



Eden Vie - Eden Resort



Présentation Eden Resort Djjerba-Tunisie

Problématique :

Le besoin de prise en charge globale des seniors en Europe (France en particulier) va augmenter dans des proportions très importantes dans les 15 ans à venir.

*On estime, rien que pour les personnes âgées **dépendantes**, que leur nombre passera, en France, Allemagne, Suisse, Italie et Benelux de 9,4 millions (4% de la population) à 15,1 millions (6%). Ceci étant validé lors de la conférence de presse du Premier Ministre français du 07/10/21, ce dernier estimant que le nombre d'EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) devrait passer de 7 500 à ce jour, rien qu'en France, à 13 000 !*

Un véritable défi social et économique en raison du coût de l'hébergement, essentiellement lié aux salaires, et des infrastructures actuelles existantes en Europe, sans parler des problèmes soulevés dans certains grands groupes comme Orpéa en 2022.

Mais nous avons une vision globale de la prise en charge des seniors qui ne se limite pas à ceux qui sont dépendants mais à l'ensemble de cette strate de population. Elle représente, en nombre et pour les pays sus-mentionnés, 56,7 millions de personnes en 2022 !

Qu'entendre par prise en charge globale ?

Tout simplement la santé, l'hébergement, les besoins primaires, la socialisation, les liens familiaux et l'aspiration, l'envie et les désirs en offres culturelles et de loisirs.

Devant ce constat, notre équipe pluridisciplinaire a réfléchi, depuis 13 mois, afin de trouver des solutions alternatives et novatrices. Frédéric Dubouis, Docteur en Médecine, Master en Droit Public, DEA en Sciences Politiques et DESS École de Commerce IAE, est le promoteur de ce projet (il a déjà réalisé des équipements similaires en Polynésie et en France), associé à Monsieur Riadh Mami, architecte et ingénieur civil à Genève (Suisse) et djerbien d'origine donc en parfaite connaissance de la pertinence du dossier.

Ce constat est un défi, une priorité sociétale et une responsabilité collective.

Solution :

Créer une filière, un parcours, un réseau d'accueil unique en son genre et n'ayant pas d'équivalent à ce jour. Ce réseau comprend une partie santé et une partie accueil proprement dit.

** Concernant la santé nous avons cerné plusieurs points : les maladies cancéreuses, l'HTA, le surpoids, les pathologies rhumatismales, le diabète et les maladies neurodégénératives représentent la plus grande part de la morbidité des seniors. Il est donc nécessaire de créer des filières prenant en charge globalement l'ensemble de ces pathologies.*

Ceci se fera à travers des structures hyper-spécialisées en chaque domaine : Clinique spécialisée en oncologie et réseau IHC en Suisse, clinique internationale polyvalente à Djerba (accréditation européenne et américaine), centre de convalescence post hospitalisation, centre de rééducation fonctionnelle et centre de balnéothérapie, centre de traitement du surpoids et des maladies cardio-vasculaires, centre d'esthétique et de reconstruction post opératoire et centre de réadaptation à la pratique des activités sportives, ces structures étant positionnées à Djerba en Tunisie.

** Concernant l'accueil proprement dit nous mettons en place des structures spécialisées selon l'état de santé du senior : EHPAD pour les seniors dépendants, Résidence Service Senior (RSS) pour les seniors valides et partie hôtellerie pour les familles et amis des résidents. Nous mettons en place un secteur culturel et de loisirs ouvert à tous les résidents avec une offre couvrant toutes les envies et tous les besoins. Point fondamental car le bien-être psychique doit être corrélé avec le secteur soins et santé.*

Localisation :

En dehors de notre clinique spécialisée en oncologie à Genève (Suisse), l'île de Djerba « Djerba la douce » a été choisie pour l'implantation d'Eden-Resort médical pour les raisons suivantes :

- aéroport international avec liaison quotidienne avec les grandes capitales européennes entre 2 et 3 heures de vol.*
- climat, ensoleillement (340 jours de soleil/an) , mer.*
- sécurité.*
- équipements médicaux (6 cliniques avec toutes les spécialités) et densité médicale intéressante (300 médecins)*
- formation et savoir-faire en activités touristiques et d'accueil.*
- coût salarial bas avec un salaire minimum mensuel net à 160 €.*
- pays francophone (ce qui est intéressant compte tenu de notre cible de clientèle).*
- coût d'acquisition des unités hôtelières faibles (500 € le m², équipé, dans des unités 5 *) mais en forte hausse actuellement tant la pression foncière est importante sur Djerba depuis un an (+ 20%)*

Mission :

Offrir le **meilleur** de la prise en charge globale des seniors. Créer un réseau international permettant d'offrir les soins de santé, l'accueil au sens large, la socialisation et les loisirs à tous les seniors quelle que soit leur état de santé.

