



# Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)

Résidence Floréa Fort-de-France  
ZAC Etang Z'Abricots  
Martinique (97)

96  
lits



Une opération  
immobilière  
sécurisée & pérenne

- > Se constituer un patrimoine immobilier à fort rendement locatif.
- > Optimiser sa fiscalité grâce aux dispositifs Censi-Bouvard, LMNP, LMP
- > Se garantir avec un marché locatif offrant une lisibilité à long terme et sans souci de gestion

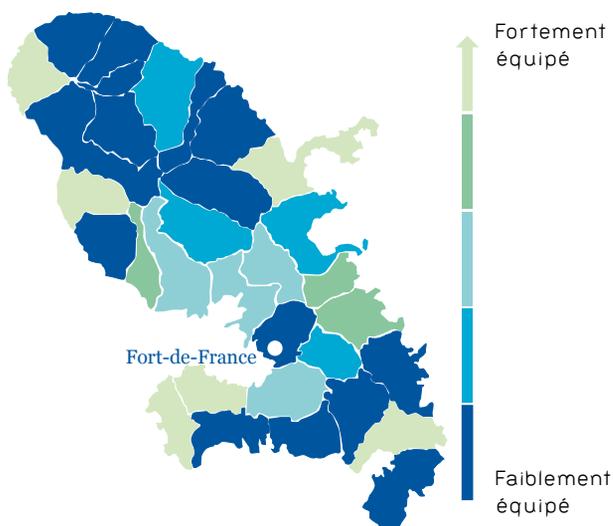


## Vers un réseau gériatologique performant

Fort de France est la ville de Martinique la plus densément peuplée.

De très loin le principal foyer de population âgée de Martinique avec 27% de personnes âgées de plus de 75 ans, le canton de Fort-de-France est également le plus grand territoire de besoins en solution d'hébergement pour personnes âgées : 190 places supplémentaires sont nécessaires.

Les résidents proviendront pour la plupart de l'agglomération elle-même. Le faible taux d'équipement départemental profitera également à des personnes âgées provenant des cantons limitrophes sous dotés en EHPAD.





## Un projet d'Ehpad au cœur du tissu local

Capitale administrative, économique, maritime et touristique, Fort-de-France est la première agglomération française de l'Outre-Mer et le point de passage incontournable pour chaque visiteur de l'île.

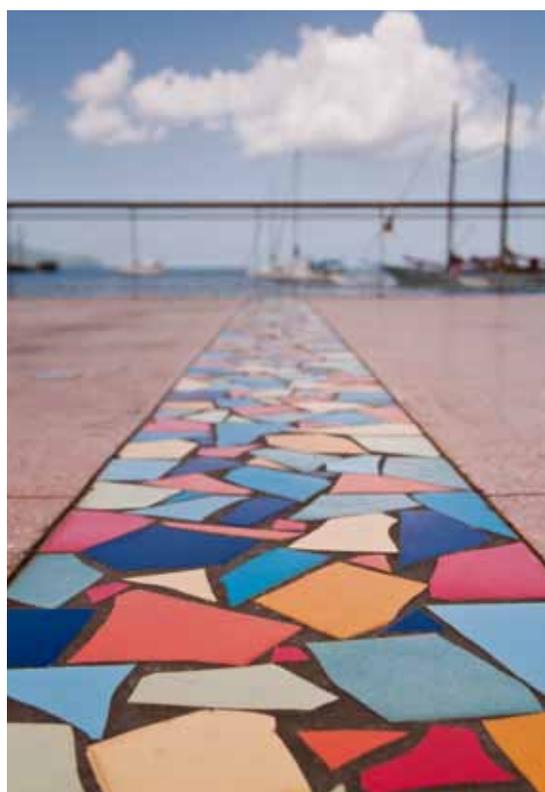
Particulièrement protégée, la baie de Fort-de-France constitue un havre naturel et préservé, réputé pour sa tranquillité.

Le futur EHPAD profite d'une situation stratégique. Nichée dans une baie abritée aux eaux turquoises, à l'Est du Morne Dillon, entre la Pointe des Sables et la Pointe des Grives, la ZAC étang Z'abricots fera partie des plus beaux quartiers de la capitale Martiniquaise.

Bassin de vie de 8 000 habitants, ce projet d'envergure, à 3 km du centre ville, s'intègre dans le vaste programme de revitalisation économique et de valorisation de la frange littorale de Fort-de-France, Schœlcher et Lamentin.

Implanté autour du seul port de plaisance de Fort-de-France, du fait de la création d'une marina qui comporte plus de 1 000 places à quai, ce nouveau quartier ouvre la ville aux Caraïbes.

Ce port est idéalement positionné dans l'Arc Antillais, sur la route des Grenadines qui attirent de plus en plus de bateaux de plaisance venus des Grandes Antilles (Porto Rico) et des USA.





## Le programme et la fiscalité

### Créer un patrimoine immobilier de qualité en toute sécurité

Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes de 96 lits, dont 24 lits Alzheimer, sur une superficie d'environ 4 500 m<sup>2</sup>, le bâtiment sera sur 4 niveaux avec ascenseurs.

Il sera organisé en tripode avec deux ailes d'hébergement reliées par un volume de services et d'animations.

Colisée Patrimoine Group., acteur majeur dans le secteur médico-social et de la dépendance, a développé en 1988 un concept innovant d'EHPAD dans lequel la conception, la construction et l'exploitation sont au service du Résident.

Le Groupe possède 40 résidences médicalisées en France et réalise 164 millions d'euros de chiffre d'affaires.





