

# Résidence EHPAD – Saint Germain Les Corbeil – DOMUSVI LMP LMNP Occasion



Crédits photos DOMUSVI

*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 T3** de **0m<sup>2</sup>** en fiscalité LMNP OCCASION, dans la résidence **La Fontaine Medicis St Germain à Saint Germain Les Corbeil (91250)**.

- **La Fontaine Medicis St Germain**
- **Appartement T3**
- **Saint Germain Les Corbeil (91250)**
- Résidence **EHPAD**
- **DOMUSVI**

- **Prix : 80 884 €**
- **Dont mobilier : 500 €**
- **Loyer annuel HT : 6 110 €**
- **Rentabilité brute : 7.56 %**
- **Rentabilité nette : 6.71 %**

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

- **Taxe foncière : 304€**
- **Charges de copropriété annuelles : 371 €**

### **LA GESTION :**

**DOMUS VI** est l'actuel N°3 du secteur selon le classement 2017 des gestionnaires d'EHPAD. Son chiffre d'affaires 2014 était de 670 millions d'€ pour un résultat avant impôts et amortissements de 67 millions.

DOMUSVI est un acteur incontournable privé d'accueil et de services aux personnes âgées en France, fort de 30 ans d'expérience. Il est le seul des trois grands groupes français privés à proposer une offre de services complète aux personnes âgées, avec 182 résidences médicalisées (14 300 lits), 15 résidences non médicalisées (1 000 lits), 45 agences d'aide et soins à domicile, dont 13 Services de Soins Infirmiers à Domicile, répartis sur l'ensemble du territoire.

### **LA RESIDENCE :**

La chambre est située dans la résidence Fontaine Médicis, construite en 1994, qui se compose de 73 lits. La résidence est située dans un quartier pavillonnaire de la ville, au milieu d'un espace arboré de près de deux hectares. La résidence est climatisée et donne accès à une terrasse ensoleillée. Une équipe de soignants attentifs et disponibles accompagne les résidents. Une cuisine soignée et équilibrée ravit le plaisir des yeux et des papilles. L'équipe d'animation favorise les liens tout en veillant à stimuler le corps et l'esprit. A noter que les ascenseurs ont été mis aux normes en 2007 et que la salle à manger a été agrandie afin de répondre aux besoins des personnes dépendantes.

Chiffre d'Affaires 2014 de la résidence : 2,682 millions d'€ pour un résultat net de 511 000 €.

### **LOCALISATION :**

SAINT GERMAIN LES CORBEIL est une commune de 7 000 habitants située à 28 kilomètres au Sud-Est de Paris dans le département de l'Essonne. Depuis 2001, Paris est reliée par le T-Zen (bus rapide) à la gare RER D de Corbeil-Essonnes. A 2 km, à Corbeil Essonne, a ouvert récemment Le Centre Hospitalier Sud Francilien (CHSF), premier groupe hospitalier public du département de l'Essonne. Il rayonne sur trois départements au sud de la périphérie de Paris (totalité de l'Essonne, sud de la Seine-et-Marne et Sud-est du Val-de-Marne), assurant la couverture sanitaire d'une population de 600 000 habitants.

Crédits photos DOMUSVI

### **PRÉCISIONS SUR LE BIEN :**

- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 1994
  - Equipements : Aucun équipement
  - **Site internet de la résidence**

- Type de fiscalité :

Création et Développement 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.

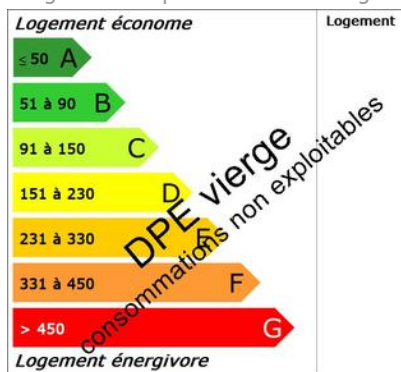
Copyright 2021 Création Développement Patrimoine

- LMP
- LMNP

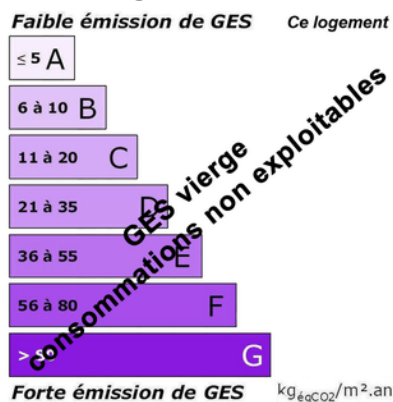
• Caractéristiques :

- Etage : 3
- Nombre de pièce(s) : 1

○ Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



○ Emission de gaz à effet de serre (GES) :



• Conditions locatives :

- Location par : bail commercial
- A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
- A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de

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  
 revende : 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.

- Particularités : ancien 2690 soit 43040 ou 75K Å 28mÂ²

- 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.