

# Résidence EHPAD – ORPEA – FOS SUR MER 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 20m<sup>2</sup> en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence Les Jardins du Mazet à FOS SUR MER (13270).

- Les Jardins du Mazet
- Chambre
- FOS SUR MER (13270)
- Résidence [EHPAD](#)
- ORPEA

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

- Prix : 95 000 €
  - Dont mobilier : 1 000 €
  - Loyer annuel HT : 4 800 €
  - Rentabilité brute : 5 %
  - Rentabilité nette : 4.64 %
- 
- Taxe foncière : 220€
  - Charges de copropriété annuelles : 170 €

#### LOCALISATION :

La Fos Sur Mer est une commune du littoral méditerranéen surtout connue pour ses 6 km de littoral dont 3 km de plages de sable ainsi que ses 3 étangs : l'étang de Lavalduc, l'étang de l'Engrenier et l'étang de l'Estomac. La ville de 14 851 habitants est aussi traversée par le canal d'Arles à Bouc (portion du canal de Marseille au Rhône).

La ville de Fos-sur-Mer dispose aussi d'une des zones industrialo-portuaires les plus vastes de France : le port Marseille Fos ce qui lui confère une forte dynamique économique.

La ville de Fos Sur Mer s'est engagée en faveur de la préservation de ses espaces naturels, en réhabilitant des Salins à proximité des étangs de Lavalduc et de l'Engrenier et en crant la réserve des Coussouls de Crau au nord-est de la ville.

#### LA RESIDENCE :

La résidence EHPAD ORPEA Les Jardins du Mazet se situe dans un quartier calme et paisible de La Fos Sur Mer. Elle bénéficie d'un environnement attrayant avec jardins et terrasses qui ont vue sur la pinède environnante. L'EHPAD Les Jardins du Mazet accueille des personnes âgées autonomes, semi-valides et dépendantes et dispose d'une unité de vie spécialisée dans la prise en charge des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou troubles apparentés. Pour le confort des résidents, la résidence est équipée d'un salon de coiffure - pédicure et d'un espace de kinésithérapie. Un salon et un coin musique sont les lieux d'animation privilégiés et les terrasses permettent aux résidents de profiter du climat agréable de la région.

#### LA GESTION :

Le Groupe ORPEA est aujourd'hui le n°2 français du secteur de la dépendance selon le classement annuel des gestionnaires d'EHPAD. Le Groupe dispose d'un réseau de plus de 19 000 lits répartis sur 224 sites dont 198 établissements en France (16659 lits). Il dispose aussi en Europe de 16 établissements (1 676 lits) en Espagne, 9 établissements (835 lits) en Belgique, 7 établissements (784 lits) en Italie, 1 établissement (75 lits) en Suisse.

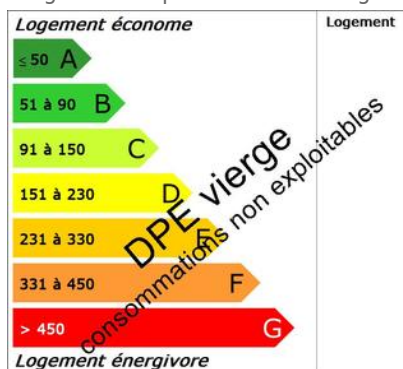
Le Groupe ORPEA intervient donc dans le secteur des maisons de retraite (Dépendance Permanente) et le secteur des cliniques de moyen séjour et psychiatrie (Dépendance Temporaire) et s'efforce avant tout de faire de tous ses établissements des lieux de qualité, sûrs et confortables. Il s'engage également à faire de ses établissements de véritables lieux de vie, en les ouvrant à la Cité, en permettant de renouer un lien social parfois disparu et en favorisant au maximum les échanges intergénérationnels.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

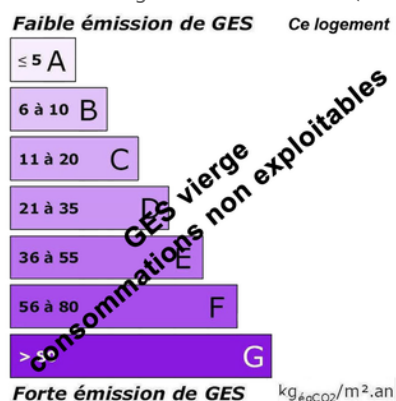
- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 2005
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)

- 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.

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

- Location par : [bail commercial](#)
- Durée de bail : 10 ans
- Echéance du bail : 31/12/2026
- 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.
  
- Particularités : Les travaux des articles 605 et 606 du Code Civil sont à la charge du locataire-gestionnaire ORPEA.
  
- 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 5 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.