



# Résidence EHPAD – SAINT JUST SAINT RAMBERT – 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 **29m<sup>2</sup>** en fiscalité LMNP OCCASION, dans la résidence **Orpéa Saint Just** à **SAINT JUST SAINT RAMBERT (42170)**.

- **Orpéa Saint Just**
- **Chambre**
- **SAINT JUST SAINT RAMBERT (42170)**
- **Résidence EHPAD**
- **ORPEA**

- **Prix : 99 680 €**
- **Dont mobilier : 1 000 €**
- **Loyer annuel HT : 4 611 €**
- **Rentabilité brute : 4.63 %**
- **Rentabilité nette : 4.24 %**

- **Taxe foncière : 376€**
- **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.

Création et Développement Patrimoine SAS au capital de 5 000 € - 118 Boulevard du Grand Parc - 42000 HEROUVILLE SAINT-CLAIRE - Tél: 02 50 50 30 49 - Service clientèle : 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



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 :**

Située à l'entrée de Saint-Just-Saint-Rambert, la Maison de retraite médicalisée ORPEA Saint Just offre un environnement verdoyant, avec de nombreux espaces verts. La Résidence ORPEA Saint Just accueille des personnes âgées autonomes, semi-valides et dépendantes, et dispose aussi d'une unité de soins adaptés spécialisée dans l'accueil des personnes désorientées ou atteintes de la maladie d'Alzheimer (et pathologies apparentées).

L'accompagnement personnalisé des résidents est assuré par une équipe soignante pluridisciplinaire dirigée par le Médecin Coordinateur. Des espaces de vie, des salons et la salle de restaurant facilitent la convivialité. Des animations et activités régulières sont proposées telles que gymnastique, création manuelle, lectures, sorties.

### **LOCALISATION :**

A seulement 15 km de Saint-Etienne, Saint-Just-Saint-Rambert est une charmante petite ville des bords de Loire, située dans le département de la Loire en région Auvergne-Rhône-Alpes, et qui compte 15 000 habitants.

Saint-Just Saint-Rambert est la deuxième ville de la communauté d'agglomération Loire Forez qui est composée de 88 communes et 106 574 habitants.

Crédits photos ORPEA

### **PRÉCISIONS SUR LE BIEN :**

- Type de résidence :
  - Résidence EHPAD
  - Année de construction : 1990
  - Nombre de lots : 80
  - Equipements : Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - **Revente LMNP**
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 29m<sup>2</sup>
  - Etage : 2
  - Nombre de pièce(s) : 1

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



- 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 : 31/8/2024
- 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 :

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 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.



au prorata.