

Résidence EHPAD – DOMUSVI – LOULAY

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 15m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Jardins de Loulay à LOULAY (17330).

- Les Jardins de Loulay
- Chambre
- LOULAY (17330)
- Résidence **EHPAD**
- DOMUSVI

- Prix : 112 731 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 6 054 €
- Rentabilité brute : 5.37 %
- Rentabilité nette : 5.19 %

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 : 192€
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par DOMUSVI

LOCALISATION :

En Charente-Maritime, Loulay est un petit bourg de 815 habitants, intégré dans la Communauté de communes des Vals de Saintonge qui regroupe 53 000 habitants. Loulay est à 12 km de Saint-Jean d'Angély, à 30 km de Niort et à 60 km de La Rochelle.

LA RESIDENCE :

La Résidence Les Jardins de Loulay est située au coeur du petit village de Loulay, à proximité des commerces et d'un grand parc arboré. Elle a été rénovée en 2008. Elle dispose d'une Unité Protégée pour Personnes Désorientées (UPPD) et d'un accueil de jour (11 places), dédiés aux personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer et de troubles apparentés (22 lits). La cuisine est réalisée sur place. Elle est notée 7/10 dans le classement MDRS (Maison De Retraite Sélection). La résidence est construite sur une parcelle pour laquelle la commune de Loulay a consenti un bail emphytéotique. Résidence soumise au statut de la copropriété (loi du 10/07/1965). Nombre de lots : 109. Nombre de lits 89.

Chiffre d'affaires 2014 de la résidence : 3,5 millions d'€ pour un résultat net de 260 542 €.

Un nouveau bail ferme de 9 ans sera signé à la signature de l'acte.

LA GESTION :

DOMUSVI est l'actuel N°3 du secteur selon le classement 2017 des gestionnaires d'EHPAD. DOMUSVI est un acteur incontournable privé d'accueil et de services aux personnes âgées en France, fort de 30 ans d'expérience. Il est le seul des trois grands groupes français privés à proposer une offre de services complète aux personnes âgées, avec 189 résidences médicalisées (15 000 lits), 15 résidences non médicalisées (1 000 lits), 46 agences d'aide et soins à domicile, dont 13 Services de Soins Infirmiers à Domicile, répartis sur l'ensemble du territoire, et plus de 12 500 salariés pour répondre aux soins et aux besoins des résidents ou patients.

En 2014, PAI Partners et CNP Assurances sont entrés au capital de DOMUSVI. Début juin 2018, a été annoncée l'acquisition de la participation majoritaire de PAI Partners par les deux minoritaires, la société d'investissement anglaise cotée à Londres Intermediate Capital Group (ICG) et Sagesse Retraite Santé.

Le chiffre d'affaires total de DOMUSVI s'est établi à 1,3 milliard d'€ en 2016, dont 800 millions réalisés en France. Depuis 2015, DOMUSVI a vu son résultat opérationnel quasiment tripler, à 180 millions d'€, et l'opérateur s'est arrogé la première place en Espagne. Le Groupe poursuit sa stratégie d'internationalisation et vient d'ouvrir son 1er EHPAD en Chine fin 2017.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence EHPAD
 - Année de construction : 1989
 - Equipements : Ascenseur
 - [Site internet de la résidence](#)
- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

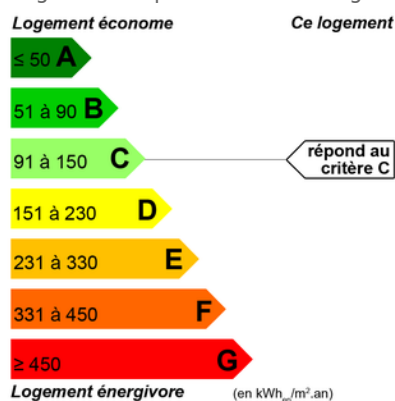
Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité 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.

• Caractéristiques :

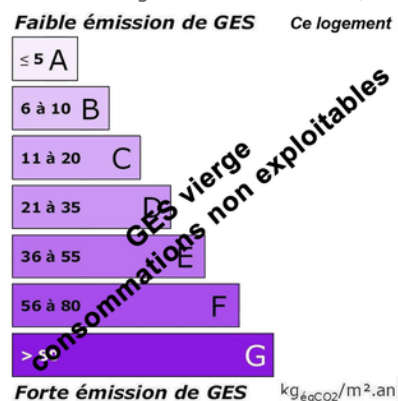
- Surface habitable : 15m²
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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
- Echéance du bail : 1/5/2025
- 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.