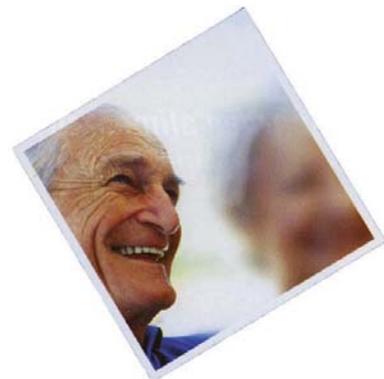




# Les Jardins Médicis



*L'alliance d'un projet architectural à Provins,  
Cité Patrimoine mondial de l'humanité,  
et d'une résidence dédiée à la prise en charge de personnes  
âgées nécessitant une assistance quotidienne...*



LES JARDINS MEDICIS

*Un concept né du savoir-faire et de  
l'expérience du groupe GDP Vendôme.*



# Omnium Conseil a sélectionné pour vous



A 1 heure de Paris, *Provins* est l'une des cités médiévales les mieux conservées de France. Ancienne capitale des Comtes de Champagne et ville de foires où riment beauté et authenticité, la ville a été inscrite en 2001 sur la liste du Patrimoine mondial de l'humanité.



*Les Jardins Médicis*, résidence d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, élira domicile dans la ville basse enrubannée de canaux.

Véritable «domicile intégré» répondant aux besoins spécifiques des résidents, elle offrira à la fois des lieux de convivialité et de soins de qualité.



Nous avons confié les missions de concevoir, édifier et exploiter la résidence à un acteur national, expérimenté et reconnu sur le marché privé des résidences pour personnes âgées :  
**le Groupe GDP VENDÔME.**

*Créateur de maisons de Retraite*



- 1er groupe français indépendant et familial
- 6ème gestionnaire d'établissements privés classés EHPAD, qui comptera près de 79 résidences fin 2005
- un acteur garantissant la qualité de ses prestations en respectant le label «résidences de l'âge d'or».



# SOMMAIRE

## *Les EHPAD, des lieux de vie indispensables La parole à Jean-François GOBERTIER*

4 - 5

### *Caractéristiques générales*

6 - 7

### *Provins, Cité Médiévale Un site pittoresque*

8 - 9

### *Plans d'accès et situation*

10

### *L'exploitation de la résidence*

- ✧ *présentation de l'exploitant*
- ✧ *l'agrément des autorités*
- ✧ *le rôle de l'exploitant*
- ✧ *le bail commercial*

11-14

### *Le syndic de copropriété*

15

### *Les éléments négociés*

16

- les engagements du promoteur*
- les engagements du gestionnaire*
- le descriptif technique*
- les plans de vente*
- la grille de prix*

## des lieux de vie indispensables pour l'avenir de nos aînés



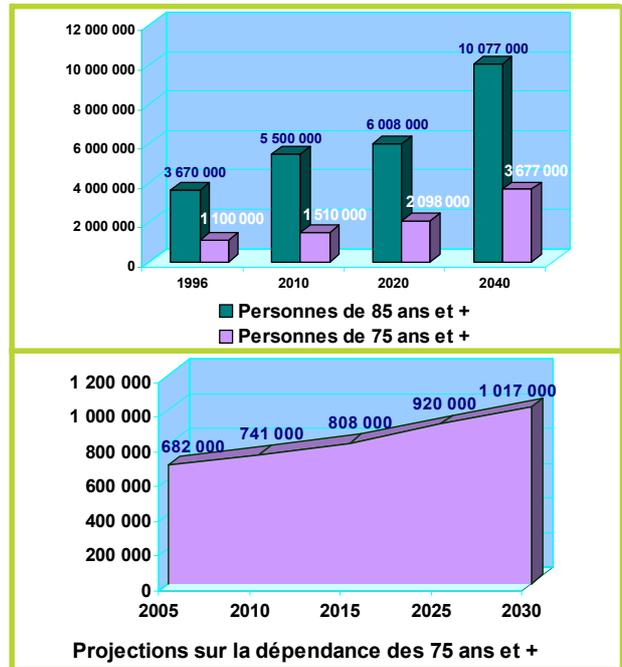
### L'état des lieux démographique

Les facteurs démographiques et sociaux conjugués tels que l'augmentation de l'espérance de vie et l'amélioration des conditions de vie, contribuent à un **vieillessement accru de la population.**

Selon l'INSEE les 12 millions de personnes qui ont à ce jour **plus de 60 ans** seront plus de 21 millions en 2040. Corrélativement on comptera près de 2 millions de personnes de **plus de 85 ans** à l'horizon 2015.

