

# Résidence EHPAD - LE NOBLE AGE - SAINT ROGATIEN 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 Appartement studio de 20m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence La Villa Amélie à SAINT ROGATIEN (17220).

- La Villa Amélie
- Appartement studio
- SAINT ROGATIEN (17220)
- 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 2020 Création Développement Patrimoine

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

- Prix : 149 621 €
  - Dont mobilier : 1 000 €
  - Loyer annuel HT : 6 728 €
  - Rentabilité brute : 4.8 %
  - Rentabilité nette : 4.38 %
- 
- Taxe foncière : 168€
  - Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par LE NOBLE AGE

#### LOCALISATION :

La ville de Saint Rogatien se situe en périphérie de La Rochelle, à dix minutes du port.

#### LA RESIDENCE :

La résidence médicalisée Villa Amélie se compose d'un bâtiment de deux niveaux, très spacieux et ouvert sur un vaste jardin, est organisé en 4 unités de vie de 20 à 30 chambres. Il accueille des personnes âgées autonomes, en perte d'autonomie, mais aussi des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés pour des séjours permanents ou temporaires. Deux unités de vie de 40 lits sont spécifiquement dédiées aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés. Les chambres sont essentiellement individuelles, toutes équipées de douche privative et d'un mobilier adapté. Les lieux de vie sont nombreux : trois salles de restaurant, salle de kiné, de balnéo, de coiffure, d'animations, un pôle de soins et un espace Snoezelen pour les personnes agitées. Chaque salon est doté d'un équipement audio-vidéo et d'un coin cuisine pour permettre l'organisation d'animations dans chaque unité de vie. L'équipe de soins est nombreuse et renforcée par des intervenants extérieurs (kiné, pédicure, podologue). Les activités sont régulières et adaptées pour maintenir le lien social. La restauration est réalisée sur place et servie à l'assiette. Cette résidence peut accueillir 114 résidents et est notée 9/10 par MDRS. Résidence soumise au statut de la copropriété (loi du 10/07/1965). Nombre de lots : 119.

#### LA GESTION :

Le Groupe Noble Age a ouvert son premier établissement en 1990 et a fondé son développement dans le secteur du service des personnes fragilisées et dépendantes, dans le secteur sanitaire et médico-social en s'appuyant sur une démarche portée sur quatre valeurs intangibles : L'ETHIQUE : Placer l'intérêt du patient et du résident au coeur de chacune de nos actions, LE RESPECT : Affirmer la reconnaissance, la dignité et la considération du statut de chacun, LA CONFIANCE : Tenir nos engagements dans l'échange, la transparence et la durée, LE SENS DU SERVICE : Offrir une qualité constante dans la prise en charge médicale, les soins, l'hébergement et la restauration.

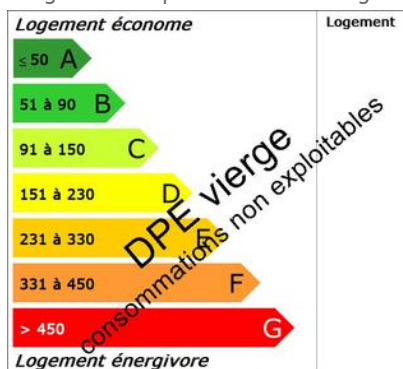
A fin 2013, le groupe compte 50 établissements dont 35 EHPAD, 6 SSR, 1 PSY, 6 MRPA et 2 HAD, et se positionne au 6ème rang des gestionnaires d'EHPAD privée en France avec 3419 lits gérés.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

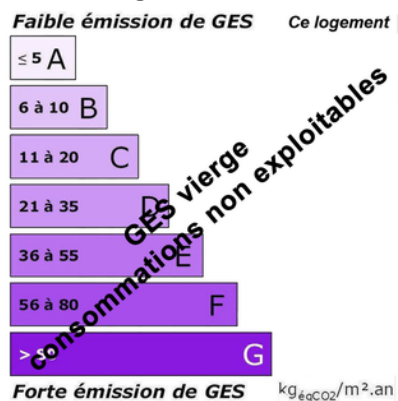
- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 2014
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :
  - Revente LMNP
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 20m<sup>2</sup>
  - Etage : 1
  - 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 :

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.

- Location par : [bail commercial](#)
- Durée de bail : 12 ans
- Echéance du bail : 7/8/2026
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes.
- A la charge du propriétaire : 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 : Les charges de copropriété sont constituées uniquement des honoraires du syndic, des frais d'assemblées générales, ainsi que de la taxe foncière des parties communes. Afin de financer le renouvellement du mobilier, une somme correspondant à 2,40% (TVA comprise récupérable, soit 2%) du loyer HT sera retenue par le preneur à chaque versement de loyer à partir de 2018 et 4,8% (TVA comprise récupérable, soit 4%) à compter de l'année 2021.  
Les gros travaux de l'article 606 du code civil et les mises aux normes sont à la charge du locataire.
  
- 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 14 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.