FIDEXI

Résidence
Le Mas de La Côte Bleue
Phase 2
-
EHPAD
Martigues(13)

SOMMAIRE

FIDEXI

I. DESCRIPTIF DE L'OPERATION

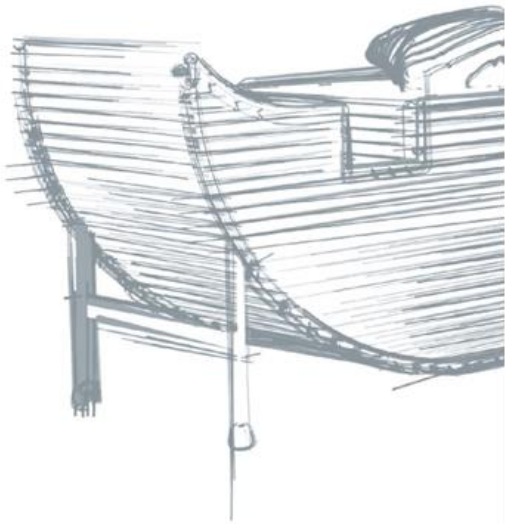
I. Situation, environnement et besoins du territoire

II. Présentation de la Résidence Le Mas de La Côte Bleue Martigues (13)

III. Description de la phase 2 de l'opération

II. COMMERCIALISATION

III. VISITE VIRTUELLE DE LA RESIDENCE



I – DESCRIPTIF DE L'OPERATION

I. Descriptif de l'opération

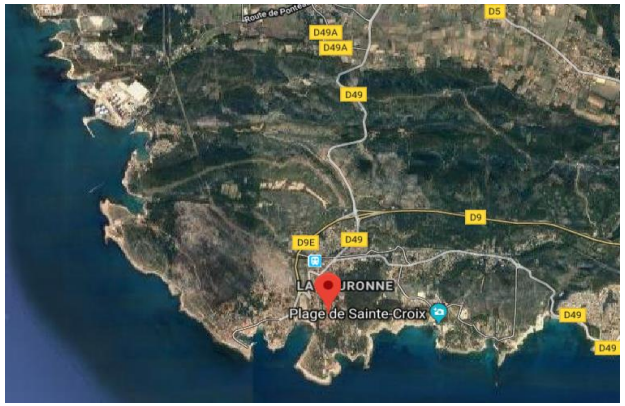
1. Situation de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

- **Résidence** :
  Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)
  « Résidence le Mas de La Côte Bleue »

- **Adresse** :
  Traverse de la Pointe Riche - 13500 Martigues
  Département des Bouches-du-Rhône

- *L'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) est situé à Martigues, soit à 30 min en voiture de Marseille et à proximité immédiate de la Plage de la Sainte-Croix.*

Le Mas de La Côte Bleue
Traverse de la Pointe Riche
13500 Martigues



I. Descriptif de l'opération

2. Environnement et besoin du territoire

La Ville de Martigues bénéficie d'un **environnement préservé sur les bords de l'étang de Berres à quelques encablures de Marseille et de la Camargue.**
Cette commune des Bouches-du-Rhône séduit pour son climat agréable et sa situation rêvée, à proximité de la Méditerranée.

Avec une augmentation projetée des plus de 80 ans supérieure à 106% d'ici à 2050 dans la région, soit 347 000 personnes supplémentaires, le territoire devra faire face à des besoins de lits supplémentaires importants.

3. La Résidence Le Mas de La Côte Bleue, un établissement haut de gamme du Groupe LNA Santé

La Résidence Le Mas de la Côte Bleue est **un établissement haut de gamme exploité par LNA Santé depuis sa livraison en décembre 2010.**
Baignée de lumière et ouvert sur des jardins et des terrasses arborés, la résidence bénéficie d'une architecture méridionale et est composée de vastes espaces communs et locaux de vie à la décoration soignée qui procurent tout le confort et l'équipement nécessaires au bien-être des résidents.

