

**Résidence EHPAD Les Pensées**  
**Rue Antoine G Belin et Rue Maurice Rechsteiner 95100 Argenteuil.**



Idéalement située dans le centre ville d'argenteuil, Cette résidence EHPAD Bâtiment Basse consommation de 88 appartements profite d'un environnement immédiat pavillonnaire de qualité, d'une excellente desserte et de la proximité des services et commerces du cœur historique d'Argenteuil.

**Commercialisation exclusive Ineole**



## Le promoteur et Gestionnaire : le Groupe Auvence

- Activité Conception, réhabilitation et gestion de résidences pour personnes âgées.
- Siège Bordeaux - Mérignac (33).
- Résidences 7 EHPAD en exploitation, 1 Résidence services et 4 Projets de création.
- 327 lits exploités et 578 maîtrisés
- Equipes 30 collaborateurs au siège et 165 salariés sur sites.
- Auvence, vainqueur aux Trophées du Grand Age 2010 - Catégorie « initiatives EHPAD »
- Au-delà des contraintes réglementaires et dans le cadre d'une démarche qualité, Auvence s'engage dans un processus de certification NF Service (NF X 50-058) pour l'ensemble de ses établissements.

## Le bail commercial :

- Durée du bail et prise d'effet : 11 ans et 9 mois renouvelable.
- Paiement des loyers : Sans franchise dès la livraison, à trimestre échu.
- Révision des loyers : Annuelle
- Indexation des loyers : Indice IRL à 100% non plafonné.
- Rentabilité : 4,56% HT / Total HT.
- Réparations définies aux articles 605 et 606 du code civil à la charge de l'exploitant.
- Taxe foncière à la charge du bailleur.

