

Résidence EHPAD – BONCHAMPS LES LAVAL – KORIAN LMP LMNP Occasion



Crédits photos KORIAN

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 **21m²** en fiscalité LMNP OCCASION, dans la résidence **La Villa du Chene d'or** à **BONCHAMPS LES LAVAL (53960)**.

- **La Villa du Chene d'or**

- **Chambre simple**
- **BONCHAMPS LES LAVAL (53960)**
- **Résidence EHPAD**

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 51 29 51 10 RCS CAEN 511 458 055 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

- **KORIAN**

- **Prix : 156 800 €**
- **Dont mobilier : 1 000 €**
- **Loyer annuel HT : 6 920 €**
- **Rentabilité brute : 4.41 %**
- **Rentabilité nette : 4.13 %**

- **Taxe foncière : 314€**
- **Charges de copropriété annuelles : 120 €**

LA GESTION :

Le groupe Korian est un acteur historique du marché de la gestion de résidence médicalisée EHPAD en France. Depuis 2017, il est leader de ce secteur selon le classement des gestionnaires d'EHPAD privé établi par le Mensuel des Maisons de Retraites.

Le groupe est né issu de la fusion des sociétés Suren et Medidep en 2006, année qui vit aussi son introduction en bourse. C'est en 2014 que le groupe entre dans le top 3 en fusionnant avec le groupe Medica. En 2017 Korian gère 291 résidences médicalisées en France et est devenu le leader de ce secteur devant Orpea et DomusVi avec un CA 2016 de 2.755 milliards d'euros et plus de 500 établissements (cliniques et maisons de retraites médicalisées) gérées.

LA RESIDENCE :

La résidence médicalisée EHPAD La Villa du Chêne d'Or de Korian se situe dans un environnement résidentiel facilement accessible en transport public et à proximité des commerces.

La résidence se situe dans un environnement résidentiel facilement accessible en transport public et à proximité des commerces. L'EHPAD Korian La Villa du Chêne d'Or est équipée pour accueillir les personnes âgées dépendantes et autonomes, ainsi que les personnes désorientées atteintes de la maladie d'Alzheimer ou troubles apparentés. Deux unités sécurisées de 24 lits sont dédiées à l'accueil des personnes désorientées.

La résidence a été conçue pour apporter le plus de bien-être possible à ses occupants. Elle met à leur disposition un jardin avec jardin sensoriel et une terrasse pour profiter des beaux jours et propose aussi un espace balnéothérapie et des séances de Kinésithérapie et un salon de coiffure. Une équipe de soignants permanents assure le suivi de la bonne santé des patients.

LOCALISATION :

Bonchamp-lès-Laval est une ville de 5900 habitants située en Mayenne à proximité immédiate de Laval dont elle est distante de 5 kilomètres.

L'aire urbaine de Laval constitue un petit pôle économique pour l'ouest de la France. Laval est économiquement orientée vers Rennes. Son économie est particulièrement active dans le domaine industrie en électronique et en chimie mais aussi agroalimentaire pour la production laitière, L'aire urbaine de Laval compte 122 000 habitants ce qui en fait d'elle la 77e de France. Laval est desservie par par l'autoroute A81, ce qui la place à environ 2 h 50 de Paris, 1 h du Mans et 1 h de Rennes. Le TGV Atlantique Paris Brest permet de rallier Paris en 1h10.

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

Crédits photos KORIAN

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

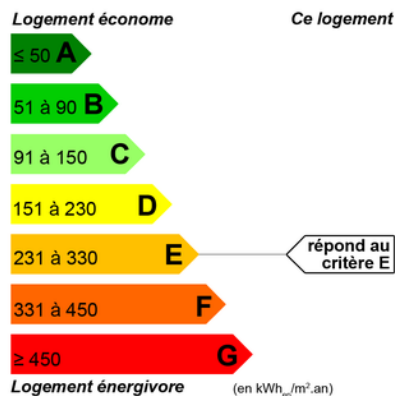
- Type de résidence :
 - Résidence EHPAD
 - Année de construction : 2012
 - Nombre de lots : 80
 - Equipements : Ascenseur, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)

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

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 21m²
 - Etage : 1
 - Nombre de pièce(s) : 1

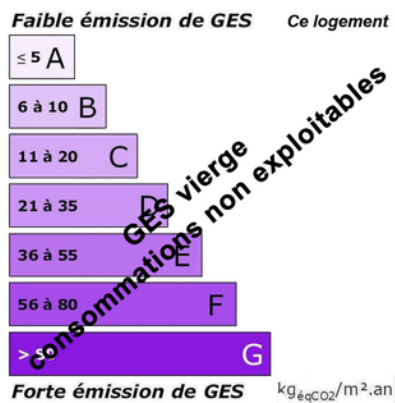
 - Nombre de WC : 1
 - Nombre de salle d'eau : 1

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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 (2035) 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



- Conditions locatives :

- Location par : bail commercial
- Durée de bail : 11 ans 9 mois
- Echéance du bail : 31/12/2023
- 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.

- Particularités : Caution du gestionnaire : 6 mois de loyers (cf page 2 de l'avenant à bail)

- 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 11 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.