

# imovelis

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER PERFORMANT

## LYON / SATHONAY VILLAGE (69)



Résidence Médicalisée  
« Les Verchères »

LMP / LMNP

IMOVELIS

29, boulevard de la Ferrage - 06400 CANNES

Tel: 04 93 95 39 20 - Fax: 04 93 95 39 29 - [www.imovelis.fr](http://www.imovelis.fr) - [contact@imovelis.fr](mailto:contact@imovelis.fr)

## Résidence « Les Verchères »

### UN HABITAT "VERT" POUR SENIORS

Situé à 11 kms au nord de LYON, SATHONAY VILLAGE bénéficie du calme de la campagne et de tous les avantages liés à son intégration à la communauté urbaine de LYON.

En parfaite harmonie avec les maisons de village alentours, la résidence "Les Verchères" intègre un lotissement vert, proche de nombreux petits commerces.

A la fois moderne et traditionnelle, elle propose 70 chambres équipées pour couples et personnes seules, en quête de détente et de repos.

Construite sur deux niveaux, "Les Verchères" propose de nombreux services à la personne, dans une unité entièrement sécurisée, entourée de plusieurs jardins privés.

Les prestations proposées :

- Parkings
- Animations
- Restauration de qualité
- Lieu de Culte
- Promenades et ateliers
- Systèmes d'appel infirmier

La gestion de la résidence est confiée à DOLCEA, Filiale du Groupe GDP VENDOME, bientôt numéro 1 de la gestion d'EHPAD, depuis son annonce de fusion avec le Groupe DOMUS VI.

Un bail ferme de 12 ans, renouvelable par tacite reconduction, vous permettra de pérenniser votre investissement, en vous garantissant le paiement des loyers.

La livraison est prévue pour le 4<sup>o</sup> trimestre 2010.

## Un gestionnaire fiable



## Le gestionnaire

**DOLCEA** (création GDP Vendôme), 3ème gestionnaire privé français en Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) vous permet de bénéficier au plus vite des avantages extraordinaires liés au nouveau dispositif LMNP Bouvard / Censi.

### Les 3 S de DOLCEA / GDP VENDOME

- **S**écurité de loyers
- **S**écurité de remplissage
- **S**écurité d'entretien de votre bien

### UN BAIL FERME DE 12 ANS RENOUELABLE

Un bail ferme de douze ans renouvelable vous est proposé incluant les articles 605 et 606 inclus et le renouvellement du mobilier.

Ce bail est signé avec la société d'exploitation, SARL SATHONAY détenue à 100 % par le Groupe GDP VENDOME.

Cette société prendra à sa charge exclusive tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposées par les autorités administratives.

### LES PRESTATIONS

L'animation constitue une priorité du projet de vie des maisons de retraite DOLCEA.

Les occupants sont appelés à participer à leur rythme et selon leurs désirs aux différentes activités (ateliers manuels, jeux de mémoire, loto, revue de presse, conférences, spectacles, jeux de société, gymnastique douce, chant...). Anniversaires et rendez-vous calendaires sont toujours l'occasion d'un moment festif et convivial.

L'entourage est convié à participer à la vie de la maison (barbecue, kermesse...). La Maison de retraite est ouverte sur la vie de la cité (associations, écoles, spectacles...).

Le plaisir de la table fait aussi partie des prestations, avec des repas étudiés en fonction des goûts et des particularités de chacun.

## Un placement immobilier Garanti dans le temps



## Le Constat

### EN GENERAL :

Il y a aujourd'hui 12,8 millions de personnes âgées de plus de 60 ans, ce qui représente 21 % de la population française.

1,2 millions ont plus de 85 ans.

En 2010, ces mêmes chiffres passeront à 14,1 millions pour les plus de 60 ans et 1,5 millions pour les plus de 85 ans, soit 22,7 %.

En 2040, ils seront respectivement de 21,4 millions pour les plus de 60 ans et de 3,5 millions pour les plus de 85 ans, soit 31,0 %.

### LA DEPENDANCE :

Le développement de la dépendance est la principale conséquence de l'augmentation de l'espérance de vie. La proportion des personnes âgées dépendantes est aujourd'hui de 12 % à 75 ans, de 30 % à 85 ans et de 85 % à 95 ans.

