

EHPAD  
CENSI  
BOUVARD  
2012



■ La Chartreuse

---

■ Coutras



### ■ 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

■ La Chartreuse

■ Coutras

Fiche technique

## ■ La résidence

Adresse de la résidence..... 4 rue de la République 33230 COUTRAS  
 Dépôt du Permis de construire ..... PC 033 138 08 F 0030, obtenu le 06/08/2008  
 Référence cadastrale..... 186 978 980 188 736 section BL  
 Nombre de logements..... 78 lots  
 Date prévisionnelle de passage des actes..... Avril 2011  
 Date prévisionnelle de livraison :..... Fin du 4e Trimestre 2012

## ■ La réservation

Informations sur les disponibilités : .....04 92 565 765  
 Appels de fonds prévisionnels :.....

- 25 % Au commencement des travaux
- 10 % A l'achèvement des fondations
- 15 % A l'achèvement du Rez-de-chaussée
- 10 % A l'achèvement du 2ème étage
- 10 % A la mise hors d'eau
- 10 % A la mise hors d'air
- 10 % A l'achèvement des cloisons
- 5 % A l'achèvement des travaux
- 5 % A la livraison

## ■ Les sites internet

■ [www.selectys.com](http://www.selectys.com)

## ■ La Chartreuse ■ Coutras

## Les intervenants

- Maître d'ouvrage ..... [SA CAMAX](#)
  
- Notaire : ..... [Maître PUJOL](#)  
27 Rue Rossini  
06000 NICE  
04 97 03 34 34
  
- Commercialisateur : ..... [SELECTYS](#)
  - 3 Bis Avenue Foch  
05000 GAP
  - 20 allées Turcat Méry  
13008 Marseille  
**04 92 565 765**
  
- Gestionnaire : ..... [SENIORS SANTE](#)  
129 avenue Charles de Gaulle  
92200 NEUILLY SUR SEINE  
01 41 43 26 60



■ **B.** Le site

# ■ Le site

- La Chartreuse
- Coutras

Le département

## ■ La Gironde



- La Gironde est le plus grand département de France, avec 63 cantons. Il est aussi l'un des 5 départements de la région Aquitaine avec le Lot et Garonne, la Dordogne, les Landes, les Pyrénées Atlantiques.

### ■ Superficie :

Le département de la Gironde est le département de France métropolitaine le plus étendu : 10 725 km<sup>2</sup> soit presque 2 % du territoire français. A noter que les 3 plus grands départements de la métropole sont situés en Aquitaine (Landes 9243, Dordogne 9 060)

### ■ Population :

La population totale du département est de 1 376 000 habitants (base estimation INSEE 2005). Il fait partie des 24 départements français dont le taux d'évolution annuel moyen de la population entre 1999 et 2005 a le plus augmenté (1,1 %).

### ■ Infrastructures :

- L'aéroport de Bordeaux Mérignac a accueilli 3 421 843 passagers en 2007. Ses principales destinations sont Paris Roissy et Orly, Marseille, Nice et Lyon. Quant à l'international, il dessert de nombreuses villes européennes comme Francfort, Londres, Amsterdam, Barcelone, Madrid, etc... sans compter de nombreux charters sur le bassin méditerranéen et le Québec.
- La gare St Jean à Bordeaux accueille 10 millions de voyageurs en transit chaque année.

# ■ Le site

- La Chartreuse
- Coutras

La ville

## ■ Coutras



### ■ Situation géographique :

Cette ville est située au confluent de deux rivières, l'Isle et la Dronne.

- Coutras se situe aux portes du département de la Dordogne, de la Charente et de la Charente Maritime, à 15 min de la ville de Saint-Emilion et à 1h30 du Bassin d'Arcachon.

Coutras constitue un point de contact : confluent, nœud ferroviaire (Bordeaux / Paris...), intersection routière (D10, D17, D674, A89).

