



Résidence EHPAD - ORPEA - LE MANS

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 19m² en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence Les Sablons à LE MANS (72000).

- Les Sablons
- Chambre
- LE MANS (72000)
- Résidence [EHPAD](#)
- ORPEA

- Prix : 91 133 €

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 : 3 000 €
 - Loyer annuel HT : 4 560 €
 - Rentabilité brute : 5 %
 - Rentabilité nette : 4.54 %
-
- Taxe foncière : 420€
 - Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par ORPEA

LOCALISATION :

Le Mans, labellisée Ville d'Art et Cité Historique, se trouve à 54 minutes en TGV de **PARIS**. Le Mans est la 2ème ville du Grand Ouest avec une superficie de 52 km² et une agglomération comptant 350 000 habitants.

Le Mans Métropole réunit 5 000 entreprises, bassin d'emplois très dynamique avec plus de 30 zones industrielles et commerciales, dont le quartier Novaxis, à proximité de la résidence, avec de grands noms comme MMA, Groupama, Pescarolo Sports, Mondial Assistance et le « Technoparc des 24 Heures ».

Fameuse avec ses 24 Heures du Mans, elle rassemble chaque année 260 000 visiteurs pour cet évènement. Le secteur de l'industrie mécanique et automobile y est omniprésent, dynamisé par la popularité internationale du circuit des 24 Heures du Mans.

LA RESIDENCE :

Située au Mans, la résidence médicalisée ORPEA Les Sablons est un établissement offrant à ses résidents un cadre de vie moderne et confortable, avec une agréable terrasse et des jardins sécurisés.

Elle est composée de 100 chambres et dispose de nombreux services et espaces détente permettant d'agrémenter la vie des résidents : kinésithérapie et ergothérapie, coiffeur, salons, bibliothèque, restaurant, ateliers et animations.

Elle dispose aussi d'une unité de vie protégée spécialisée dans la prise en charge des personnes désorientées et atteintes de la maladie d'Alzheimer (ou pathologies apparentées).

Tout en préservant l'intimité de chacun, la résidence offre la sécurité d'un accompagnement personnalisé, grâce à la présence permanente d'une équipe médicale et paramédicale.

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 : 2007
 - Equipements : Aucun équipement
 - [Site internet de la 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.



- Type de fiscalité :

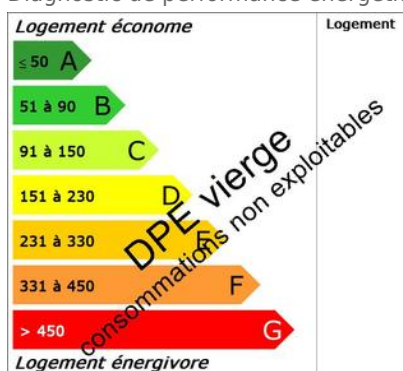
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

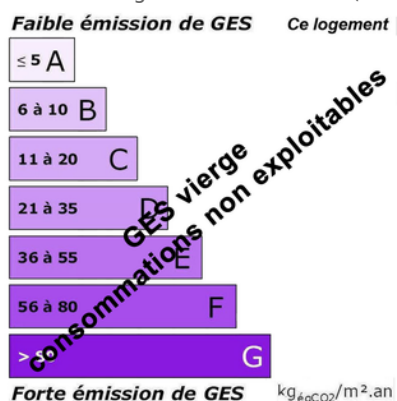
- Surface habitable : 19m²
- Etage : 4
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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 : 9 ans
- Echéance du bail : 31/12/2028
- 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 non récupérables, 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.

- Particularités : Nouveau bail de 9 ans à effet du 1er janvier 2019.
Le renouvellement du mobilier pour 3500€ HT vient d'être acquitté par le vendeur.
Exposition Sud

- 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 6 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.