

Résidence EHPAD – DOMIDEP Villa Présentine – RAUZAN 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](#).

SYNTHÈSE :

Vente Chambre de 19m² en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence Villa Présentine à RAUZAN (33420).

- Villa Présentine
- Chambre
- RAUZAN (33420)
- Résidence [EHPAD](#)
- DOMIDEP Villa Présentine

- Prix : 101 403 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 5 146 €
- Rentabilité brute : 5.07 %
- Rentabilité nette : 4.83 %

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

- Taxe foncière : 142€
- Charges de copropriété annuelles : 99 €

LOCALISATION :

Le village de Rauzan est situé à 40 km de **Bordeaux**, 15 km de Saint-Émilion et à 20 km au sud de Libourne, à mi-chemin entre la Garonne et la Dordogne. Le village de Rauzan compte 1 200 habitants, fait partie de la communauté de communes de Castillon-Pujols qui regroupe 31 communes et 19 000 habitants.

Le secteur des EHPAD en France:

D'ici à 2025, le nombre de personnes âgées dépendantes va croître de près de 25%, il faudra alors près de 500 000 places disponibles pour accueillir des patients nécessitant un encadrement et des soins adaptés. Face à ces besoins incompressibles d'hébergement et de prise en charge, la collectivité sollicite de plus en plus le secteur privé pour assurer le financement de nouveaux établissements répondant à cette demande croissante et prévisible.

LA RESIDENCE :

L'EHPAD Villa Présentine est implantée derrière le cœur du village de Rauzan. La gare SNCF Saint-Charles se trouve à quinze minutes en voiture. Le bâtiment neuf achevé en 2015, de plain-pied, se compose de trois ailes et d'un corps central. La capacité d'accueil est de 75 résidents dont 4 en accueil temporaire, et 10 places en Unité de Vie Alzheimer. La restauration est réalisée sur place par un chef, de façon traditionnelle. La résidence est notée 8/10 au classement MDRS (Maison de Retraire Sélection) .

Le groupe DOMIDEP a repris l'exploitation de la résidence au 01/01/20104.

LA GESTION :

Depuis 1989, la société DOMIDEP est spécialisée dans la gestion d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Le groupe est 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 Villa Présentine par une très bonne gestion et d'excellents résultats financiers 2015 avec un CA de 2.171.000€ et un résultat net de 268.227€.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence EHPAD
 - Année de construction : 2015
 - Equipements : Aucun équipement
 - [Site internet de la résidence](#)

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

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.

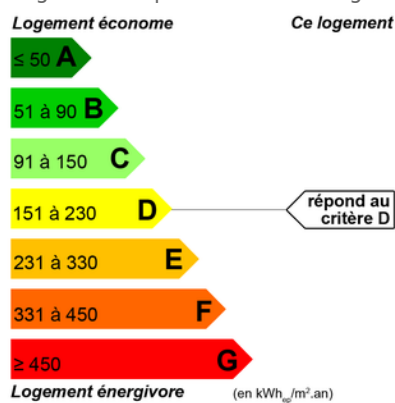
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

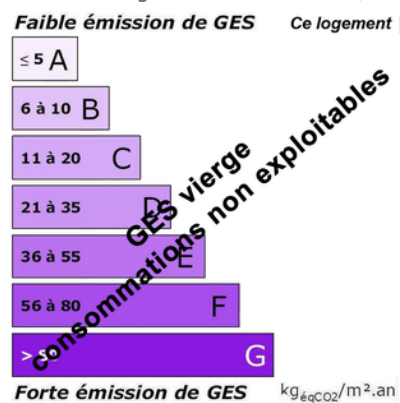
- Surface habitable : 19m²
- Nombre de pièce(s) : 1

- Nombre de salle de bain : 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 9 mois
- Echéance du bail : 1/10/2025
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606.
- A la charge du propriétaire : les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère,

l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.

- Information TVA :

- Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts pour une durée restant à courir de 14 année(s) sur le total de 20 obligatoires.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.