

# Résidence Senior – NIORT – VOUILLE – 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 **Appartement T1** de **34m<sup>2</sup>** en fiscalité LMNP OCCASION, dans la résidence **Les Jardins de Jeanne** à **NIORT - VOUILLE (79230)**.

- **Les Jardins de Jeanne**
- **Appartement T1**
- **NIORT - VOUILLE (79230)**
- **Résidence Senior**
- **ORPEA**

- **Prix : 118 058 €**
- **Dont mobilier : 1 000 €**
- **Loyer annuel HT : 6 080 €**
- **Rentabilité brute : 5.15 %**
- **Rentabilité nette : 3.51 %**

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.

• **Taxe foncière : 326€**

Copyright 2021 Création Développement Patrimoine

- **Charges de copropriété annuelles : 1600 €**

### **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 seniors ORPEA Les Jardins de Jeanne est en plein centre du bourg de Vouillé. L'appartement est un T1 bis avec coin nuit et terrasse, exposé Sud.

La Résidence est une résidence services pour seniors composée de 147 appartements, non médicalisée, qui accueille des personnes âgées autonomes et semi-valides dans un environnement privilégié. La résidence a été conçue pour accueillir des personnes seules ou en couple avec des services adaptés : bip d'appel, possibilités d'intervention de médecins, d'infirmières libérales, de kinésithérapeutes, ou d'associations d'aides à domicile.

Différentes formules sont proposées afin de répondre aux attentes: restauration en demi-pension ou pension complète, ménage, blanchisserie... La cuisine traditionnelle et raffinée est confectionnée sur place par le chef, à partir de produits de saison, dans le respect des régimes alimentaires.

Le bail prendra effet à la signature de l'acte pour échoir en 2025 . Le prix de vente inclut 3 500 € HT de renouvellement de mobilier envisagé à court terme. ORPEA souhaiterait transformer la résidence en EHPAD.

### **LOCALISATION :**

Vouillé est une petite ville à 10 km de NIORT.

Niort est le chef-lieu du département des Deux-Sèvres situé dans la région Poitou-Charentes. Niort compte 60 000 habitants et sa communauté d'agglomération compte 105 700 habitants. Porte du Marais Poitevin, Niort occupe une position stratégique à une demi-heure de l'Atlantique et au carrefour autoroutier entre Poitiers et La Rochelle, déterminante pour son développement économique. Ses différentes activités font d'elle la 4ème place financière française en termes d'échanges de flux financiers, derrière Paris, Lyon et Lille. Le secteur tertiaire y représente 74% de l'activité. Niort accueille les sièges nationaux de grandes mutuelles d'assurances et de la première société européenne d'assistance, ce qui en fait une capitale reconnue de l'économie sociale. La ville est en particulier considérée depuis les années 1970 comme la capitale des mutuelles d'assurances, 1er employeur de la ville. Niort est également le siège de nombreuses banques. Principale porte d'entrée du Marais Poitevin, Niort est surnommée la « Venise Verte ». Les rives de la Sèvre, aménagées en coulée verte s'ouvrent sur de nombreux loisirs. Au rythme de l'eau, Niort offre une qualité de vie naturelle et un formidable patrimoine, marquée par l'imposante présence de donjons jumeaux du 12ème siècle. La ville est l'une des cités majeures du Poitou Historique.

Crédits photos ORPEA

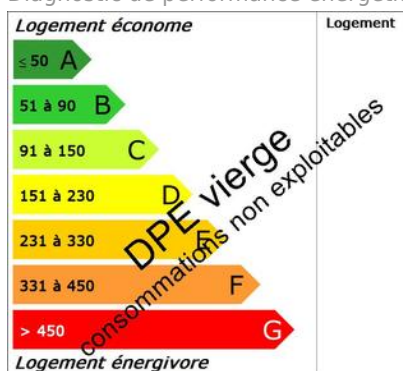
Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité 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

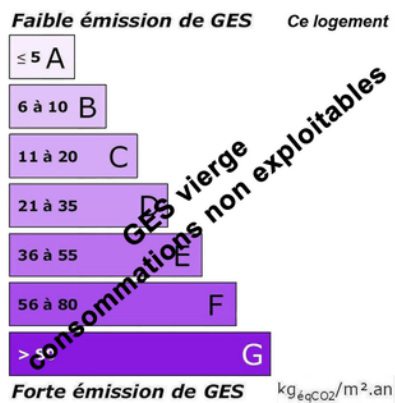
**PRÉCISIONS SUR LE BIEN :**

- Type de résidence :
  - Résidence Senior
  - Année de construction : 2002
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 34m<sup>2</sup>
  - Nombre de pièce(s) : 1

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



- Conditions locatives :

- Location par : bail commercial
- Durée de bail : 10 ans
- Echéance du bail : 31/12/2025
- 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 copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.

- 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 1 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.