



Résidence Médicalisée « La Villa d'Épidaure » à La Celle Saint Cloud (78)

Location en Meublé

Les atouts du programme

- Un marché offrant une visibilité à long terme, idéal pour un investissement LMNP,
- Résidence idéalement située dans une commune bourgeoise de l'ouest parisien au cœur d'un environnement calme et verdoyant,
- EHPAD* en exploitation, bénéficiant d'un programme de rénovation important, à 100 % dédié aux personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer,
- Rentabilité brute annuelle immédiate de 5.10 %** (loyer HT / prix total HT),
- Travaux de grosses réparations (article 606 du Code Civil) et mises aux normes réglementaires à la charge de l'exploitant.



Une Résidence LE NOBLE-AGE

Résidence médicalisée Investissement dans un EHPAD*

« La Villa d'Épidaure »
34 avenue de la Jonchère
78170 La Celle Saint Cloud

Résidence en exploitation, fin des
rénovations 4^{ème} trimestre 2011

La Celle St Cloud

- « Ville verte », commune bourgeoise de l'ouest parisien, elle est occupée à 35 % par des zones naturelles (Forêt, Etang, Jardins),
- Parfaitement accessible, à seulement 12 km de la Porte d'Auteuil (Paris) et desservie par les autoroutes A13 et A 86,
- La Celle Saint-Cloud est l'une des 262 communes du département des Yvelines (78) dont le chef lieu est Versailles,
- A proximité du Château de Versailles (à 6 mn du centre ville en voiture),
- Un environnement calme et verdoyant avec toutes commodités adaptées aux résidents et leur famille.



Situation et desserte

- **Route** : A 20 km du centre de Paris dont 8 km sur voies rapides. Accès direct aux autoroutes A86 et A13 (Première sortie en provenance de Paris).
- **Train** : A 25 mn de la gare Saint-Lazare.

Résidence « La Villa d'Épidaure »

- Sur 3 étages et rez-de-chaussée, l'établissement compte 85 chambres et un parc arboré de 4.600 m²,
- Programme de 85 lots constitués d'une chambre (d'une superficie de 14,50 m² chacune) et d'une partie indivise des parties communes,
- Rénovation de la résidence et création d'un espace cuisine en sous-sol, extension du bâtiment en RDC, ainsi que d'importants aménagements intérieurs,
- Il est prévu dans un deuxième temps de procéder à des travaux d'extension de la résidence pour 6 chambres supplémentaires.

Sélection Primonial® : 22 lots

Conditions financières

- **Rentabilité locative brute** : 5,10 %** HT / prix total HT (hors frais d'acquisition).
- **Prix au m² moyen** : 6.143 € HT parties communes, travaux, mobilier et honoraires inclus.
- **Prix du lot** : 275 198,32 € HT mobilier, travaux et honoraires inclus, hors frais d'acquisition + 32 030,31 € de TVA récupérable.
- **Echéancier de paiement** : 73 % du montant total hors frais d'acquisition à la signature de l'acte notarié et 27 % à la livraison des travaux fin 2011. Le paiement des loyers se fait au prorata des sommes versées soit 73 % à la signature de l'acte notarié et 100 % à la livraison des travaux fin 2011.
- **Dépôt de garantie** : 5000 € par lot.

* Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

** Selon les conditions du bail. Pour plus de précision s'y référer.



Travaux de rénovation :

Les travaux de rénovation et d'extention visent à moderniser la résidence afin de continuer à offrir les prestations haut de gamme :

- **Création** d'un salon, salle à manger et salle de coordination en rez-de-chaussée, une cuisine en sous-sol et de 6 chambres,
- **Rénovation** des parties communes, pôle technique et administratif,
- **Réaménagement** du pôle médical,
- **Mise aux normes** de l'électricité, chauffage, ventilation, sécurité incendie et remplacement d'un ascenseur.



