

# Résidence EHPAD - LA VALETTE DU VAR - ORPEA LMP LMNP Occasion



Crédits photos ORPEA

*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 **21m<sup>2</sup>** en fiscalité LMNP OCCASION, dans la résidence **Les Oliviers** à **LA VALETTE DU VAR (83160)**.

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 59 91 21 00 CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA JARD 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 VALETTE DU VAR (83160)**
- Résidence **EHPAD**
- **ORPEA**

- **Prix : 125 458 €**
- **Dont mobilier : 1 000 €**
- **Loyer annuel HT : 6 449 €**
- **Rentabilité brute : 5.14 %**
- **Rentabilité nette : 4.76 %**

- **Taxe foncière : 467€**
- **Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par ORPEA**

#### **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.

#### **LA RESIDENCE :**

La résidence médicalisée EHPAD ORPEA Les Oliviers est située à La Valette du Var, à quelques pas du centre-ville et aux portes de Toulon. La résidence de 84 lits bénéficie d'un cadre de vie protégé dans un quartier résidentiel paisible avec une jolie vue sur le Coudon. L'établissement dispose également d'une unité de vie spécialisée dans la prise en charge des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou troubles apparentés.

#### **LOCALISATION :**

La Valette du Var est une ville de 23 300 habitants et fait partie de la communauté urbaine de Toulon dont elle est distante de 7 kilomètres. La Valette du Var bénéficie de l'attractivité économique de Toulon et de La Garde. En effet, l'agglomération de Toulon est la neuvième de France avec 543 065 habitants (2006). Située entre mer et montagnes, capitale économique du Var, Toulon bénéficie de nombreux atouts naturels. Le tourisme, le commerce et les administrations (publiques ou privées) occupent une place importante dans l'activité économique de la ville. Elle accueille le plus grand port militaire français : la base navale de Toulon, encore appelée l'Arsenal et dispose également d'un aéroport qui transporte plus de 620 000 passagers par an.

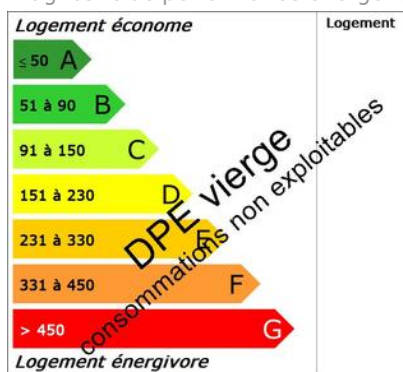
- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 2008
  - Nombre de lots : 84
  - Equipements : Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)

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

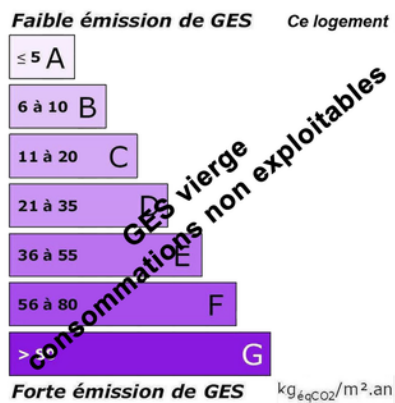
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 21m<sup>2</sup>
  - Etage : 1
  - Nombre de pièce(s) : 1

- 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
- Echéance du bail : Tacite prolongation (1/4/2020)
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- A la charge du propriétaire : la taxe foncière, le renouvellement du mobilier.

- 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 7 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.