



Résidence Senior – IDYLIA – ORLEANS

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 Appartement T2 de 43m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Résidence La Renaissance à ORLEANS (45000).

- Résidence La Renaissance
- Appartement T2
- ORLEANS (45000)
- Résidence Senior

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



- IDYLIA

- Prix : 116 480 €
- Dont mobilier : 23 000 €
- Loyer annuel HT : 5 497 €
- Rentabilité brute : 4.72 %
- Rentabilité nette : 3.21 %

- Taxe foncière : 1000€
- Taxe ordures ménagères : 200 €
- Charges de copropriété annuelles : 555 €

LOCALISATION :

A 1 heure de **Paris**, le Loiret est une porte vers le Val de Loire, territoire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO. Capitale régionale, Orléans est célèbre pour des événements marquants de l'Histoire de France, notamment l'héroïque épisode de Jeanne d'Arc au XVI^e siècle. Ce riche héritage subsiste dans des témoignages architecturaux majeurs : la Cathédrale Sainte-Croix, l'Hôtel Grosloot, les cryptes Saint-Aignan et Saint-Avit.

Traditionnellement considérée comme une terre de bâtisseurs, Orléans regroupe aujourd'hui près de 7 000 entreprises et dispose d'un pôle universitaire important. Orléans s'inscrit notamment dans le premier pôle pharmaceutique de France (un médicament sur deux est produit en région Centre), le deuxième pour la cosmétique et les parfums (pôle national de compétitivité de la «Cosmetic Valley» autour d'Orléans, Chartres et Dreux où sont produits les cosmétiques des marques Sephora, Shiseido, Gemey...) et le troisième pour la logistique (conditionnement, entreposage et transport).

LA RESIDENCE :

La Résidence seniors IDYLIA La Renaissance est située tout à côté de la station de tramway Coligny qui dessert le centre-ville d'Orléans en moins de 5 minutes ,et les gares d'Orléans et de Fleury-les-Aubrais. Des commerces sont accessibles à pied : boulangerie, bar-tabac, restaurants, supermarché, banque. La Résidence IDYLIA La Renaissance, avec sa très belle architecture et ses terrasses, constitue le fleuron du nouveau quartier Coligny , s'intégrant harmonieusement au tissu urbain plus ancien. Compte tenu de la proximité de Paris, La Résidence La Renaissance peut offrir une solution opportune aux seniors de la région parisienne.

Les appartements meublés et équipés sont tout spécialement conçus pour simplifier le quotidien des résidents. Accessibles par ascenseur, ils sont dotés d'une cuisine aménagée et d'une salle d'eau ergonomique. Offrant de beaux espaces qui facilitent les déplacements, ils sont lumineux et bien organisés. Les parties communes situées au quatrième étage sont particulièrement plaisantes et offrent une vue plein sud sur la ville. Chaque appartement est loué avec un box dans le parking situé sous la résidence.

Une maîtresse de maison est présente toute la journée, 5 jours/7. Elle est aidée d'une animatrice. Des auxiliaires de vie sont mobilisés en permanence. Pour renforcer le cadre sécuritaire , les appartements bénéficient d'une téléassistance personnelle 24h/24.

LA GESTION :

La société IDYLIA LA RENAISSANCE est une filiale du Groupe FOUSSE. Elle existe depuis 11 ans et gère uniquement cette résidence. Derniers chiffres clé connu de la filiale IDYLIA LA RENAISSANCE : chiffre d'affaires 2016 de 248 000 € pour un résultat négatif de moins 63 000 €.



La holding FOUSSE Services , forte de 15 millions d'€ de capitaux propres, est caution solidaire à l'effet de garantir aux bailleurs le paiement de l'intégralité des loyers qui seraient dus .

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

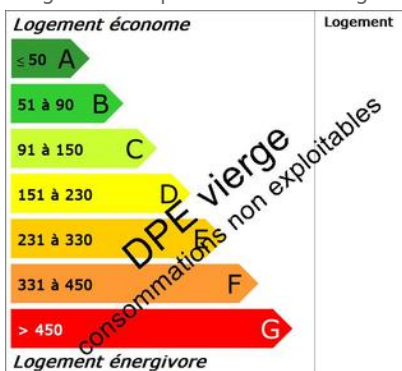
- Type de résidence :
 - Résidence Senior
 - Année de construction : 2013
 - Nombre de lots : 71
 - Equipements : Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :
 - Revente LMNP
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

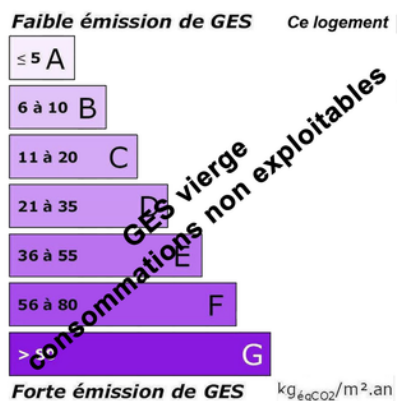
- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 43m²
 - Etage : 2
 - Nombre de pièce(s) : 2

 - Nombre de WC : 1
 - Nombre de salle de bain : 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 : 8/8/2025
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- A la charge du propriétaire : la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, 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 12 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.