

# Résidence EHPAD - LE NOBLE AGE - FONTENAY AUX ROSES 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 18m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Arcade de Fontenay à FONTENAY AUX ROSES (92260).

- Arcade de Fontenay
- Chambre
- FONTENAY AUX ROSES (92260)
- Résidence **EHPAD**
- LE NOBLE AGE

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

- Prix : 202 801 €
  - Dont mobilier : 2 000 €
  - Loyer annuel HT : 11 176 €
  - Rentabilité brute : 5.51 %
  - Rentabilité nette : 5.18 %
- 
- Taxe foncière : 494€
  - Charges de copropriété annuelles : 163 €

#### LOCALISATION :

Fontenay-aux-Roses est une commune des Hauts de Seine, au sud de [Paris](#), à 5 kilomètres de la porte d'Orléans. D'offrir un cadre de vie agréable et de qualité est la priorité de la ville de Fontenay-aux-Roses.

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. L'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 élevés 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 et du nombre important de personnes nées entre les deux guerres, 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 :

La résidence médicalisée Le Noble Age - L'Arcade de Fontenay est composée de 75 chambres offrant grand confort et sécurité. Implantée dans un environnement calme, à proximité immédiate du centre ville, elle bénéficie d'un accès facilité aux services et commerces. La disponibilité et la convivialité des équipes en font un lieu de vie sympathique et agréable. Outre les activités et les animations, elle met à disposition des résidents des espaces de convivialité et d'échanges à la décoration soignée : petits salons, espaces de restauration, jardin sécurisé, salle bien-être, salon de coiffure...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.

La résidence figure au Palmarès UFC Que Choisir 2014, faisant partie des EHPAD ayant obtenu la note maximale de 3 étoiles.

Bail renouvelé en octobre 2015.

#### LA GESTION :

La résidence est prise à bail par le groupe Noble Age actuel N°4 du secteur de la gestion des EHPAD selon le classement des gestionnaires d'EHPAD 2015, sous sa filiale Arcade De Fontenay.

Chiffre d'affaires 2014 réalisé par la résidence Arcade de Fontenay : 4 millions d'€ ayant dégagés un résultat net de 189 800 €.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :

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.

- Résidence EHPAD
- Année de construction : 1993
- Equipements : Ascenseur
- [Site internet de la résidence](#)

• Type de fiscalité :

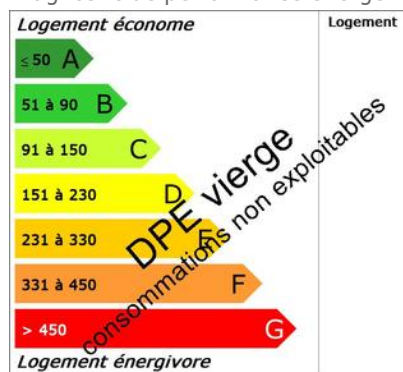
- [Revente LMNP](#)
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

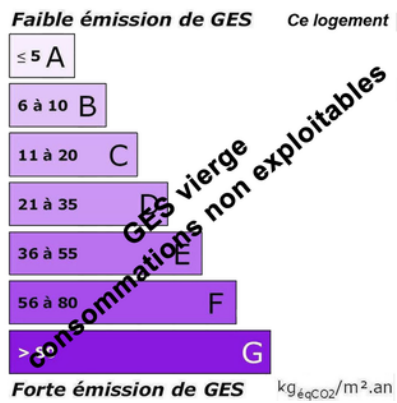
- Surface habitable : 18m<sup>2</sup>
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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 : 9 ans
- Échéance du bail : 30/9/2024
- 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.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.