

# Résidence EHPAD - ORPEA - LE VERNET - VICHY 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 simple de 18m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Villa Paul Thomas à LE VERNET - VICHY (03200).

- Villa Paul Thomas
- Chambre simple
- LE VERNET - VICHY (03200)
- 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 : 111 354 €
  - Dont mobilier : 500 €
  - Loyer annuel HT : 5 477 €
  - Rentabilité brute : 5 %
  - Rentabilité nette : 4.80 %
- 
- Taxe foncière : 101€
  - Taxe ordures ménagères : 31 €
  - Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par ORPEA

#### LOCALISATION :

La ville de Le Vernet compte 1858 habitants et est située à 4km de Vichy qui compte 24000 habitants et plus de 80000 dans son aire urbaine. La ville est renommée pour ses cures thermales depuis le temps des Romains. Ses eaux sont célèbres dans le monde entier (sources Vichy Célestins, Vichy Saint-Yorre) et les pastilles confectionnées à partir de la soude contenue dans les eaux de source sont également réputées. Le secteur de la santé et de la beauté est aussi présent avec les laboratoires du groupe L'Oréal.

#### LA RESIDENCE :

Située sur les hauteurs de Vichy, dans un village résidentiel de la colline du Vernet, l'EHPAD « Villa Paul Thomas » offre à ses résidents un cadre de vie agréable et privilégié entre ville et campagne.

La Villa Paul Thomas est une maison de retraite médicalisée de 80 lits, qui accueille des personnes âgées autonomes, semi-valides et dépendantes. L'établissement dispose aussi d'une unité protégée spécialisée dans l'accueil des personnes désorientées ou atteintes de la maladie d'Alzheimer et pathologies apparentées.

Chaque résident bénéficie d'un accompagnement personnalisé et l'équipe médicale est encadrée par un Médecin et un Infirmier Coordinateurs et comprend aussi des Infirmiers Diplômés d'État, un Psychologue, des Aides-soignants, des Aides Médico-psychologiques. Enfin, des professionnels extérieurs libéraux (médecins traitants, kinésithérapeutes...) interviennent régulièrement au sein de la Résidence, en fonction des besoins de chacun.

#### LA GESTION :

Le Groupe ORPEA est aujourd'hui le n°2 français du secteur de la dépendance selon le classement des gestionnaires d'EHPAD (maisons de retraite, cliniques de moyen séjours et de psychiatrie (à travers sa filiale CLINEA).

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 également de plusieurs établissements en Europe : 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 dans le secteur des maisons de retraite (Dépendance Permanente) et celui des cliniques de moyen séjour et psychiatrie (Dépendance Temporaire).

Le Groupe Age Partenaires qui exploite sous l'enseigne Le Cercle des Aînés est affilié à ORPEA depuis avril 2014.

ORPEA s'efforce avant tout de faire de tous ses établissements des lieux de qualité, sûrs et confortables. Il veut mettre à disposition de ses occupants des établissements offrant de véritables lieux de vie. Le groupe veut également s'ouvrir à la Cité renouant 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 : 2006

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.

- Equipements : Aucun équipement
- Site internet de la résidence

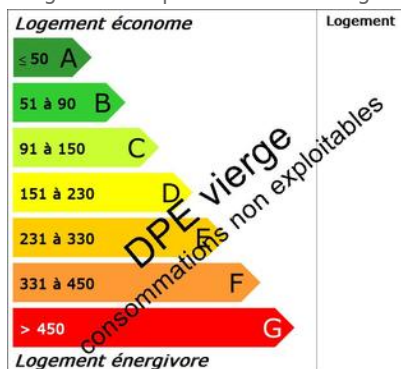
• Type de fiscalité :

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

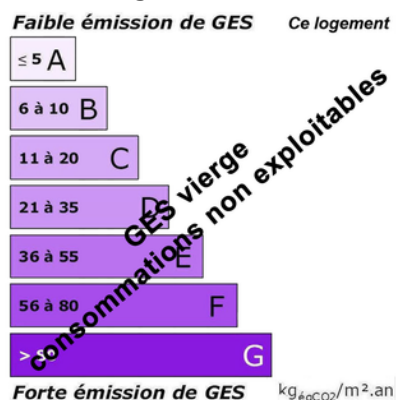
• Caractéristiques :

- Surface habitable : 18m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 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 : 11 ans 9 mois
  - Echéance du bail : Tacite prolongation (28/9/2018)
  - 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.
- 
- 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.