

# Résidence EHPAD – Groupe SGMR – CHATEAUNEUF LES MARTIGUES 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 23m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Opalines Chateauneuf Les Martigues à CHATEAUNEUF LES MARTIGUES (13220).

- Les Opalines Chateauneuf Les Martigues
- Chambre
- CHATEAUNEUF LES MARTIGUES (13220)
- Résidence **EHPAD**
- Groupe SGMR

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

Tel : 02.50.50.30.40 Email : [contact@creation-developpement-patrimoine.com](mailto:contact@creation-developpement-patrimoine.com)

- Prix : 127 680 €
  - Dont mobilier : 2 000 €
  - Loyer annuel HT : 7 290 €
  - Rentabilité brute : 5.81 %
  - Rentabilité nette : 5.48 %
- 
- Taxe foncière : 241€
  - Taxe ordures ménagères : 46 €
  - Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par Groupe SGMR

#### LOCALISATION :

Petite ville des Bouches-du-Rhône de 11 643 habitants, Châteauneuf-les-Martigues – La Mède bénéficie d'un environnement naturel exceptionnel, à mi-chemin entre l'étang de Berre et la chaîne de la Nerthe. Aussi, pour qu'elle reste cette ville « où il fait bon vivre », chaque projet est conduit dans le respect d'un développement harmonieux du territoire communal. Cette ligne de conduite a permis à la ville de décrocher en 2009 sa troisième fleur au Concours régional des villes et villages fleuris.

#### LA RESIDENCE :

La résidence médicalisée Les Opalines est composée de 84 chambres et dispose d'un jardin, d'un restaurant et d'espaces communs.

Une équipe soignante pluridisciplinaire, composée notamment d'infirmiers, d'aides-soignants, d'aides médico-psychologiques autour d'un médecin coordonnateur, assure les soins paramédicaux et l'aide aux gestes de la vie quotidienne. Différents intervenants et spécialistes coopèrent régulièrement dans la résidence (médecin généraliste, kinésithérapeute, podologue, orthophoniste...). De nombreuses animations et activités sont proposées aux résidents.

#### LA GESTION :

Les maisons de retraite Les Opalines de type EHPAD (maisons de retraite médicalisées) sont spécialisées dans l'accueil de personnes âgées du 3ème et 4ème âge. Celles-ci possèdent pour la plupart un secteur protégé destiné à accueillir des personnes âgées désorientées ou atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Le Groupe SGMR, qui est le n°8 du secteur de la gestion privée des EHPAD selon le classement des gestionnaires d'EHPAD 2015, exploite depuis 20 ans ses résidences sous l'enseigne Les Opalines et gère actuellement 44 résidences.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 1992
  - Nombre de lots : 84
  - Equipements : Ascenseur, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien

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

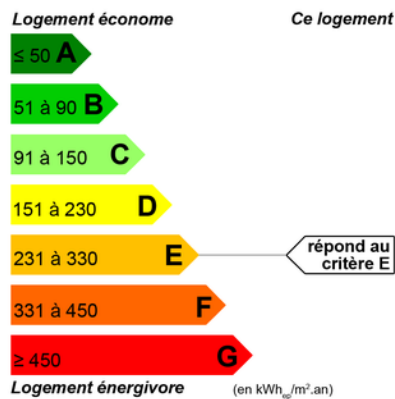
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

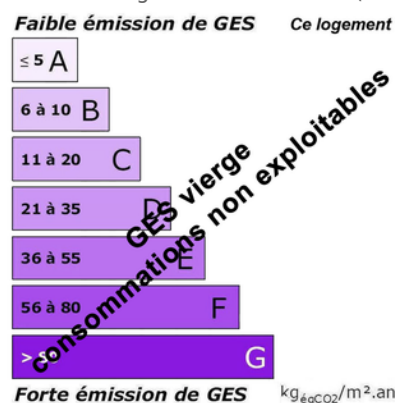
- Surface habitable : 23m<sup>2</sup>
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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 : 11 ans 11 mois

Tel : 02.50.50.30.40 Email : [contact@creation-developpement-patrimoine.com](mailto:contact@creation-developpement-patrimoine.com)

- Echéance du bail : 30/11/2023
- 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.
  
- Particularités : Le prix FAI comprend une commission de 10.71%.
  
- 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.