



# Résidence EHPAD – ORPEA – SAINT ETIENNE 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 16m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence L'Hermitage à SAINT ETIENNE (42100).

- L'Hermitage
- Chambre simple
- SAINT ETIENNE (42100)
- Résidence **EHPAD**
- ORPEA

- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 2 896 €
- Rentabilité brute : 4.77 %
- Rentabilité nette : 4.35 %

- Taxe foncière : 253€
- Taxe ordures ménagères : 41 €
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par ORPEA

## LOCALISATION :

Saint Etienne est située à environ 60 km au sud-ouest de Lyon, 50 km de Vienne. 2ème commune de la région Rhône-Alpes derrière Lyon, Saint Etienne est le centre d'une zone urbaine de 450 000 habitants qui englobe plusieurs agglomérations proches (vallée de l'Ondaine, vallée du Gier, plaine du Forez autour d'Andrézieux-Bouthéon...).

La ville a son économie centrée sur la chocolaterie, la recherche avec le pôle des Technologies Médicales qui rassemblent un tiers du potentiel de Rhône-Alpes dans les technologies médicales, l'industrie optique et les affaires avec la cité des affaires de Châteaueux sur une superficie de 40 ha dont 250 000 m<sup>2</sup> de bureaux au sud et au nord de la gare TGV, reliée au centre-ville par le tramway. Le siège social mondial du Groupe Casino est le fer de lance du pôle tertiaire en devenir (avec une surface totale de 50 000 m<sup>2</sup> réunissant les 13 sites actuels du groupe).

Comme toutes les villes de France, la population du département vieillit et les besoins en hébergements adaptés sont fortement sollicités.

## LA RESIDENCE :

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.



La résidence EHPAD L'Hermitage est située dans le quartier résidentiel « Centre Deux ». Elle est desservie par le bus et le tramway à proximité. Entièrement rénovée entre 2003 et 2004, la résidence se compose de 68 lits et accueille des personnes âgées autonomes, semi-valides et dépendantes. Une unité de 16 lits est dédiée à l'accueil des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Une équipe pluridisciplinaire assure la prise en charge et l'accompagnement personnalisé des résidents. La résidence dispose d'un salon de coiffure et d'un lieu de culte.

#### 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 : 1988
  - Equipements : Ascenseur
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 16m<sup>2</sup>
  - Etage : 1
  - Nombre de pièce(s) : 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 : 10 ans
- Echéance du bail : 30/9/2026
- 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.
  
- Particularités : Gros travaux (Article 606 du code Civil) et mises aux normes sont à la charge du locataire. Les charges de copropriété sont intégralement payées par le locataire.

- Information TVA :

- Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.