Vision :

Travailler en globalisant la prise en charge des seniors dans une même structure pluri-disciplinaire, très haut de gamme en associant :

- professionnels de santé réputés dans leur domaine (oncologie, médecine interne, cardio-vasculaire, neurologie, rhumatologie, esthétique médicale et chirurgicale, etc.) avec un partenariat poussé entre la clinique genevoise, la clinique djerbienne et les structures Eden-Resort.
- structures d'hébergement haut de gamme tant en chambres (45 m² en Ehpad, convalescence et rééducation, 95 m² minimum en Résidence Service Senior) qu'en restauration (5 restaurants thématiques dont un spécialise en diététique adaptée), et qu'en balnéothérapie avec le plus grand Spa d'Afrique (10 000 m²) et un deuxième centre de balnéothérapie médicalisé (5 000 m²).
- des unités d'animations culturelles, sportives, intellectuelles et d'ergothérapie (plus de 40 ateliers différents) permettant à chaque résident de « trouver chaussure à son pied » et ainsi garder, conserver une socialisation indispensable tant l'isolement actuel de certains seniors pose des problèmes de santé morale et même physique.
- mutualisation des services centraux (DG, DAF, RH, Développement et commercial, Sécurité, Informatique et Technique) créant une synergie propre à la réussite de cette implantation avec vision et gestion communes par une gouvernance centralisée et des équipes (400 professionnels) valorisées et aptes à donner le meilleur dans leur implication.

Forces et faiblesses :

Une analyse SWOT du présent projet peut être synthétisée comme suit :

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">☺ Le projet sera le premier centre en Europe et au Maghreb, offrant des prestations globalisées, associant différents établissements d'accueil et de soins, généralistes ou spécialisés, pour l'accueil des seniors.☺ Cible de clientèle de 56 millions de personne en France, Suisse, Allemagne, Italie et Benelux pour une capacité d'accueil en TO à 100 % de 398 résidents seniors soit une pénétration de 0,000007 % !☺ Le projet qui sera monté en partenariat stratégique avec plusieurs grands opérateurs économiques français, leaders dans leur domaine.☺ Le promoteur jouit d'un large réseau de connaissance du secteur d'hébergement médicalisé.☺ Implantation stratégique du projet.☺ Produits proposés exclusivement en haut de gamme.☺ Projet monté aux normes européennes et offrant des équipements et des infrastructures haut de gamme.☺ Rentabilité très intéressante.☺ Infrastructure et compétence médicale et paramédical très développées dans la région d'implantation du projet.	<ul style="list-style-type: none">☹ Nécessité de réaliser l'opération rapidement afin de ne pas avoir à renégocier, avec une hausse sensible, le prix d'achat des deux unités hôtelières.

MENACES

- ⊖ Conjoncture économique et politique du pays.
- ⊖ Niveau d'investissement assez lourd.

OPPORTUNITÉS

- ☺ Saturation des EPHAD en Europe conjuguée avec un vieillissement continue de la population et une augmentation de la longévité, sans oublier un tarif mensuel en constante hausse.
- ☺ Fiscalité tunisienne très favorable à l'installation des retraités.
- ☺ Niveau de vie tunisien favorable à l'installation des retraités.
- ☺ Climat attrayant à l'installation des retraités en Tunisie, en particulier sur Djerba.
- ☺ Couverture très intéressante des emprunts à souscrire par hypothèques (en raison du coût relativement faible de l'achat immobilier par rapport à sa valeur en 08/2022) de premier rang et nantissement du fond de commerce et des actions de la société.
- ☺ La dévaluation de la monnaie nationale est de nature à augmenter le pouvoir d'achat des retraités installés en Tunisie.
- ☺ Partenariat d'exclusivité avec la nouvelle clinique Marina Internationale à Djerba.
- ☺ Réseau de soins parfaitement fléchés avec clinique Suisse à Genève.
- ☺ Incitations fiscales validées par la TIA et offrant des subventions d'investissement importantes (maxi 10 M€) et une exonération d'impôts pendant 10 ans, sans oublier une exonération des charges sociales pendant 3 ans

Contact : Docteur Frédéric DUBOUIS
00 33 6 08 02 85 35
00 216 53 510 477
f.dubouis@orange.fr