

Résidence EHPAD – DOMIDEP – AUXON

Revente LMNP ancien



INVESTISSEZ en revente LMNP, LMNP ancien d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par bail commercial.

SYNTHESE :

Vente Chambre de 16m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence La Sapinière à AUXON (10130).

- La Sapinière
- Chambre
- AUXON (10130)
- Résidence **EHPAD**
- DOMIDEP

- Prix : 72 100 €
- Dont mobilier : 500 €
- Loyer annuel HT : 4 193 €
- Rentabilité brute : 5.82 %

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Copyright 2021 Création Développement Patrimoine

- Rentabilité nette : 5.41 %

- Taxe foncière : 89€
- Taxe ordures ménagères : 23 €
- Charges de copropriété annuelles : 175 €

LOCALISATION :

AUXON est un charmant village d'environ 1.000 habitants à seulement 28 km de Troyes, dans le département de l'AUBE en région Champagne-Ardenne.

Avec une population légale de 61 544 habitants en 2008, la ville de TROYES est la 2ème ville la plus peuplée de la région Champagne-Ardenne derrière Reims.

TROYES est la capitale européenne des magasins d'usine et de négoce en Europe grâce à ses boutiques de grandes marques de vêtements, chaussures, lingerie, maroquinerie et arts de la table. La ville possède près de 280 magasins sur 85 000 m² de surface de vente.

À proximité de la ville de TROYES se trouve la Technopole de l'Aube en Champagne (située sur la commune de Rosières vers l'Université de technologie de Troyes). Fondée en 1998, elle a pour objectif de promouvoir et d'accompagner des entreprises innovantes. Elle héberge un incubateur et une pépinière d'entreprises pour les différentes entreprises accompagnées, ainsi qu'un hôtel d'entreprises et un bureau d'entreprises.

Sa proximité avec les établissements d'enseignement supérieur aubois vise à favoriser le transfert de technologie avec les élèves ingénieurs et les élèves managers du Groupe ESC Troyes auquel elle est liée à travers la chaire Innovation and Entrepreneurial Management. La Technopole est dirigée par Francis Bécard, par ailleurs directeur de l'école de management troyenne. La Technopole de l'Aube en Champagne organise deux fois par an les journées Plug and Start, séminaires dédiés à la création d'entreprise et visant à attirer des entrepreneurs dans l'Aube.

LA RESIDENCE :

La résidence médicalisée EHPAD La Sapinière se compose d'une majestueuse maison bourgeoise de la fin du 19ème siècle. Cette résidence EHPAD a été modernisée par la construction d'un nouveau bâtiment en 1995.

L'EHPAD La Sapinière structure abrite, depuis novembre 2008, une unité spécifique dédiée à l'accueil des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou troubles apparentés et répond aux besoins croissants d'hébergement sur tout le département de l'Aube. La capacité d'accueil de la résidence était ainsi portée à 55 résidents.

LA GESTION :

Depuis 1989, la société DOMIDEP est spécialisée dans la gestion d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Le groupe était classé en 2017 au 5ème rang des gestionnaires privés d'EHPAD (selon le classement 2017 des gestionnaires d'EHPAD privés) avec un total de 64 établissements pour 4454 lits. Domidep fait donc partie des poids lourds du secteur de la gestion de résidences médicalisées EHPAD. Depuis 2013, le Crédit Agricole est présent au capital de Domidep et constitue un actionnaire de référence.

Bien qu'il s'agisse d'une grosse structure, les résidences Domidep sont dirigées par des directeurs qui endossent véritablement le rôle de chef d'établissement et disposent d'une réelle autonomie dans leur gestion afin de s'adapter et de répondre au mieux à la demande locale.

Concrètement, cela se traduit dans la résidence LMNP EHPAD La Sapinière par une très bonne gestion et d'excellents résultats financiers 2014 avec un CA de 2.296.000€ et un résultat net de 255.600€.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

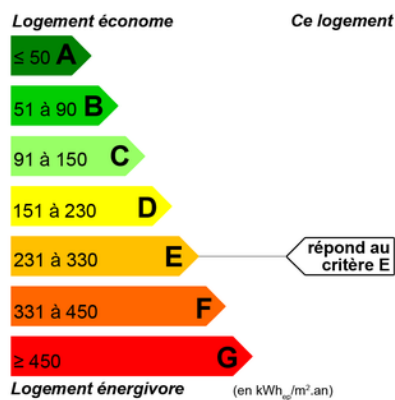
- Type de résidence :
 - Résidence EHPAD
 - Année de construction : 1995
 - Equipements : Ascenseur
 - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

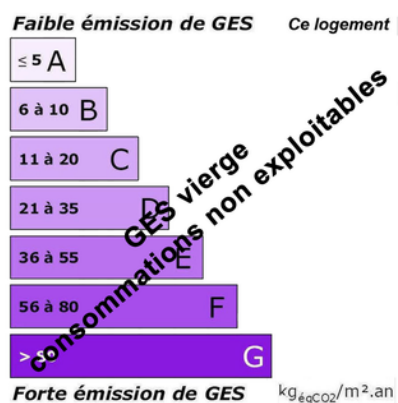
- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 16m²
 - Nombre de pièce(s) : 1

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle d'eau : 1

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



- Emission de gaz à effet de serre (GES) :



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 11 ans et 9 mois
- Échéance du bail : Tacite prolongation (28/9/2017)
- A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.

- Information TVA :

- Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.