## Les informations techniques :

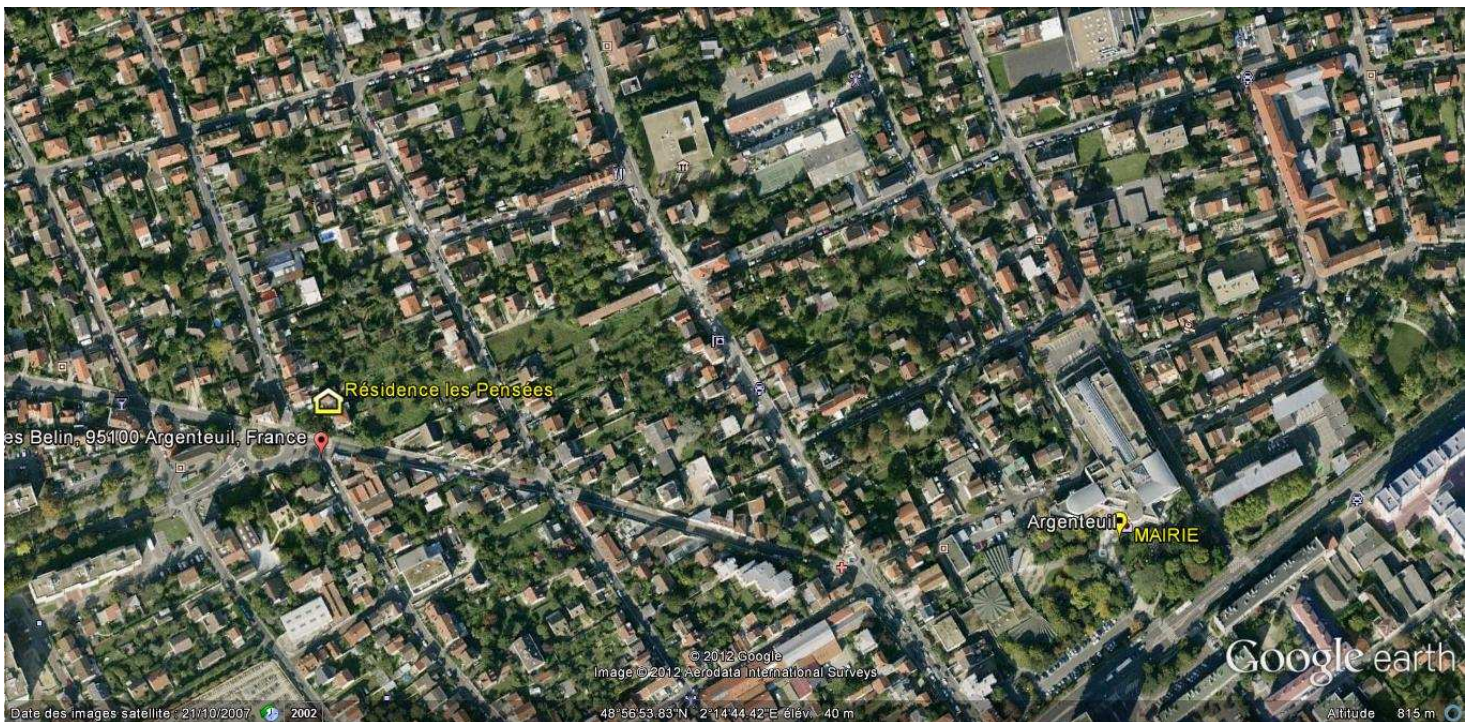
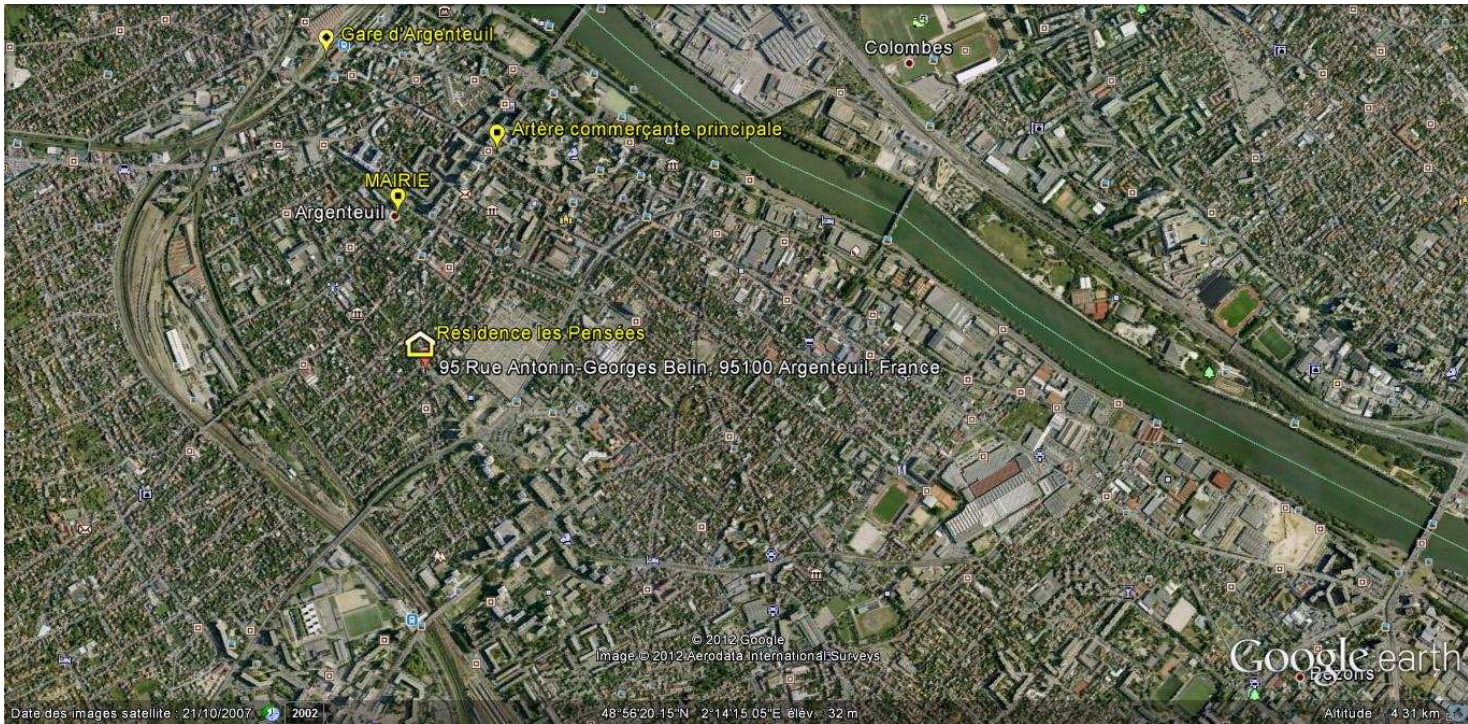
- Adresse du programme : Rue Antoine G Belin et Rue Maurice Rechsteiner 95100 Argenteuil.
- Notaire de l'opération : Maître Morvan, Notaire à ST Romain de Colbosc (76430) – 11 rue J. Lemerrier.
- Permis de construire N° PC 0950181000215 accordé le 10/06/2011 et purgé de tout recours.
- Date de notification : septembre 2012.
- Date d'achèvement des travaux : 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.
- Paiement des loyers : Sans franchise dès la livraison, à trimestre échu.
- Révision des loyers : Annuelle
- Indexation des loyers : Indice IRL à 100% non plafonné
- Rentabilité : 4,56% HT / Total HT.
- Réparations définies aux articles 605 et 606 du code civil à la charge de l'exploitant.
- Taxe foncière à la charge du bailleur (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères à refacturer au preneur).
- Mission comptable : Cabinet Immokip 37 rue D'Amsterdam 75008 Paris Côté annuel : 350 € H.T.
- Fiscalité : LMP / LMNP classique ou Censi-bouvard.