Particularité : Chef-lieu du canton regroupant 12 communes au sein de l'arrondissement de Libourne, et siège de la Communauté de Communes du Pays de Coutras.

### ■ La situation à Coutras :

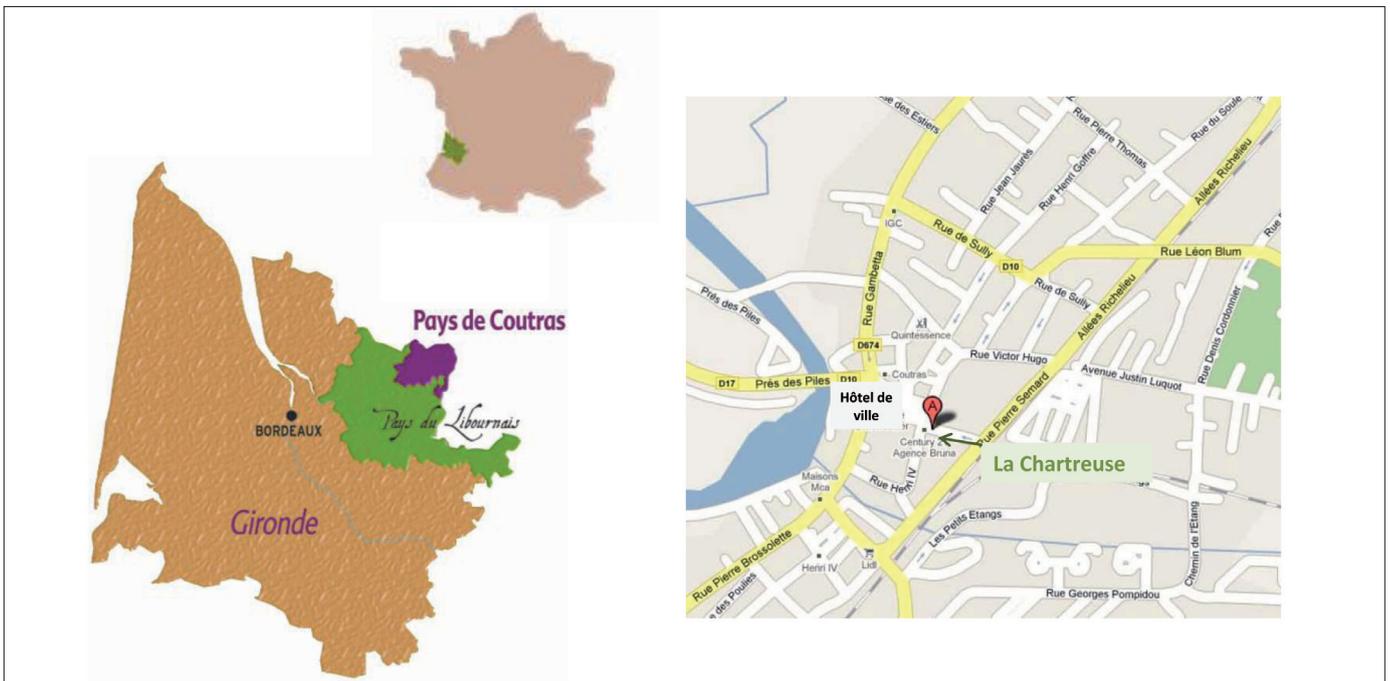
Coutras se situe dans un département présentant le taux le plus faible d'équipement en maisons de retraite de France.

# Le site

- La Chartreuse
- Coutras

Accès

## Accès



### En voiture :

- Coutras - Bordeaux : 50 minutes
- Coutras - Paris : 539 km
- Coutras - Lyon : 549 km
- Coutras - Marseille : 655 km



## ■ C. La Résidence

# ■ La résidence

- La Chartreuse
- Coutras

Situation

## ■ La situation

- Située en Gironde, Coutras est une bourgade calme et paisible au cœur des vignobles de Pomerol, à deux pas de Saint Emilion.
- Pour celles et ceux qui recherchent le charme et la détente, Coutras offre à ses habitants un cadre de vie des plus agréables.
- Idéalement positionnée, la ville est à moins de 30 minutes de la Dordogne et de sa gastronomie et à 50 minutes de Bordeaux.
- La résidence « La chartreuse » est au cœur de la ville avec une architecture locale typique.