Ces chiffres dépeignent non seulement une réalité mais reflètent surtout un enjeu de taille : l'aide à dispenser au quotidien à nos aînés en perte d'autonomie, la prise en charge qu'implique leur dépendance physique ou psychologique.

Ainsi le **nombre de personnes dépendantes** de 80 ans et plus augmentera de 45% d'ici 2020. Les 350 000 **personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer** seront 600 000 à la même date.



### Un besoin exponentiel en structures d'accueil

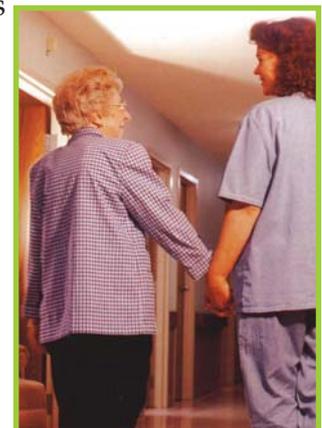
Mis en exergue lors de la canicule dramatique de l'été 2003, le besoin en structures est colossal. Actuellement les 10 000 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes mettant à disposition 640 000 lits ne combleront pas la carence. Alors que le Plan Vieillessement et Solidarités de l'Etat prévoit d'ici 2007 la création de 10 000 places en établissement, il est impératif de créer 80 000 lits supplémentaires avant 2010. Il ressort de l'étude réalisée par la MSI, société de marketing britannique, que **le marché national pourrait absorber 175 établissements de 80 chambres par an pendant 30 ans.**

### Une prise en charge dans un cadre familial

Confrontées aux réalités quotidiennes de parents âgés ou touchés par des pathologies complexes, les familles recherchent l'assistance de **lieux de vie adaptés**. C'est ainsi que les maisons de retraite médicalisées, dont la mission est d'accueillir des personnes âgées dépendantes, répondent à ce besoin.

**Prolongement du domicile familial**, ces établissements d'accueil préservant le repos, la liberté et le respect de chacun, rendent les résidents heureux. Spécialement conçus, ils favorisent une atmosphère conviviale en alliant des espaces communs et des activités de détente.

Le personnel d'hébergement formé, veille au bien-être des habitants en s'adaptant à leurs besoins.





## JEAN-FRANCOIS GOBERTIER...

**P**our accompagner notre développement et optimiser notre positionnement sur le marché des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), nous intervenons aussi bien sur le neuf que sur l'ancien en raison du ralentissement de la délivrance des autorisations de création. Afin de répondre aux attentes **d'un marché de plus en plus exigeant**, je me suis entouré de **professionnels** pour assurer les **créations** et les **reprises**. Ainsi, à chaque nouvelle opération, nous renforçons notre **savoir-faire dans le domaine de la construction et de la gestion d'établissements**.

«D'ici 2007, nous gèrerons **près de 100 maisons de retraite**».

Notre volonté est de donner un sens à la vie en instaurant des règles très strictes de qualité et de valorisation de la personne âgée d'où **«l'Architecte du Bien-être»**.

L'accent est mis sur le développement du Centre du Bien-être, créé en 2004 qui a pour vocation de promouvoir le bien-être des Hommes Résidents et Collaborateurs. Il participe à la création d'un Institut de Formation Interne, destiné à développer les talents et les compétences du personnel.

En 2005, j'ai décidé de créer une Centrale d'Information et de Réservation. Cette démarche a pour mission de donner aux familles, médecins et intervenants sociaux, une information exhaustive sur la vie des résidences, les différents modes de prises en charge et toute information complémentaire sur les disponibilités d'accueil temporaire ou permanent au sein des établissements de GDP Vendôme.

Le contexte actuel nous permet d'insister sur le fait que le Groupe bénéficie de perspectives plus que favorables sur un marché toujours aussi porteur et enfin reconnu par les Pouvoirs Publics. De puissants leviers de croissance permettent d'augurer un avenir des plus prometteurs pour l'ensemble de nos partenaires.

*L'Architecte  
du Bien-être*



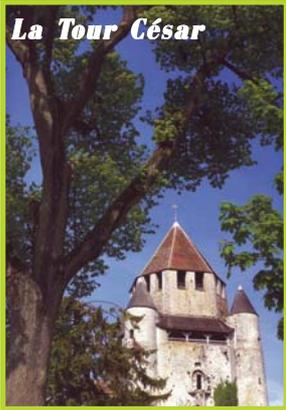
Jean-François GOBERTIER  
Président Fondateur





# PROVINS, Cité médiévale classée Patrimoine Mondial de l'Humanité

La Tour César



Une des sous-préfecture de Seine-et-Marne avec 12 000 habitants, à 1 heure seulement de Paris, la ville de Provins possède une situation géographique qui rivalise avec le cadre de vie exceptionnel qu'elle offre à ses habitants ou ses visiteurs.



