

# Résidence EHPAD - ORPEA - GUERANDE

## 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 Ecrivains à GUERANDE (44350).

- Les Ecrivains
- Chambre
- GUERANDE (44350)
- Résidence **EHPAD**
- ORPEA

- Prix : 224 000 €

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

- Dont mobilier : 2 000 €
  - Loyer annuel HT : 9 876 €
  - Rentabilité brute : 4.41 %
  - Rentabilité nette : 4.36 %
- 
- Taxe foncière : 83€
  - Taxe ordures ménagères : 16 €
  - Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par ORPEA

#### LOCALISATION :

Guérande est située en Pays de Loire dans le département de la Loire Atlantique. La ville se situe à seulement 20 kilomètres du pôle économique de Saint Nazaire et à 9 kilomètres de la station balnéaire de La Baule.

Guérande a la particularité de se situer sur la presqu'île guérandaise, dont la géographie particulière s'ajoute au charme du centre-ville historique.

#### LA RESIDENCE :

La résidence EHPAD ORPEA Les Ecrivains se situe sur la presqu'île de Guérande à 10 minutes des plages et à 5 minutes des marais salants. Il s'agit d'un immeuble récent qui offre un cadre de vie privilégié dans le quartier « Beauséjour », à quelques pas des remparts de Guérande.

La résidence de 80 lits propose des services adaptés pour des personnes âgées autonomes, semi-valides et dépendantes, en courts et longs séjours. L'EHPAD Les Ecrivains dispose d'une unité de soins adaptés spécialisée dans la prise en charge des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou troubles apparentés et une unité d'accueil de jour.

Pour le confort des résidents, les prestations hôtelières et la décoration intérieure sont de standing et propices au bien-être des résidents. La résidence dispose aussi d'un jardin et de terrasses.

#### 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 : 2012
  - Nombre de lots : 80
  - Equipements : Ascenseur, Laverie, Espace détente, Climatisation
  - [Site internet de la résidence](#)
- Type de fiscalité :

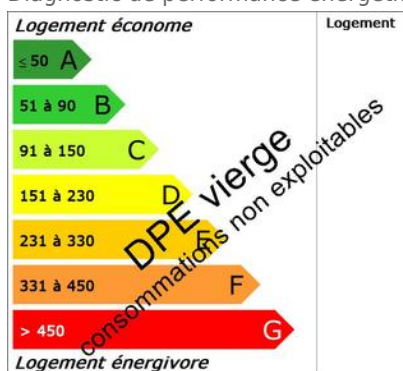
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

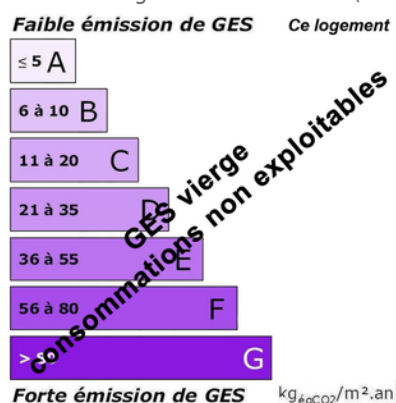
- Surface habitable : 20m<sup>2</sup>
- Etage : 1
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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 :

- Location par : [bail commercial](#)

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.

- Durée de bail : 11 ans et 9 mois
- Echéance du bail : 28/9/2024
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- A la charge du propriétaire : la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
  
- Particularités : Suite à l'acte, il est possible d'opter pour un nouveau bail moyennant un loyer de 8 200€ HT. Le changement de mobilier est à prévoir en 2024-2025 pour un montant de 3 500€ HT.
  
- 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 11 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.