## Argenteuil aux portes de Paris, dans le département du Val d'Oise.

Avec plus de 100 000 habitants, Argenteuil est la commune la plus peuplée du Val d'Oise.

La part des personnes âgées dans le département ne cesse d'augmenter. Entre 1999 et 2006, le nombre des 75 ans et plus dans le Val d'Oise est passé de 50 000 à 59 300, soit une augmentation de plus de 18,5%, alors qu'à l'échelle nationale le chiffre n'atteint que 15%. Ainsi, la création d'un EHPAD permet de répondre aux besoins de diversification des prises en charge des personnes âgées dépendantes.

## La situation de la résidence





**Le cœur de ville d'Argenteuil très commerçant avec le grand centre commercial Côté Seine et ses très nombreuses boutiques.**



**La Poste située dans la rue de la résidence.**



**La rue commerçante Gabriel Péri.**



**Angle rue Rechsteiner & rue Belin.**

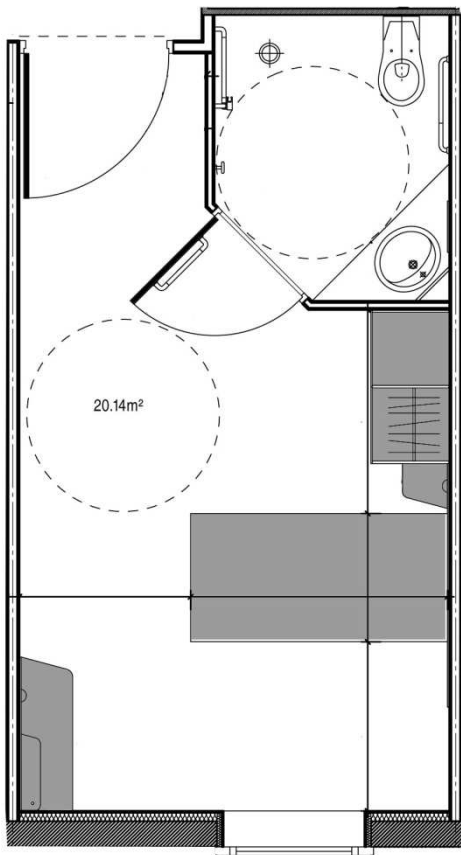


**Le petit rond-point à côté de la résidence.**



**Le foncier côté rue A.G. Belin.**

Plan Lot TYPE – T1 EHPAD surface habitable 20.02 M2 loi Carrez



Détail du prix d'un lot type 2

| Détail du prix d'acquisition pour un lot Type en Euros | Montant HT        | TVA 19.6% récupérable | Montant TTC       | Loyer HT annuel | Rentabilité HT/TotalHT |
|--|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
| Immobilier   | 170 000.00        | 33 320.00             | 203 320.00        | <b>7 954.55</b> | <b>4.56%</b>           |
| Mobilier, décoration et équipement.                    | 4 359.00          | 854.36                | 5 213.36          |                 |                        |
| Provision pour frais de notaire.                       |                   |                       | 5 666.00          |                 |                        |
| Provision pour frais de prêt.                          |                   |                       | 4 500.00          |                 |                        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>174 359.00</b> | <b>34 174.36</b>      | <b>218 699.36</b> |                 |                        |