

# Résidence EHPAD – SAINT GEORGES SUR CHER – DOMIDEP LMP LMNP Occasion



Crédits photos DOMIDEP

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 **16m<sup>2</sup>** en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence **Le Val Fleuri** à **SAINT GEORGES SUR CHER (41400)**.

- **Le Val Fleuri**
- **Chambre**
- **SAINT GEORGES SUR CHER (41400)**
- **Résidence EHPAD**
- **DOMIDEP**

- **Prix : 64 100 €**
- **Dont mobilier : 2 000 €**
- **Loyer annuel HT : 2 942 €**
- **Rentabilité brute : 4.59 %**
- **Rentabilité nette : 4.10 %**

- **Taxe foncière : 131€**
- **Taxe ordures ménagères : 23 €**
- **Charges de copropriété annuelles : 157 €**

## **LA GESTION :**

Depuis 1989, la société DOMIDEP est spécialisée dans la gestion d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Le groupe était classé en 2017 au 5ème rang des gestionnaires privés d'EHPAD (selon le classement 2017 des gestionnaires d'EHPAD privés) avec un total de 64 établissements pour 4454 lits. Domidep fait donc partie des

Création et Développement de Patrimoine SAS au capital de 5 000 € 1418 Boulevard du Grand Parc 14200 HEBOUVILLE SAINT-CLAIR CEDEX 02 50 60 30 49 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 2023 Création Développement Patrimoine

Bien qu'il s'agisse d'une grosse structure, les résidences Domidep sont dirigées par des directeurs qui endossent véritablement le rôle de chef d'établissement et disposent d'une réelle autonomie dans leur gestion afin de s'adapter et de répondre au mieux à la demande locale.

Concrètement, cela se traduit dans la résidence LMNP EHPAD Le Val Fleuri par une très bonne gestion et d'excellents résultats financiers 2015 avec un CA de 1.748.100€ et un résultat net de 220.500€.

#### **LA RESIDENCE :**

La Résidence médicalisée « Le Val Fleuri » se compose de 30 chambres pour 40 lits médicalisés, réparties dans 3 bâtiments. La résidence, en exploitation depuis 1990, a subi des travaux de rénovation en 2004 et 2006. Proposant des chambres simples ou doubles entièrement équipées et soigneusement décorées, l'établissement apporte confort et sécurité aux occupants.

Les salons aménagés et les animations quotidiennes offrent aux résidents de la convivialité; le parc aménagé et sécurisé permet de profiter pleinement des espaces verts au gré d'activités diverses et variées. Les repas sont préparés sur place par un chef cuisinier et répondent aux exigences diététiques et aux régimes de chaque pensionnaire.

Les résidents sont pris en charge par une équipe médicale pluridisciplinaire composée d'un médecin coordonnateur, d'une psychologue, d'infirmières, d'aides-soignantes et d'agents de services hôteliers pour les accompagner au quotidien.

#### **LOCALISATION :**

La Région Centre regroupe six départements : le Cher, l'Eure-et-Loir, l'Indre, l'Indre-et-Loire, le Loir-et-Cher et le Loiret. Blois est le chef-lieu du département du Loir et Cher et regroupe une population d'environ 116 000 habitants sur l'aire urbaine. Saint Georges sur Cher est idéalement située à environ 40 km de Blois et de Tours en Indre et Loire (plus de 470 000 habitants sur l'aire urbaine).

Située au coeur des Châteaux de La Loire, à seulement 2 km du célèbre Château de Chenonceau, la commune de Saint Georges sur Cher est bien desservie par le réseau routier et autoroutier et offre tous les services de proximité.

La Région s'achemine vers un vieillissement inéluctable de sa population avec l'arrivée au troisième âge des générations nombreuses du baby-boom. Le nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus augmenterait de façon marquée entre 2005 et 2030, accélérant les tendances passées pour représenter plus de 33% de la population (29% à l'échelle nationale).

En progression de 62,3 %, soit 8 points de plus que la classe d'âge totale des seniors, le nombre de personnes âgées de 75 ans ou plus atteindrait 368 000 en 2030. Parmi elles, 101 000 auraient déjà fêté leur 85e anniversaire, contre 52 700 en 2005 (Source INSEE).

Crédits photos DOMIDEP

#### **PRÉCISIONS SUR LE BIEN :**

- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 1990
  - Nombre de lots : 30
  - Equipements : Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)

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 2023 Création Développement Patrimoine



- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

- Surface habitable : 16m<sup>2</sup>
- 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) :



- Durée de bail : 9 ans
  - Echéance du bail : 31/12/2025
  - 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 récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
  - A la charge du propriétaire : la taxe foncière, 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.
    - En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.