D'une capacité initiale de 86 chambres, la résidence a été intégralement rénovée et agrandie grâce à des travaux qui se sont achevés au mois de juin 2021.

Elle dispose d'une capacité actuelle de **110 lits**.

I. Descriptif de l'opération

I. Descriptif de l'opération

I. Descriptif de l'opération

Afin de porter la capacité totale de l'établissement à 110 lits, la société LNA Santé a fait réaliser des travaux d'extension en surélévation (R+3).

A cette occasion, l'établisssement a été intégralement rénové.

Ces travaux, qui se sont achevés au mois de juin 2021, étaient destinés à permettre à l'établissement de poursuivre son projet d'exploitation en proposant aux résidents un modèle optimum de services et en répondant au critères d'exigence du Groupe LNA Santé : **une haute technicité médicale, un grand confort de vie, une grande capacité d'accueil.**

La vente des lots de l'extension a constitué la phase N°1 de l'opération.

4. Description de la phase N°2 de l'opération

En parallèle de la commercialisation des lots de l'extension, **la société FONCIERE GNA entend procéder à la revente de 26 lots situés au sein du bâtiment existant.**

Il s'agit de la phase N°2 de l'opération.

Sur ces 26 lots, 3 sont actuellement en cours de rachat auprès de la société filiale du Groupe LNA Santé qui exploite la résidence.

Les 26 lots concernés par la phase N°2 sont localisés en R+1 et R+2 de l'immeuble, conformément aux plans reproduits ci-dessous :

I. Descriptif de l'opération

FIDEXI

EHPAD "LE MAS DE LA COTE BLEUE"

110 Chambres - 110 lits

Niveau RDC

- Lieux de Vie
- Pôle Administratif
- Cuisine
- Pôle Médical
- Chaufferie
- Buanderie
- PASA

I. Descriptif de l'opération

FIDEXI

EHPAD "LE MAS DE LA COTE BLEUE"

110 Chambres - 110 lits

Niveau R+1

42 chambres / 42 lits

Unité de Vie Désorientés "MEJEAN"