### LES BESOINS :

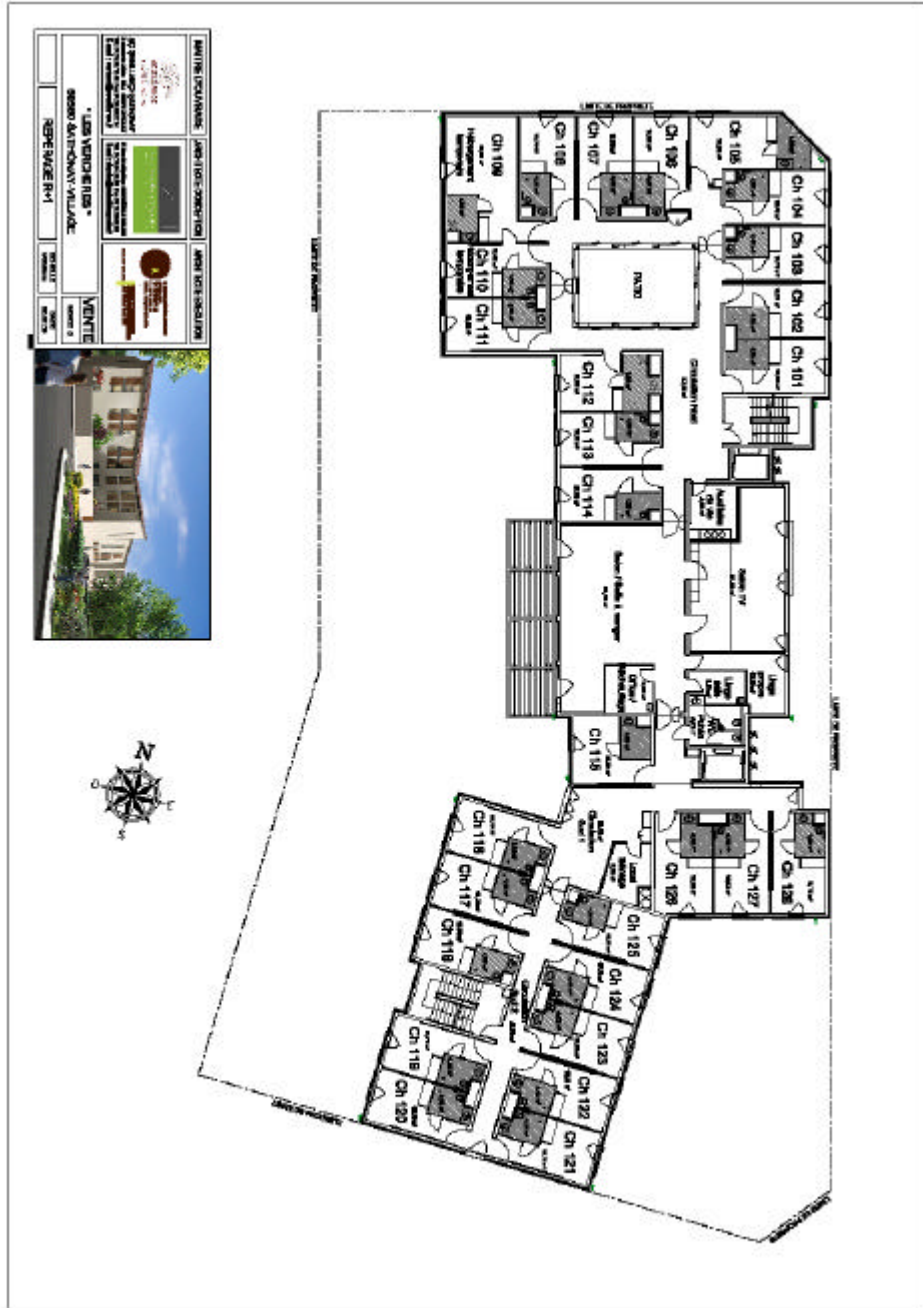
L'âge moyen d'entrée en maison de retraite est de 85 ans. En 2020, le nombre de personnes âgées de 85 ans et plus pourrait dépasser 2 millions, soit près de 800 000 personnes de plus qu'à ce jour, dont 250 000 dépendantes.

Même en minimisant les chiffres, c'est près de 200 résidences dites «EHPAD» supplémentaires qu'il faudra construire chaque année, d'ici 2020, et ceci, sans compter les dizaines de milliers de lits supplémentaires pour les non dépendants, qu'il faudra loger dans les « Résidences Séniors ».

