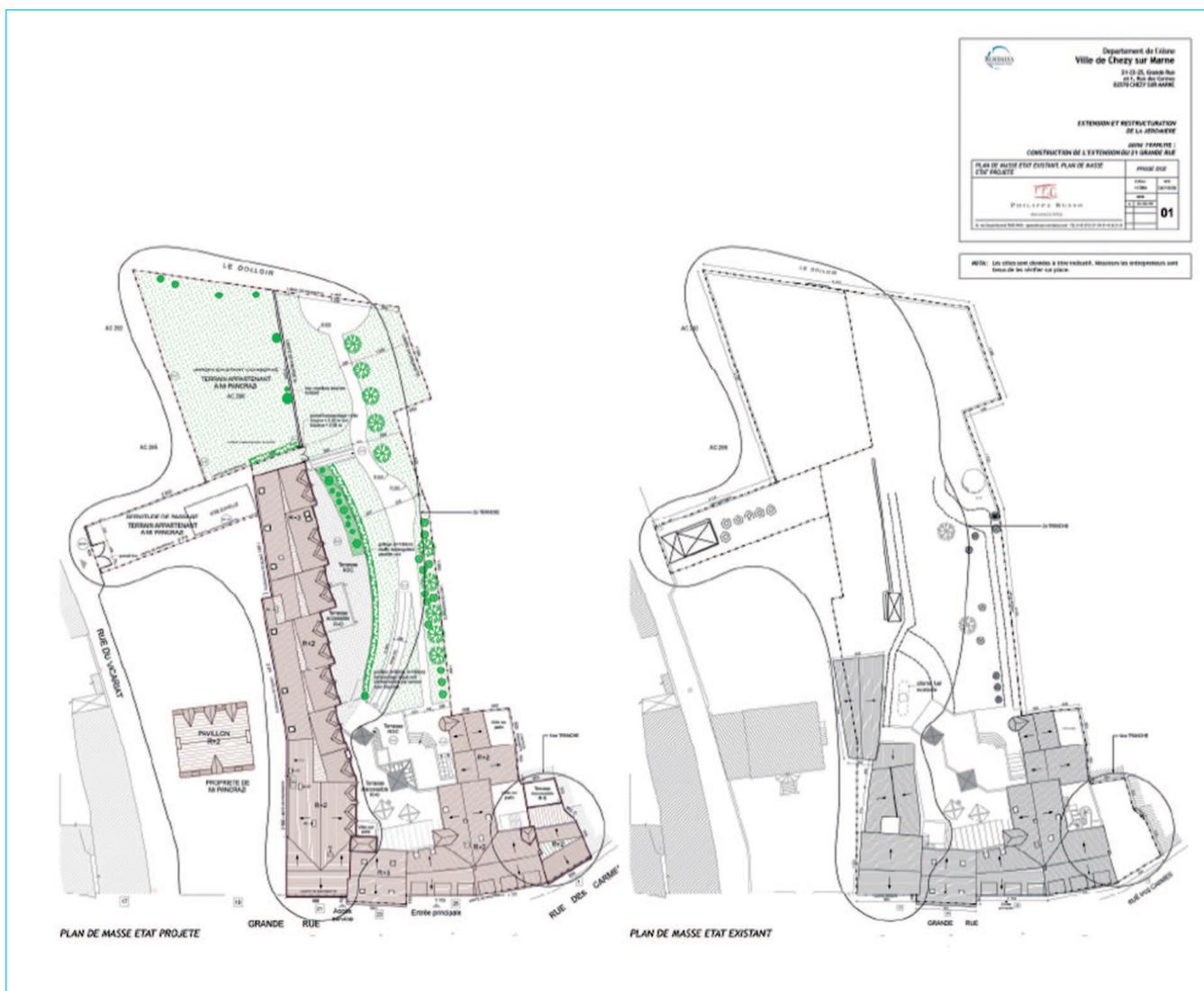


La résidence

- Les Portes de Champagne
- Chézy sur Marne

Situation

Plan de Masse



■ La résidence

- Les Portes de Champagne
 - Chézy sur Marne

Présentation

■ Les Portes de Champagne

■ Description :

- Gérées par Résidalya, filiale du groupe Financière Duval, les Portes de Champagne, établissement médicalisé, proposent 88 studios à 90 km de Paris.
- L'emplacement au coeur de la rue principale permet de profiter d'une situation protégée dans un cadre de vie agréable, complété par un jardin agrémenté d'arbres centenaires.
- La résidence est composée de 3 parties : une partie en VIR (Vente d'Immeuble à Rénover, livraison décembre 2010), une partie réhabilitée (juin 2009) et une partie achevée depuis plus d'un an (non éligible à la loi Bouvard).
- Un espace spécialisé offre un environnement sécurisé aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer (11 places). La résidence est conçue pour respecter la charte qualité « Ethique et Prendre Soin » élaborée par Residalya. Les vastes espaces de vie sont prolongés de terrasses et d'un jardin agrémenté d'arbres centenaires.

+ Un ticket d'entrée accessible

+ Une exploitation immédiate pour les lots réhabilités

+ Une défiscalisation 2010





■ D. La Gestion

■ 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

- Les Portes de Champagne
 - Chézy sur Marne

Gestionnaire

- + **Residalya** : Filiale du groupe Financière Duval (440 millions d'euros de CA)
- + Un rendement performant.
- + Articles 605 et 606 pris en charge

■ 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.



Spécialiste de l'immobilier d'investissement