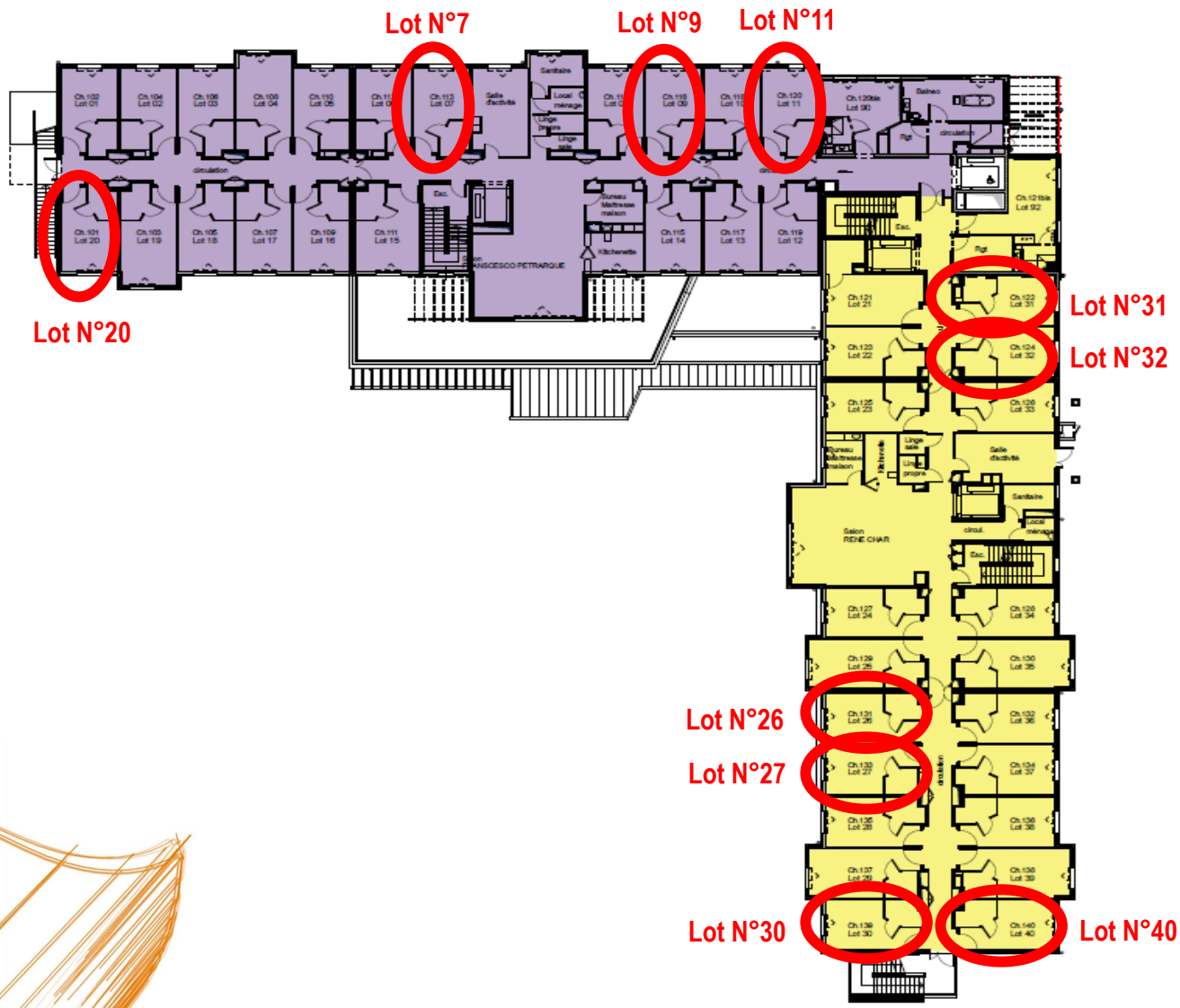
21 chambres / 21 lits

21 chambres simples

Unité de Vie Désorientés "LES TAMARIS"

21 chambres / 21 lits

21 chambres simples



I. Descriptif de l'opération

FIDEXI

EHPAD "LE MAS DE LA COTE BLEUE"

110 Chambres - 110 lits

Niveau R+2

47 chambres / 47 lits

Unité de Vie Non Désorientés "LES FIGUIERES"