# "LA RESIDENCE LES VERCHERES"



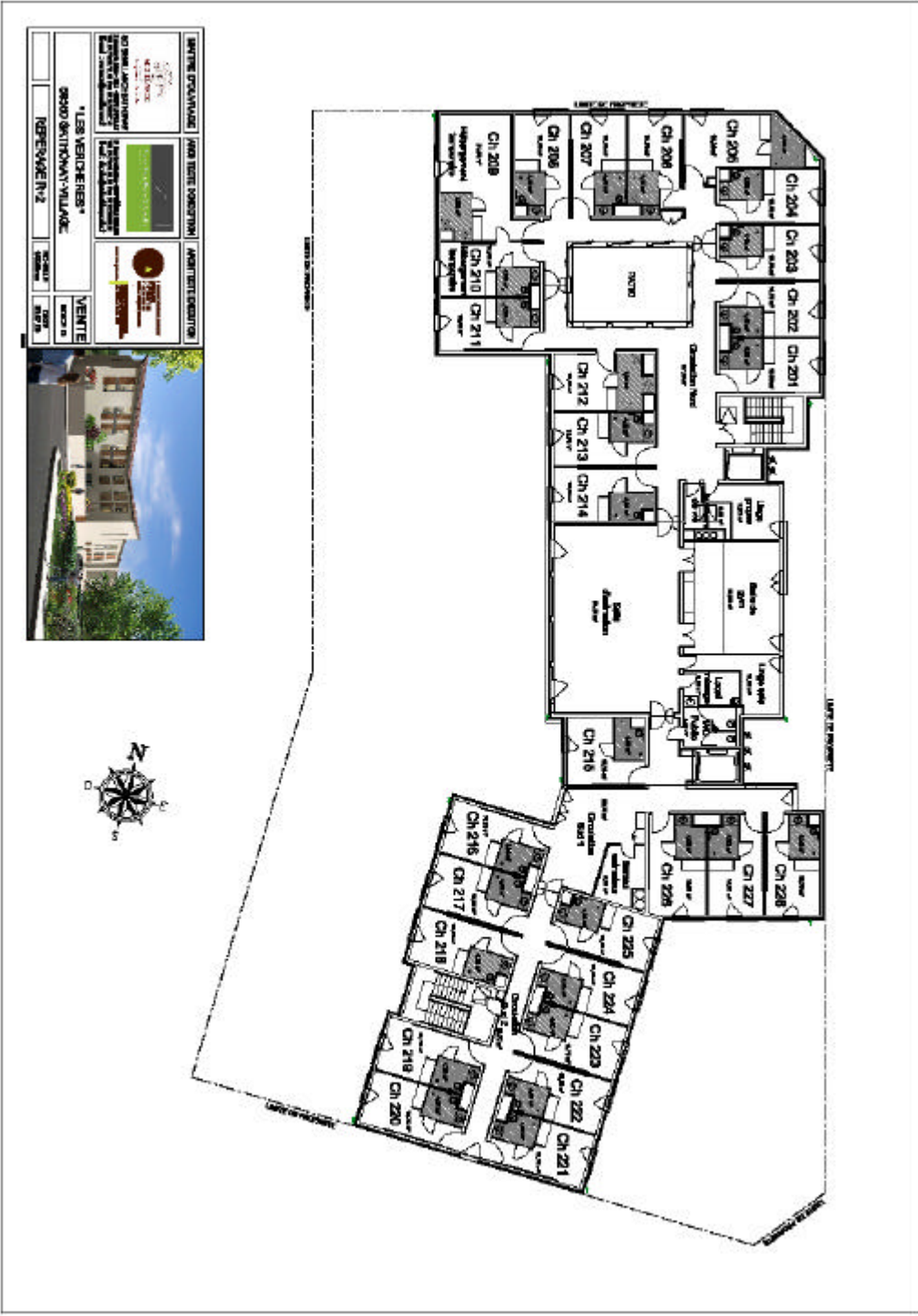
## Les plans



<p><b>RENTAL</b></p> <p>RENTAL PER MONTH: 1000.00</p> <p>RENTAL PER YEAR: 12000.00</p> <p>RENTAL PER QUARTER: 3000.00</p> <p>RENTAL PER WEEK: 230.77</p> <p>RENTAL PER DAY: 33.11</p>	
<p><b>SALES</b></p> <p>SALES PRICE: 100000.00</p> <p>SALES TAX: 10000.00</p> <p>SALES TOTAL: 110000.00</p>	
<p><b>FINANCING</b></p> <p>FINANCING TYPE: 30 YEAR</p> <p>FINANCING RATE: 4.5%</p> <p>FINANCING AMOUNT: 75000.00</p> <p>FINANCING MONTHLY PAYMENT: 3500.00</p> <p>FINANCING TOTAL: 420000.00</p>	
<p><b>PROPERTY</b></p> <p>PROPERTY TYPE: APARTMENT</p> <p>PROPERTY SIZE: 1000 SQ FT</p> <p>PROPERTY AGE: 10 YEARS</p>	
<p><b>MARKETING</b></p> <p>MARKETING TYPE: ONLINE</p> <p>MARKETING COST: 1000.00</p> <p>MARKETING TOTAL: 1000.00</p>	
<p><b>GENERAL</b></p> <p>GENERAL TYPE: RESIDENTIAL</p> <p>GENERAL SIZE: 1000 SQ FT</p> <p>GENERAL AGE: 10 YEARS</p>	