## Le gestionnaire assure des garanties et des avantages importants

- ➔ Bail commercial ferme de 12 ans renouvelable par période de 9 ans
- ➔ Garantie et indexation des loyers
- ➔ Prise en charge des travaux (articles 605, 606 du code civil) et des charges locatives usuelles
- ➔ Remise aux normes médico-sociales
- ➔ Entretien et renouvellement du mobilier
- ➔ Assurances de l'immeuble, perte d'exploitation, responsabilité civile
- ➔ Priorité d'occupation pour l'investisseur et sa famille

## Profitez d'une fiscalité avantageuse

- ➔ Récupération de la TVA
- ➔ Programme éligible au dispositif Censi Bouvard\* et aux statuts LMNP-LMP

\* Sous conditions. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

## Investissez en toute tranquillité d'esprit

Le gestionnaire propose un suivi et une assistance avec des cabinets juridiques, fiscaux et comptables.

Plan de masse



Chambre type



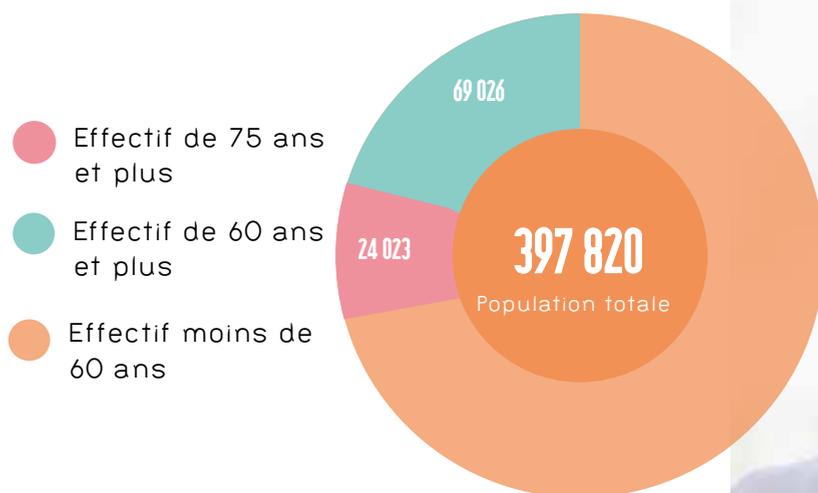
# Grand-âge et dépendance des besoins exponentiels

Selon une étude de l'INSEE, d'ici 2030 la Martinique passera d'un schéma de population jeune (où les plus de 60 ans représentent 17%) à l'un des départements les plus vieux de France.

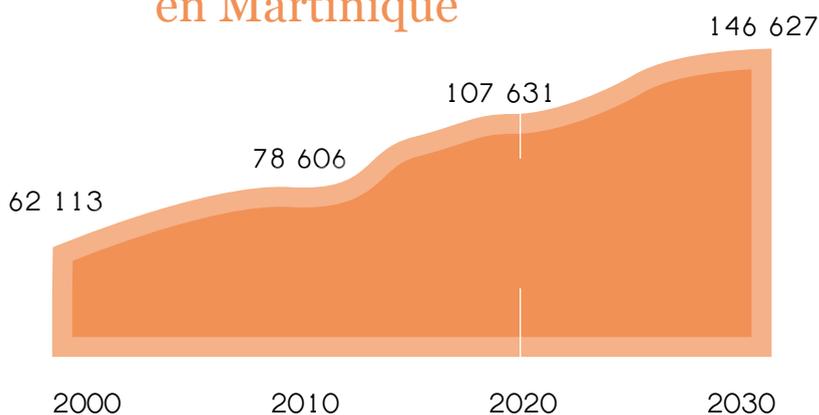
Cette profonde mutation démographique induit une nécessité d'adaptation de la prise en charge des aînés sur le plan quantitatif, la carence de places d'hébergement étant d'ores et déjà constatée.

## Population par groupe d'âge en Martinique

(source INSEE 2005)



## Évolution prévisionnelle du nombre de seniors en Martinique





## Une réponse aux troubles spécifiques

Les troubles spécifiques comme les démences requièrent une approche particulière à laquelle il convient d'apporter une réponse au travers, notamment, de la création d'unités de vie spécialisées.



En effet, si d'une manière générale les structures du département ne sont que partiellement médicalisées pour la plupart, la grande majorité n'est pas équipée pour l'accompagnement performant des malades d'Alzheimer et des autres troubles psychiques.

Avec près du tiers des personnes âgées de Martinique, Fort-de-France va devoir relever le défi du vieillissement de la population de façon encore plus marquée que le reste du département.

Au cœur d'un réseau de communication dense, l'accès à la résidence sera facilité. Les proches et les familles pourront ainsi visiter les résidents sans contrainte.

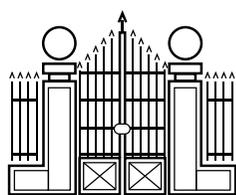
Ancré dans un complexe de services complémentaires du domaine médico-social et sanitaire, du domaine public et collectif (poste, banques, écoles, centres culturels, infrastructures de sport), l'établissement sera ouvert sur l'extérieur pour que ses résidents puissent participer à la vie locale.

# Une situation impactante par sa géolocalisation

- Aéroport de Fort-de-France à 15 minutes.
- Transport maritime au départ du port de Fort-de-France. (trajets sur l'île «Trois Ilets, Saint Pierre» vers d'autres destinations, îles voisines).
- RN9 au nord de la zone de l'Etang Z'abricots et à 5 minutes, le réseau urbain de transport collectif « Mozaïc ». La ligne 1A dessert en particulier la ZAC Etang Z'abricots.



 Résidence Floréa  
Fort-de-France



COLISÉE PATRIMOINE GROUP.



Votre conseiller

(Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes)

Floréa Fort-de-France  
ZAC Etang Z'abricots  
97200 FORT-DE-FRANCE  
[www.colisee-patrimoine.com](http://www.colisee-patrimoine.com)