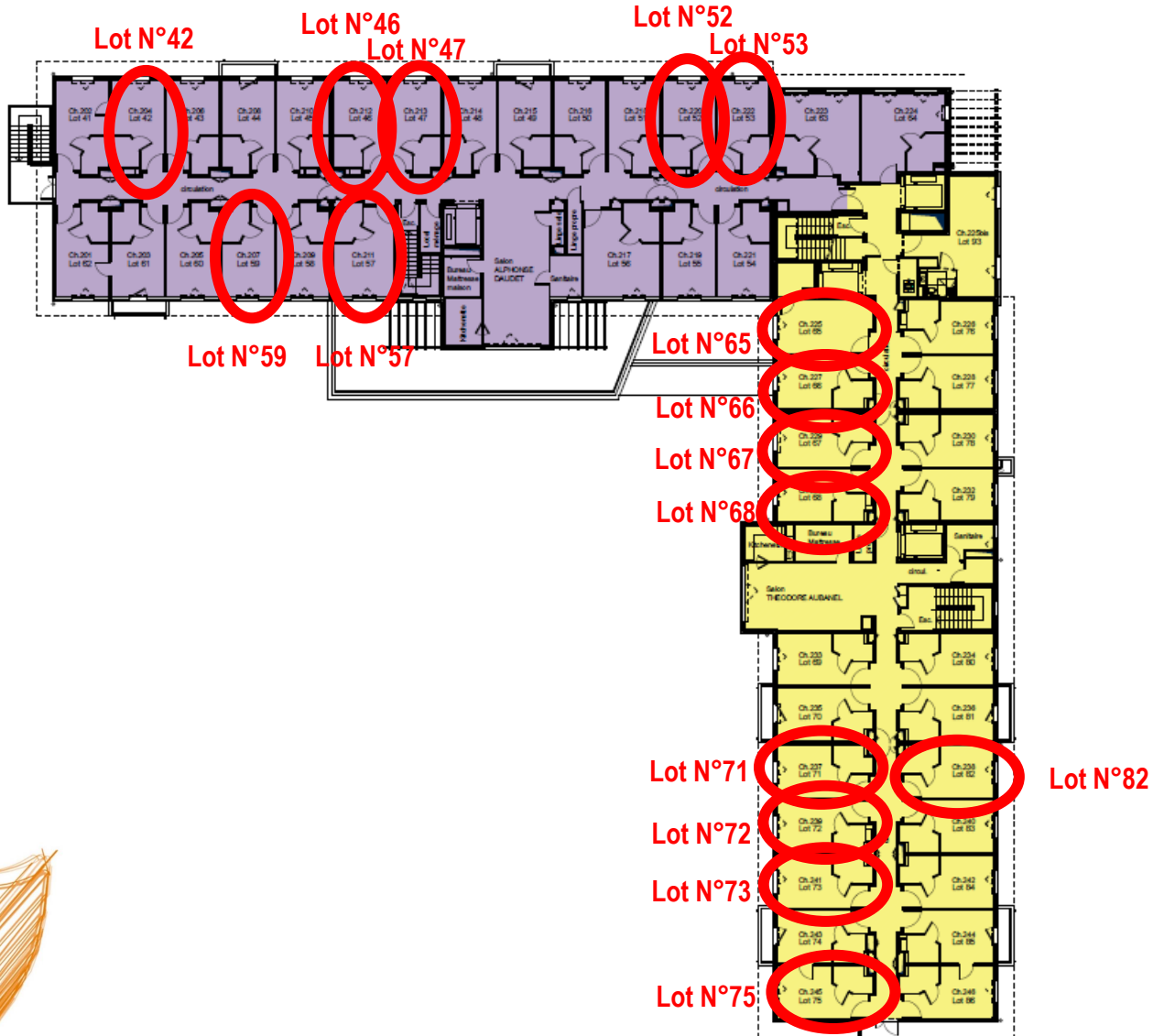
24 chambres / 24 lits

24 chambres simples

Unité de Vie Non Désorientés "NIOLON"