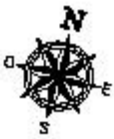
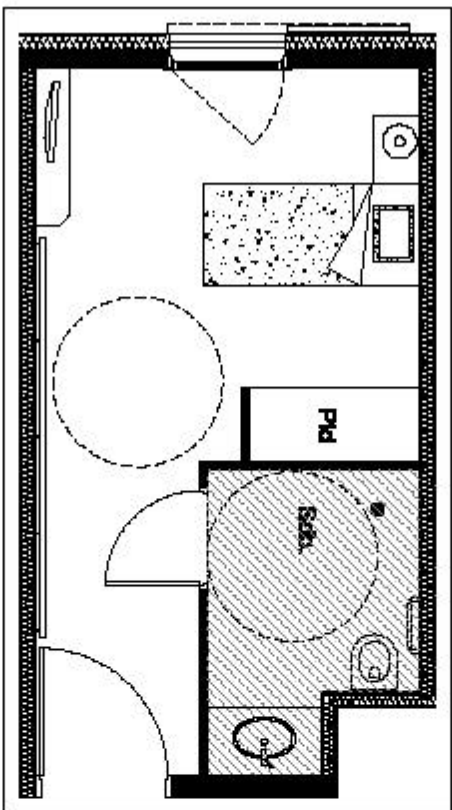




<b>SAITRE DEVELOPPEUR</b>	<b>AVIS TECH. COORDONATEUR</b>	<b>ARCHITECTE EXECUTIF</b>
 SAITRE 41 Boulevard de la République 69001 LYON CEDEX 07 FRANCE	 SAITRE 41 Boulevard de la République 69001 LYON CEDEX 07 FRANCE	 SAITRE 41 Boulevard de la République 69001 LYON CEDEX 07 FRANCE
<b>* LES VENDEURS *</b> GROUPEMENT D'INTERVENANTS GROUPEMENT D'INTERVENANTS GROUPEMENT D'INTERVENANTS		
<b>REPRESENTANT N°2</b>	<b>REPRESENTANT N°1</b>	<b>VENTE</b>
 SAITRE 41 Boulevard de la République 69001 LYON CEDEX 07 FRANCE	 SAITRE 41 Boulevard de la République 69001 LYON CEDEX 07 FRANCE	 SAITRE 41 Boulevard de la République 69001 LYON CEDEX 07 FRANCE



# CHAMBRE 007



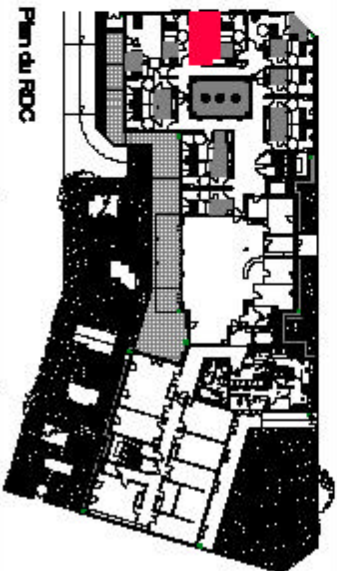
\* Tous les croquis et les aménagements sont donnés à titre indicatif. Les dimensions et les surfaces indiquées sont données à titre indicatif. Les surfaces et les volumes sont donnés à titre indicatif. Les surfaces et les volumes sont donnés à titre indicatif.