**+ A 50 minutes de Bordeaux**

**+ Au cœur des vignobles**

**+ Demande forte : c'est un des départements présentant le plus faible taux d'équipement en maisons de retraite de France.**

# ■ La résidence

- La Chartreuse
- Coutras

Présentation

## ■ La Chartreuse

### ■ Description :

- La chartreuse compte 78 chambres sur 3 niveaux. C'est un établissement médicalisé prenant en charge la dépendance et plus particulièrement la maladie d'Alzheimer ; un espace déambulatoire est réservé aux résidents atteints de la maladie.
- La résidence est ouverte sur un jardin thérapeutique aménagé et un patio.
- Le promoteur a pensé à une architecture contemporaine tout en préservant le patrimoine existant.
- Les chambres sont meublées et décorées avec soin et peuvent être personnalisées selon le goût de chacun.
- Des salons et une bibliothèque sont mis à la disposition des occupants, leur permettant de partager un moment de convivialité ou tout simplement de repos.



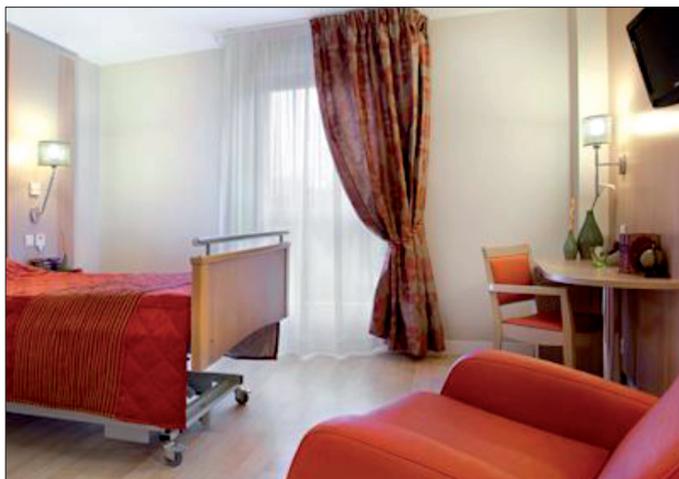
- + Prestations haut de gamme
- + Conservation du patrimoine et architecture contemporaine
- + Possibilité de personnalisation des chambres
- + Equipements modernes : mobilier adapté au grand âge, lits électriques médicalisés
- + Service déjeuner
- + Convention tripartite signée (DDAS et Conseil Général)
- + Article 606 pris en charge

# ■ Le site

- La Chartreuse
- Coutras

Présentation

## ■ La Chartreuse





■ D. La Gestion

## ■ SENIORS SANTE

Créé en 2001, le groupe SENIORS SANTE est aujourd'hui un opérateur important du secteur de l'accueil, de l'hébergement et du soin aux personnes âgées. Il continue sans cesse de se développer, soit par des constructions, soit par le rachat d'établissements existants. Chaque projet est étudié minutieusement afin de répondre au mieux aux besoins de la population.

Implanté dans plusieurs départements et situé à proximité d'agglomérations importantes, les établissements du groupe offrent un accueil de jour et favorisent le maintien du lien familial entre les résidents et leurs proches.

Le groupe se positionne dans une démarche qualitative sur le marché de la prise en charge des personnes âgées, afin de leur offrir des lieux de vie agréables et parfaitement sécurisés. Le personnel soignant, en nombre, assure une permanence 24h sur 24 et propose quotidiennement des animations ludiques mais aussi thérapeutiques. La restauration s'adapte aux goûts et spécificités médicales de chacun.



Spécialiste de l'immobilier d'investissement