23 chambres / 23 lits

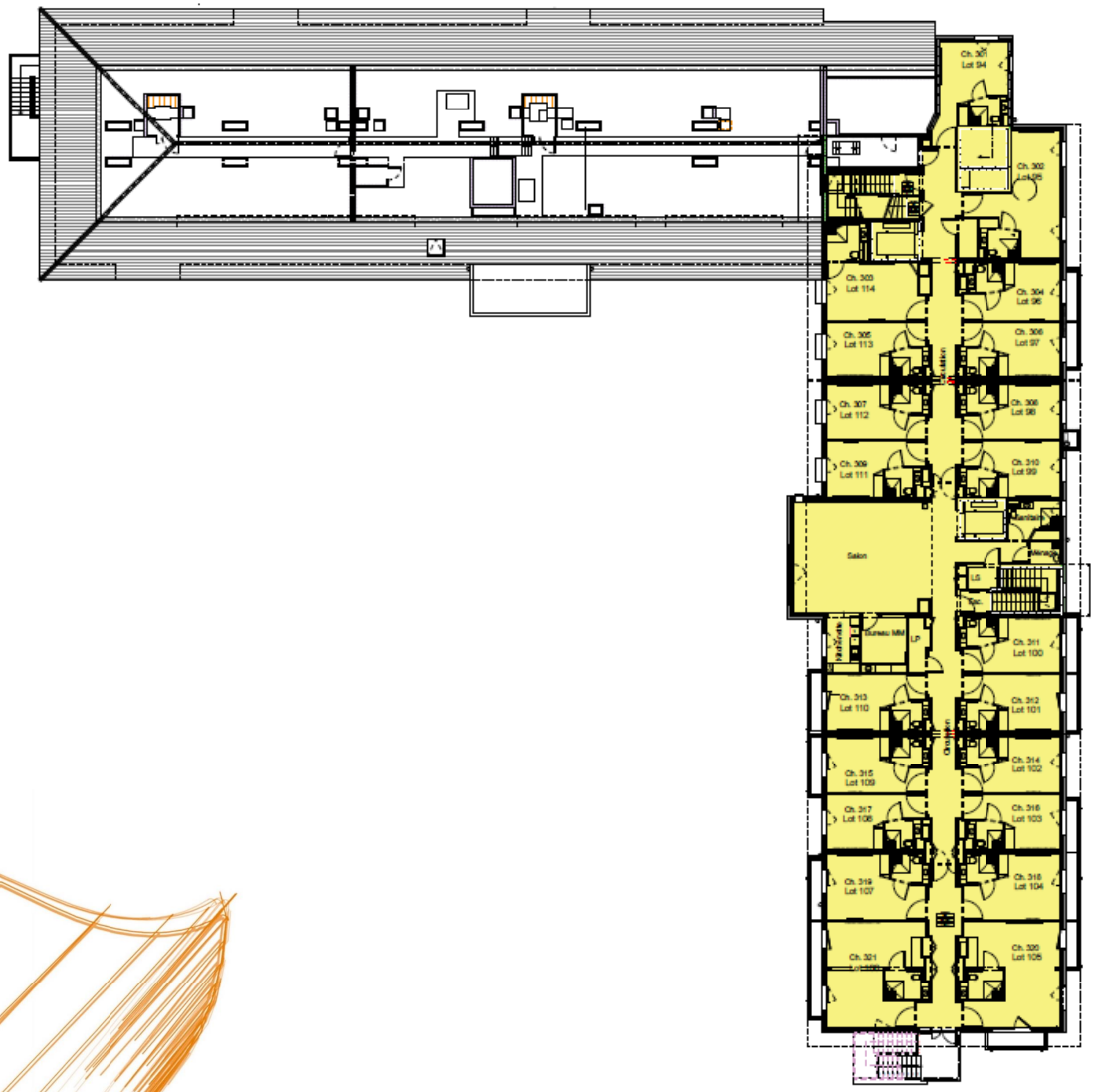
23 chambres simples



I. Descriptif de l'opération

EHPAD "LE MAS DE LA COTE BLEUE"

110 Chambres - 110 lits



Niveau R+3

21 chambres / 21 lits

Unité de Vie Non Désorientés "LE VERDON"

21 chambres / 21 lits

21 chambres simples

II – COMMERCIALISATION

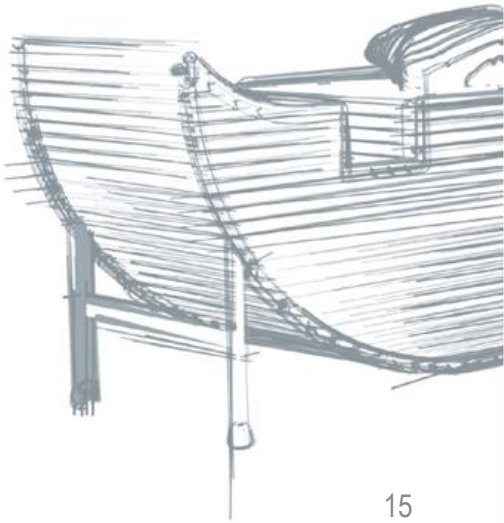
II. Commercialisation

- Lancement PRECOM **: 26 octobre 2021**
- Rentabilité : **4 %**
- **26 lots à usage de chambre simple (Types A, B, C, D et E)**
- Prix du lot :
  - **Avec honoraires** : à partir de **225 825,69 € HT***
- Honoraires **à 10% à la charge de l'acquéreur**