## LES VERCHERES

LES VERCHERES - LOT 42 - GRAND BATHONAY-VILLAGE

<b>MAIRIE D'ORVILLE</b> <b>SCS SEMILLANCE</b> <b>BATHONAY</b> 5 Chemin de la Vallée, 10111 89100 BATHONAY	<b>AGENCE IMMOBILIERE</b> <b>IMMOBILIERE</b> 10111 BATHONAY	<b>AGENCE IMMOBILIERE</b> <b>IMMOBILIERE</b> 10111 BATHONAY
---	---	---

Tableau des surfaces		
NUMERO	NIVEAU	TYPE
007	RDC	Chambre
Chambre	007 / 101	16,37 m <sup>2</sup> 4,48 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL HABITABLE :</b>		<b>20,18 m<sup>2</sup></b>



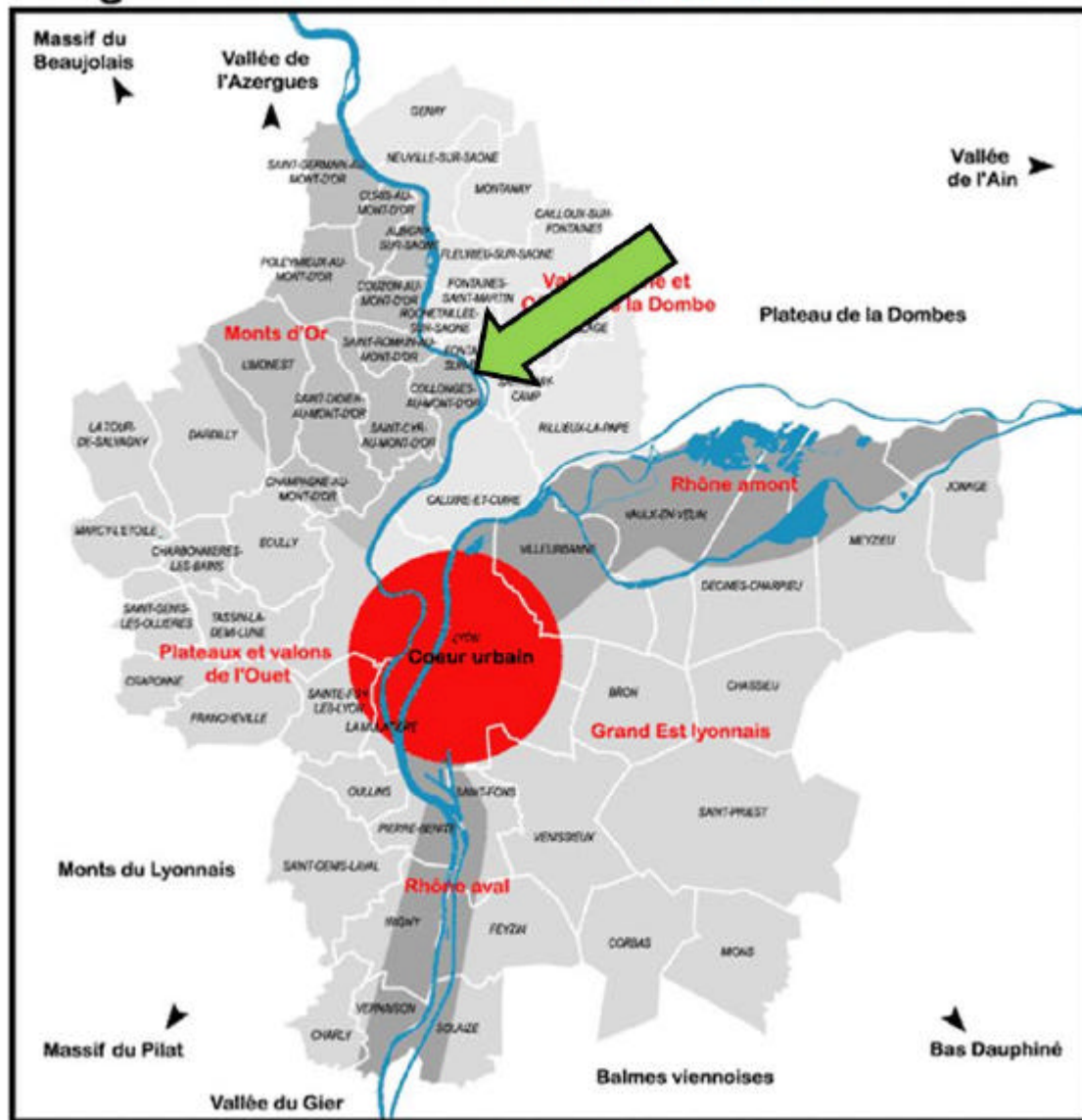
Plan du RDC

Figure : VENTE

Indice B

12.06.08

# Les grandes unités du GRAND LYON



# Les Verchères

*Résidence pour Personnes Âgées*

*Sathonay-Village*