

Résidence EHPAD – DOMUSVI – EPINAY SUR SEINE 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 21m² en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence Les Jardins d'Epina y à EPINAY SUR SEINE (93800).

- Les Jardins d'Epina y
- Chambre
- EPINAY SUR SEINE (93800)
- Résidence [EHPAD](#)
- DOMUSVI

- Prix : 93 424 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 4 636 €
- Rentabilité brute : 5 %
- Rentabilité nette : 4.32 %

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

- Taxe foncière : 536€
- Charges de copropriété annuelles : 62 €

LOCALISATION :

A 15 km de Paris, Epinay, ville de 55 000 habitants, est située à l'extrémité du département de la Seine-Saint-Denis, entre les Hauts-de-Seine et le Val d'Oise.

Épinay est une ville principalement consacrée au logement, mais comprend néanmoins un tissu économique significatif, avec plus de 7 000 salariés et environ 650 entreprises. Les Laboratoires Éclair et les Studios Éclair sont les plus connues de ces entreprises, compte tenu de leur rôle historique majeur dans l'histoire du film français et, aujourd'hui, dans l'économie du cinéma et de la production télévisuelle.

Bien desservie, Epinay est située à 15 minutes de Paris par la route, à 10 minutes de la gare du nord par le train et à 20 minutes de la Porte Maillot par le RER C. Ce dense réseau de transport met la ville à 30 minutes de Disneyland, et 10 minutes de La Défense.

Le secteur des EHPAD en Ile de France:

les Franciliens de 60 ans ou plus étaient 1,9 million au 1er janvier 2007, soit 17 % de la population francilienne. La région Ile-de-France compte 22 % de personnes de 60 ans ou plus. A l'horizon 2030, le vieillissement de la population s'accroîtrait du fait de l'allongement de la vie et de l'arrivée aux âges avancés des générations nombreuses du baby-boom.

Les Franciliens de 75 ans ou plus pourraient être 1,2 million en 2030. La population de 75 ans ou plus augmenterait en moyenne chaque année, entre 2007 et 2030, de 2,22 % en Ile-de-France contre 2,08 % en France.

En raison de l'allongement de la vie, le nombre de Franciliens âgés de 85 ans ou plus augmenterait particulièrement vite : + 170 800 d'ici 2030, soit une croissance de 93 %. La croissance serait également importante pour les 75-84 ans (+ 57 %), premières générations du baby-boom. (sources INSEE).

LA RESIDENCE :

A 15 km de Paris, dans la vallée de Montmorency, la maison de retraite médicalisée les Jardins d'Epinay est implantée au cœur de la ville, dans un quartier tranquille, dans un environnement résidentiel verdoyant. Située face au Parc paysager Béatus, en front de Seine, la résidence bénéficie d'un joli jardin privatif ainsi que d'un passage vers le Parc dont les allées ombragées favorisent les promenades en bord de Seine.

Cet EHPAD privé, bien desservi par les transports en commun (RER C arrêt "Épinay-sur-Seine" Tramway - T 8 arrêt "Les Béatus") peut accueillir 82 résidents en chambre individuelle, autonomes, en perte d'autonomie ou dépendants, en séjour permanent ou en court séjour. 13 chambres sont dédiées à une prise en charge spécialisée des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer ou d'un trouble apparenté.

Notée 8/10 dans le classement MDRS (Maison De Retraite Sélection).

LA GESTION :

En 2015, la société DOMUSVI EPINAY a réalisé un chiffre d'affaire de 3.574 K€ et un résultat d'exploitation de 215 K€. C'est une filiale à 100 % du groupe DOMUSVI (N° RCS 519158794 au capital social de 115.877.298 Euros) qui est le 3ème groupe français spécialisé dans la gestion d'EHPAD avec un chiffre d'affaire de 43.546 K€ en 2015 et un résultat d'exploitation de - 7.361 K€ avec des capitaux propres de 147.144 K€. DOMUSVI est spécialiste en France pour l'accueil des personnes âgées dépendantes et exploite environ 227 résidences médicalisées, 15 résidences non médicalisées, soit + de 15 000 lits et plus de 16 000 salariés.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence EHPAD

- Année de construction : 2001
- Equipements : Cave, Ascenseur
- Site internet de la résidence

• Type de fiscalité :

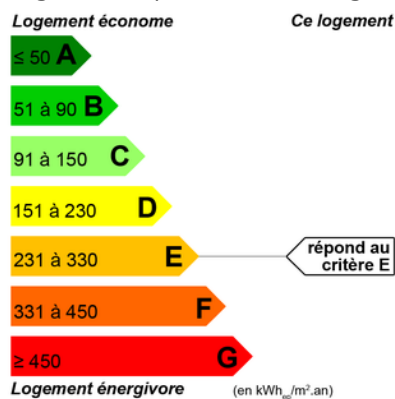
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

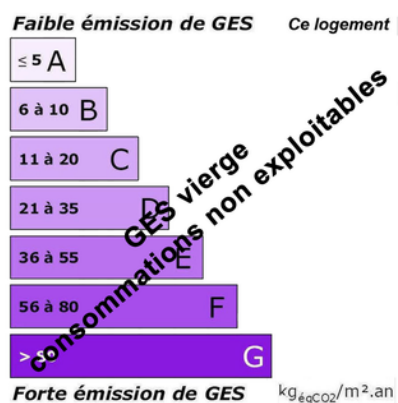
- Surface habitable : 21m²
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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 : 9 ans
- Échéance du bail : 30/12/2025
- 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 1 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.