** Soit un prix immobilier au m² moyen (dont hono –parties privatives et communes – hors mobilier) de 4730 € HT, soit 5676 € TTC, à comparer au prix moyen de l'immobilier résidentiel ancien (T1 et T2) référencé sur ce quartier de Martigues, soit 5000 € - 6000 € TTC/m².*

ATTENTION!

Ce programme n'est pas éligible au dispositif Censi-Bouvard.



II. Commercialisation

Ce programme est commercialisé en « Vente en l'Etat Achevé ».

Actabilité et Loyer Immédiats

- Le prix d'acquisition sera payé comptant lors de chaque vente notariée.
- S'agissant d'un immeuble de plus de 5 ans, les frais de notaire seront de droit commun.
- La cession de créance mobilière par lot est estimée à 500 euros*.

**Le vendeur, en sa qualité de bailleur, constitue des provisions pour renouvellement du mobilier (retenues sur les loyers). Cette provision a été utilisée en grande partie par le preneur à bail. Pour la partie non utilisée estimée à 500 euros par lot, il appartient au nouvel acquéreur de rembourser cette somme au vendeur lors de la vente. L'ancien bailleur (le vendeur) cède ainsi au nouveau bailleur (l'acquéreur) le bénéfice de la créance existant à l'encontre de la société d'exploitation, preneur à bail. Cette somme servira au renouvellement du futur mobilier. Le montant précis de cette somme dépendra de la date d'acquisition notariée de chaque lot.*

II. Commercialisation

Caractéristiques et conditions essentielles du bail commercial

- **Bail ferme consenti à une société filiale d'exploitation du Groupe LNA Santé** commençant à courir :

  - Soit le 1er octobre 2021 pour les lots acquis par la société FONCIERE GNA à cette date ;
  - Soit le jour de leur acquisition, pour les lots acquis par la société FONCIERE GNA après le 1er octobre 2021.

- Le bail se terminera, dans tous les cas, **le 30 juin 2033**.

- **Caution du preneur : La Société LNA RETRAITE,** filiale du Groupe LNA SANTE et SAS au capital de 119 132 240,00 €, en charge de l'exploitation de l'ensemble des établissements médico-sociaux sur le territoire national.

- **Indexation annuelle non plafonnée** selon l'indice composite EHPAD à compter du 1er janvier 2023.

- **Entretien, gros travaux et mises aux normes réalisés directement par le locataire exploitant assumant à ses frais et sous sa responsabilité la gestion technique de l'immeuble pendant la durée du bail.**

II. Commercialisation

FIDEXI

Type de lot	Provision frais notariés			Foncier HT *	Estimation TFPB **	Frais de syndic HT ***	Créance Mobilière****	Renouvellement du mobilier *****
	HT	TVA	TTC					
A	16 111,60	673,41	16 785,01	28 957	424	104	500,00	285
B	16 190,79	675,63	16 866,42	29 418	430	104	500,00	289
C	16 306,28	678,87	16 985,15	30 089	440	104	500,00	295
D	18 449,37	741,22	19 190,59	34 292	502	121	500,00	336
E	20 459,12	799,45	21 258,57	39 095	572	135	500,00	382
			445 792,80	782 523,00	11 442,00	2 752,00	13 000,00	7 682,00

* Forfait de 15% du prix de l'immobilier
** TFPB Estimée en année pleine
*** Montant arrondi
**** Montant maximum du rachat de la créance mobilière
***** Montant annuel pour la première année au titre du renouvellement du mobilier et du mandat de débours

III. Visite virtuelle de la résidence

Cliquez ici

https://m.youtube.com/watch?v=yV1fz6bIhs0

Merci de votre attention