

# Résidence EHPAD – IDEAL RESIDENCES – LONGJUMEAU Revente LMNP ancien



INVESTISSEZ en [revente LMNP](#), [LMNP ancien d'occasion](#) en résidence *Affaire* pour une meilleure rentabilité et des loyers *défiscaisés* par [bail commercial](#).

## SYNTHESE :

Vente Chambre de 20m<sup>2</sup> en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence L'ERMITAGE à LONGJUMEAU (91160).

- L'ERMITAGE
- Chambre
- LONGJUMEAU (91160)
- Résidence [EHPAD](#)
- IDEAL RESIDENCES

- Prix : 111 640 €
- Loyer annuel HT : 5 759 €
- Rentabilité brute : 5.1 %
- Rentabilité nette : 4.92 %

- Taxe foncière : 260€
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par IDEAL RESIDENCES

## 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.

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

Longjumeau, commune de 22 000 habitants, est située en Île-de-France, à 20 km de Paris, au nord du département de l'Essonne. Longjumeau est totalement intégrée à l'agglomération parisienne.

L'Île-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 (source INSEE).

#### LA RESIDENCE :

Située à 20 km au sud de Paris, à l'entrée de la ville de Longjumeau, la résidence médicalisée L'Ermitage a une capacité d'accueil de 80 lits répartis sur 4 niveaux, et dispose d'une équipe de soins à demeure : un médecin coordonnateur, des infirmières, des aides soignantes, un psychomotricien et un psychologue ainsi que des intervenants extérieurs (kiné, pédicure, podologue).

La résidence est dotée d'une unité protégée de 14 lits, « le Village », qui reçoit les personnes désorientées, Alzheimer ou apparentées.

La résidence a reçu la note de 7,5/10 au classement MDRS en partenariat avec France Info.

Le bail a été renouvelé au 1er janvier 2015, le remplacement du mobilier est déduit du montant du loyer à raison de 300 € par trimestre pendant 5 ans. Le loyer annoncé tient compte de cette retenue. Hors changement du mobilier, la rentabilité est de 6%HT/HT par an.

#### LA GESTION :

L'appartement est pris à bail par IDEAL RESIDENCES qui exploite 5 EHPAD en Ile de France et une clinique SSR (soins de suite et de réadaptation).

En 2013, EURAZEO est entré au capital du groupe à hauteur de 54%. Ce nouvel actionariat va permettre au groupe de s'inscrire dans une perspective de croissance externe, à travers la reprise ou la création de nouveaux établissements en Ile-de-France et dans d'autres régions.

Le groupe a réalisé un CA de 27 M€ en 2012. La filiale L'Ermitage a réalisé un CA de 2,8 millions d'€ en 2013 et un bénéfice de 213 800 €.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 2005
  - Equipements : Ascenseur
  - [Site internet de la résidence](#)

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

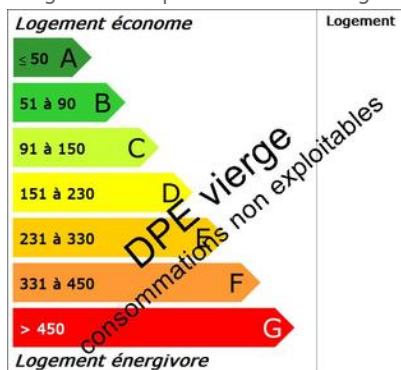
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 20m<sup>2</sup>
  - Etage : 2

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.

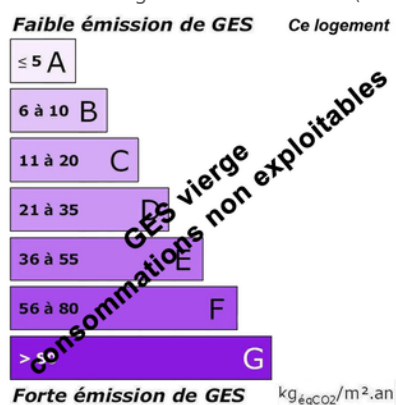
Copyright 2021 Création Développement Patrimoine

- 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 : 11 ans 9 mois
- Echéance du bail : 1/10/2026
- 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 pour une durée restant à courir de 4 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.