

Résidence EHPAD – DOMUSVI – Conflans Ste Honorine 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 simple de 16m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Residence de la Tour à Conflans Ste Honorine (78700).

- Residence de la Tour
- Chambre simple
- Conflans Ste Honorine (78700)
- Résidence **EHPAD**
- DOMUSVI

- Prix : 148 960 €
- Dont mobilier : 3 500 €
- Loyer annuel HT : 8 020 €
- Rentabilité brute : 5.48 %
- Rentabilité nette : 5.31 %

- Taxe foncière : 107€
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par DOMUSVI

LOCALISATION :

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 2020 Création Développement Patrimoine

Située dans les Yvelines, à 27 km de Paris, Conflans Sainte-Honorine est une ville de 35 000 habitants. Lovée dans un écrin de verdure et d'eau, Conflans-Sainte-Honorine offre, à 20 minutes de Paris, un paysage exceptionnel, des ruelles pittoresques, et une architecture mêlant époque médiévale et époque contemporaine. Son histoire est intimement liée à la Seine et au monde de la batellerie. La ville a aussi un tissu économique bien développé et compte plus de 800 entreprises, commerçants et artisans.

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.

L'Ile-de-France compte 22 % de personnes de 60 ans ou plus. A l'horizon 2030, le vieillissement de la population s'accroîtra du fait de l'allongement de la vie et de l'arrivée aux âges élevés des générations nombreuses du baby-boom. Les Franciliens de 75 ans ou plus pourraient être 1,2 million en 2030.

LA RESIDENCE :

Implantée en lisière de la forêt de St Germain en Laye, la maison de retraite médicalisée de la Tour bénéficie d'un environnement calme et sécurisé. La résidence offre un cadre propice à la détente grâce à son parc avec ses allées dallées, ses terrasses aménagées et ombragées. Elle est composée de 97 chambres. Bibliothèque, restaurant, terrasse, espace Snoezelen, salon de coiffure sont à disposition des résidents. Des animations ludiques et thérapeutiques, des sorties sont proposées.

Les résidents sont pris en charge par une équipe médicale pluridisciplinaire permanente, spécialisée dans les personnes âgées dépendantes. Elle est composée d'un médecin coordonnateur, d'infirmières, d'un ergothérapeute, d'un psychologue, d'aides soignantes, d'aides médico-psychologiques et d'agents de service hôtelier.

Bail renouvelé en décembre 2013. Le prix du bien inclut 3 500 € HT de mobilier à venir.

LA GESTION :

Le Groupe DOMUSVI bénéficie d'une expérience de 30 ans et est devenu en quelques années un acteur incontournable sur le marché des Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

Fort de son expérience, DOMUSVI est le seul des trois grands groupes français privés à proposer une offre de services complète aux personnes âgées, avec 182 résidences médicalisées, 15 résidences non médicalisées, 45 agences d'aide et soins à domicile, dont 13 Services de Soins Infirmiers à Domicile, répartis sur l'ensemble du territoire. DOMUSVI emploie à ce jour plus de 10 000 salariés.

DOMUSVI a fusionné en 2014 avec PAI Partners et CNP Assurances est entré au capital. Le chiffre d'affaires réalisé en 2013 était de 647 millions d'€ pour un résultat de 60 millions.

DOMUSVI est l'actuel N°3 du secteur selon le classement 2015 des gestionnaires d'EHPAD.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence EHPAD
 - Année de construction : 1988
 - Equipements : Aucun équipement
 - [Site internet de la résidence](#)

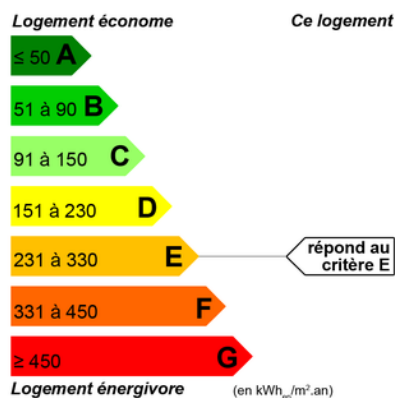
- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien

- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

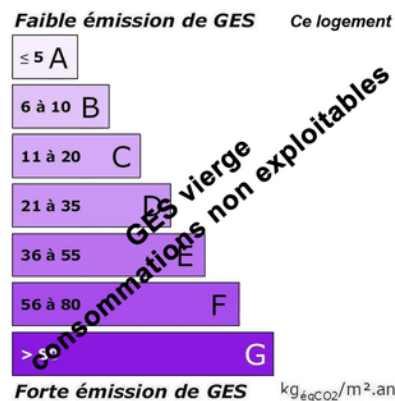
• Caractéristiques :

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

○ Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



• Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : 29/12/2022
- A la charge du gestionnaire : Aucune charge.

- A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, 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.
 - En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.