



Résidence EHPAD – ORPEA – REZE

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 20m² en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence Le Clos de l'Île Mace à REZE (44400).

- Le Clos de l'Île Mace
- Chambre
- REZE (44400)
- Résidence [EHPAD](#)
- ORPEA

- Prix : 151 200 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 6 897 €
- Rentabilité brute : 4.56 %
- Rentabilité nette : 4.38 %

- Taxe foncière : 235€
- Taxe ordures ménagères : 32 €
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par ORPEA

LOCALISATION :

Établie sur la rive sud de la Loire, Rezé est la 3ème commune de Nantes Métropole et la 4ème de Loire-Atlantique.

Dynamique et idéalement située aux portes de Nantes, la ville possède tous les commerces, services et infrastructures nécessaires au quotidien de ses habitants. Dotée d'une Gare TER, la ville est également desservie par plusieurs lignes de bus ainsi que deux lignes de tramway la reliant au centre-ville nantais en moins de 10 minutes.

Très agréable à vivre, Rezé dispose de plusieurs sites de promenade le long de la Sèvre offrant la possibilité de rejoindre le port de plaisance de Trentemoult, ancien village de pêcheurs intégré à la commune de Rezé qui attire chaque année plusieurs milliers de spectateurs venus admirer les embarcations anciennes et modernes participant aux régates centenaires.

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



LA RESIDENCE :

L'EHPAD Le Clos de l'Île Macé bénéficie d'un emplacement privilégié à 500 m de la gare TER de Pont-Rousseau et de l'arrêt de tramway reliant la résidence à l'hypercentre de Nantes en moins de 10 minutes, dans un cadre arboré et verdoyant à seulement 200 m des bords de Loire.

Cet établissement est composé de 96 chambres simples dont 36 destinées aux patients Alzheimer. Plusieurs services sont mis à disposition des résidents pour agrémenter leur quotidien et répondre au plus près à leurs attentes : kinésithérapeute, psychologue, balnéothérapie et atelier thérapeutique. Des salons et des terrasses à tous les étages offrent, quand à eux, de précieux moments de convivialité et de détente aux occupants. 2 jardins sécurisés ont spécialement été conçus pour les résidents atteints de pathologie Alzheimer, atouts complémentaires de cet établissement construit pour la sécurité et le bien-être des seniors. Un personnel qualifié est disponible en permanence pour assurer les soins et un encadrement alliant psychologie et proximité.

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 : 2011
 - Nombre de lots : 96
 - Equipements : Aucun équipement
 - [Site internet de la résidence](#)


- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 20m²
 - Etage : 3
 - Nombre de pièce(s) : 2



- 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**
 - Durée de bail : 11 ans et 9 mois
 - Échéance du bail : 1/9/2023
 - A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, 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 : le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.

- 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 10 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.