«Un lieu magique, encore tout parfumé de secrets»  
(Umberto Eco)

Érigée sur un éperon rocheux qui domine les vallées briardes et qui se déploie sur deux collines arborées, joyau d'architecture protégé par d'impressionnants remparts, Provins invite au voyage au coeur du Moyen Age...

En effet c'est en tant que puissante ville de foires, à son apogée aux XIIème et XIIIème siècles, et seconde capitale des comtes de Champagne après Troyes que la cité a sa place dans l'histoire de France.

Abritant 58 monuments et sites historiques, disposant d'un tissu urbain resté authentique, Provins a obtenu le label «ville d'art et d'histoire» et a été inscrite dans son intégralité au «Patrimoine Mondial de l'Humanité» en décembre 2001.

Ville la plus représentative de France concernant l'époque médiévale, Provins compte de nombreuses merveilles architecturales telles que la célèbre Tour César, la collégiale Saint Quiriace, la place du châtel, les remparts, les portes fortifiées, les 150 salles basses d'époque romane et gothique et près de 10 km de souterrains.

La Grange aux Dîmes, ancien marché couvert, offre une reconstitution qui recrée avec réalisme et fidélité les scènes et l'atmosphère de ces foires. Diverses maisons anciennes ou la maison romane qui abrite le musée de Provins et du Provinois, relatent cette prospérité passée.



Les Remparts



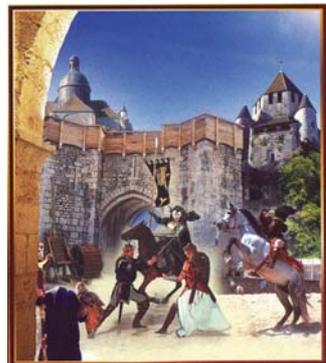
La Place du Châtel



Une cité touristique dynamique

Les promenades ne manquent pas : découvrir de petits chemins champêtres, sillonner les rues commerçantes où tout à coup l'eau surgit le long de maisons à pans de bois, se prélasser au bord de l'eau ou dans un parc, il n'y a que l'embaras du choix...

Provins d'hier et d'aujourd'hui, un artisanat vivant célèbre la «Rose de Provins» dont les essences nourrissent les confitures et miels de la région, ou les carreaux de céramique aux motifs géométriques décoratifs.



La cité propose une kyrielle d'évènements : elle transporte ses visiteurs depuis 21 ans au temps des seigneurs et des chevaliers à l'occasion des fêtes sur le thème du Moyen âge (Les Musicales, Son et lumière, les aigles de la nuit, animations de rue,...) ou accueille la Fête de la moisson, les Journées du Patrimoine, la Foire de St-Martin, le Marché de la Saint-Nicolas...



La Rose dans toute la grâce de sa simplicité

Cinéma, théâtre, conférences, clubs, associations, chorale complètent le programme des distractions, ainsi que les concerts à thèmes proposés dans les églises voisines.

# Un site pittoresque et revalorisé

Elisant domicile rue de Changis, les **Jardins Médicis** jouiront à la fois de la proximité avec le centre ville de Provins, et d'un site de caractère, lové au creux de la rivière et présentant 2 pavillons classés à son entrée.

## AU COEUR DE LA VILLE BASSE DE PROVINS :

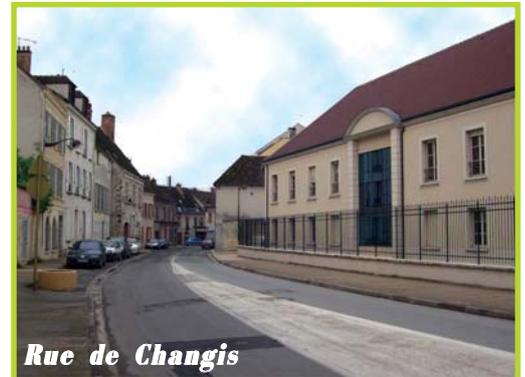
A proximité immédiate de la résidence :

- l'Unité d'Action Sociale
- la gendarmerie
- un restaurant
- une agence d'assurance
- un antiquaire

La résidence est à 600m à peine de la mairie, de la Poste, et des commodités du centre ville en terme de commerces et de services.