Vue de certaines chambres

Gestion :

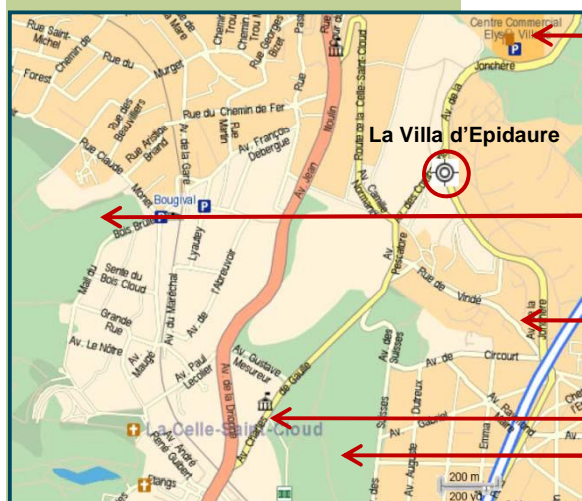
- La résidence est exploitée par bail commercial de « La Villa d'Epidaure La Celle St-Cloud », une société du Groupe LE NOBLE-AGE,
- LE NOBLE-AGE, 19 ans d'expérience, 6^{ème} acteur français (3 562 lits) avec au 3^{ème} trimestre 2009 un CA de 42,6 M€ (en progression de 27 % par rapport à la même période en 2008),
- 38 établissements en France et en Belgique dont 28 EHPAD avec un taux de remplissage supérieur à 95 %,
- Côté en bourse sur le marché Eurolist by Euronext Paris depuis 2006,
- Rapport Coface de 16/20 pour le Groupe le Noble-Age et 15/20 pour La Villa d'Epidaure la Celle St-Cloud.

Conditions du bail* :

- **Nature du bail** : bail initial de 11 ans à effet immédiat pour les réservations jusqu'au 31/04/2010.
- **Loyer** : indexation annuelle à partir du 1^{er} janvier de la 4^{ème} année de location, selon la moyenne d'un indice composite précisé dans le bail. Loyer payable trimestriellement à terme échu.
- **A la charge du Gestionnaire** : Charges de copropriété, gros travaux et réparations visés à l'article 606 du code civil. Mise en conformité des biens avec la réglementation. Souscription des assurances nécessaires pour son compte et celui du bailleur.
- **A la charge de l'Investisseur** : Taxe foncière, honoraires de syndic et d'assemblées générales. Renouvellement du mobilier à hauteur de 2% HT (+TVA 19.60 %) du loyer HT à partir de la 4^{ème} année de location (soit en 2014), puis 4% HT (+ TVA 19.60 %) du loyer HT à partir de la 7^{ème} année de location (soit en 2017) .

Cabinet comptable :

Un mandat de suivi comptable du Cabinet MAGNIN est proposé avec l'investissement.



Centre commercial

A 86

Forêt domaniale

A 13

Place du marché

Château de Versailles

Mairie

Les bois de la Celle



* Eléments extraits du bail donnés à titre indicatif, non contractuel. Pour plus de précision se référer au bail.

Avertissement :

Cette présentation a une valeur purement indicative et n'est pas contractuelle. Toutes les données financières et ayant trait au bail proviennent de la société FIDEXI et LE NOBLE-AGE. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont à jour au moment de la publication et sont susceptibles d'évoluer.

Primonial® est une marque de Patrimoine Management & Associés - 21, rue de la Banque – 75002 Paris – Tél. 01 44 21 79 09 – Fax : 01 44 21 71 23.
Patrimoine Management & Associés, société par actions simplifiées au capital de 47 860 euros, R.C.S. Paris n° 484 304 696, société de Conseil en gestion de patrimoine, société de courtage d'assurances, transactions sur immeuble et fonds de commerces n° ORIAS : 07 023 148, carte professionnelle n° T11651 délivrée par la préfecture de Paris, n° d'enregistrement au fichier démarcheurs Banque de France : 2061657042VB. CIF agréé sous le N°E001759 adhérent à l'ANACOFI-CIF. Filiale de BNP Paribas Assurance – Distributeur de BNP Paribas REIM.