Parmi les infrastructures sociales : l'hôpital Léon Binet, la clinique Saint-Brice, le club de loisirs Provinois pour les personnes âgées.

Les transports à Provins : la résidence se trouve à seulement 1 minute de la Gare SNCF et de la Gare routière . La rue de Changis est également desservie par la navette communale «PROBUS».



S'intégrant parfaitement dans son environnement, les Jardins Médicis conservent les deux pavillons situés à l'entrée du site, de part et d'autre des accès piétons et véhicules.

Relais de l'autonomie préservée au sein des chambres individuelles, la communication et les échanges sont à l'honneur avec la création de plusieurs espaces communs :

## AU COEUR DE LA RESIDENCE :

Dans un quartier d'habitations, bordé par la rivière et s'ouvrant sur la rue en face de bâtiments administratifs récemment construits, la résidence permet

l'accueil de 109 personnes âgées dépendantes.

L'établissement intègre une unité Alzheimer de 27 places, dotée d'espaces de vie appropriés, d'un jardin thérapeutique et d'une terrasse dédiés.

Garantissant la qualité de la prise en charge des résidents, des lieux de soins privilégiés sont aménagés :

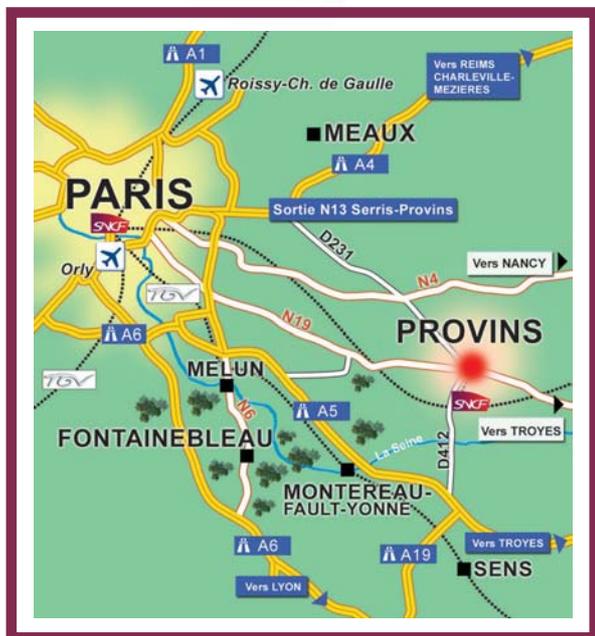
- ✓ salles de balnéothérapie et kinésithérapie
- ✓ salon de coiffure



- ❖ vaste terrasse avec vue sur le jardin arboré
- ❖ salle de restauration, salons polyvalents ou avec tisanderie



## Situation



à 1h 10 de **PARIS**  
à 46 min de **MELUN**  
à 1h 00 de **TROYES**

## Pour se rendre à Provins depuis PARIS

- Prendre l'A4/E50 en direction de Champigny-sur-Marne/Nancy/Metz
- Rejoindre la N104
- Prendre la Sortie 17 b intitulée «Nancy/Ozoir-la-Ferrière» et continuer sur la N4
- Sortir et prendre la D231 en suivant le panneau Bray-sur-Seine/Coulommiers/Jouy-le-Châtel/PROVINS
- Au rond point s'engager à gauche sur l'avenue du GI de Gaulle puis en suivant l'avenue Michelin.
  - ① Suivre à gauche la rue des Capucins puis tourner à droite ②, rue Masson.
  - ③ Tourner à nouveau à gauche pour gagner le centre par la rue Garnier.
  - ④ Continuer à droite jusqu'au site en empruntant successivement les rues de la Friperie et Arnoul.

## Accès



Via A4 : Direction Paris-Metz-Nancy, sortie 13 Serris-Provins, puis D231

Via N4 : Direction Nancy, Sortie Provins, puis D231

Via N19 : Sortie Provins

Via A5 : Direction Paris-Troyes, Sortie 16 Châtillon-la-Borde, puis D408 et N19

Direction Troyes-Paris, Sorite 17 Forges, puis D210 et D403 via Donnemarie-Dontilly, direction Provins

Via A6 : dans le sens Lyon-Paris, échangeur A19 direction Sens, N6 vers Pont-sur-Yonne, D976 vers Bray-sur-Seine direction Provins



Gare de l'Est à Paris vers Gare de Provins



Navettes au départ de Paris, de Troyes, de Fontainebleau-Melun, de Coulommiers

