

Renseignements

Réservation

CERENICIMO

EHPAD LE PRE DU LAC II
 Châteauneuf de Grasse - Alpes Maritimes

LMP/LMNP

Une extension de 60 chambres dans une résidence au soleil de la provence


Définition physique :
SITUATION

Châteauneuf-de-Grasse (06) - Village classé à l'inventaire des sites historiques des Alpes-Maritimes. Bâti sur une colline située à 417 m d'altitude, il domine la plaine d'Opio et offre un beau panorama allant de la baie de Cannes jusqu'au massif de l'Estérel. Le cœur du bourg avec ses rues pavées et ses façades typiques provençales, devient chaque week-end un lieu de promenade tout désigné pour les habitants de la ville de Grasse toute proche, capitale mondiale du parfum et quatrième ville des Alpes Maritimes en terme de population.

RESIDENCE

Installée à flanc de colline, la résidence EMERA « **Pré du Lac II** » se situe à moins de 250 m du centre de Châteauneuf-de-Grasse au sein d'un cadre préservé et paysager. Le parti pris architectural choisi et l'installation d'une végétation nombreuse et variée donne à l'ensemble une unité forte et favorise l'intégration de l'établissement dans son environnement. Répartis entre les 2 nouveaux bâtiments, les 60 chambres supplémentaires s'ajoutent au 31 existantes portant la capacité à 96 lits. Elles sont majoritairement simples et aménagées dans le respect du savoir-faire du groupe EMERA.

PRIX : Les prix, hors frais de notaire et hypothèque, sont compris entre **164 288 €HT et 182 623 €HT**.

LIVRAISON : Décembre 2010 (Bâtiment 3) et Décembre 2011 (Bâtiment 2).

Définition économique :

- Le groupe Emera, fort de plus de 20 ans d'expérience, se positionne aujourd'hui comme le leader de la résidence de retraite haut de gamme avec en 2008, 20 résidences en exploitation rassemblant 2 041 lits. En 2007, le groupe a réalisé 45.8 millions d'euro de chiffre d'affaires et poursuit son développement par l'ouverture de 10 nouveaux établissements à l'horizon 2012.
- Par sa proximité de Grasse et de la côte d'Azur, la résidence « Pré du Lac II » répond à un besoin de structures d'accueil pour personnes âgées émanant de la France entière.
- La notoriété, le savoir-faire et la maîtrise de l'exploitation permettent une rentabilité de **4,70%** HT/HT du montant de l'investissement. Elle est garantie par un bail commercial ferme d'une durée de 11 ans renouvelable.
- Les travaux définis par l'article 606 du code civil et ceux éventuels de mise en conformité liés à une évolution future des normes sont contractuellement à la charge de l'exploitant.

Définition fiscale :

Les ventes sont réalisées en Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.).

A – Au regard de la TVA :

À L'acquéreur loue son bien à la société d'exploitation qui le sous-loue meublé en offrant les prestations hôtelières. Si l'investisseur renonce à la franchise de base, les loyers sont assujettis à la TVA, en conséquence la TVA grevant l'acquisition (TVA immobilière, TVA mobilier, TVA sur frais et honoraires) pourra être récupérée.

B – Au regard de l'impôt sur le revenu :

À Acquisition en meublé (revenu BIC) ; 2 orientations sont possibles :
 a) Statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel = CA < 23 000 € TTC/an) : les déficits de l'opération

Document non contractuel

11/02/2010

seront reportés sur les revenus de même nature, issus d'une location meublée non professionnelle.
b) LMP (Loueur Meublé Professionnel = CA > 23 000 € TTC/an et > aux revenus professionnels et aux retraites) : les déficits de l'opération seront reportés sur le revenu global.

C – Réduction d'impôt de 25% :

Cette résidence est éligible à la nouvelle réduction d'impôt de 25% du prix d'acquisition des logements pour tous les actes passés avant la mise en exploitation en statut LMNP.

L'avis du comité de référencement :

- La résidence « Pré du Lac II » propose des prestations d'excellente qualité et sera gérée par EMERA, un des acteurs majeurs du marché français.
- Le bail commercial sécurise l'investissement par sa durée, ses clauses et la solvabilité de l'exploitant.
- Il s'agit d'une rare opportunité pour assurer, en toute sécurité, une rente importante grâce au rendement proposé.
- Une situation à proximité immédiate de la côte d'Azur dans un environnement préservé et très attrayant assure à cette résidence une exploitation particulièrement pérenne.
- Une partie des logements est éligible à la réduction d'impôt Censi-Bouvard pour les investisseurs LMNP à compter des revenus 2010.



Disponibilités

Loueur en meublé

Résidence médicalisée

Renseignements

Réservation

Dernière mise à jour : le 10/02/2010 à 18:42

EMERA - PRE DU LAC II

CHATEAUNEUF DE GRASSE (06)

Choix	Etat	Numéro de logement	Bâtiment / châlet	Type	Niveau	Surface habitable	Prix HT logement	TVA sur immobilier	Prix mobilier HT	TVA sur mobilier	Total HT	Total TTC	Frais de notaire	Frais de prêt	Loyer annuel HT
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-101	2	ch. Simple	R+1	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Optionné	2-102	2	ch. Simple	R+1	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	2-103	2	ch. Simple	R+1	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	2-104	2	ch. Simple	R+1	21.93	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-105	2	ch. Simple	R+1	21.93	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	2-106	2	ch. Simple	R+1	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-107	2	ch. Simple	R+1	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Optionné	2-108	2	ch. Simple	R+1	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-109	2	ch. Simple	R+1	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-110	2	ch. Simple	R+1	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-111	2	Ch. Double	R+1	28.71	176 623	34 618	6 000	1 176	182 623 218 417	6 000	3 500	8 583	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-112	2	Ch. Double	R+1	28.71	176 623	34 618	6 000	1 176	182 623 218 417	6 000	3 500	8 583	
<input type="checkbox"/>	Vendu	2-201	2	ch. Simple	R+2	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	2-202	2	ch. Simple	R+2	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	2-203	2	ch. Simple	R+2	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-204	2	ch. Simple	R+2	21.93	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-205	2	ch. Simple	R+2	21.93	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-206	2	ch. Simple	R+2	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-207	2	ch. Simple	R+2	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-208	2	ch. Simple	R+2	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-209	2	ch. Simple	R+2	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-210	2	ch. Simple	R+2	22.14	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-211	2	Ch. Double	R+2	28.71	176 623	34 618	6 000	1 176	182 623 218 417	6 000	3 500	8 583	
<input type="checkbox"/>	Disponible	2-212	2	Ch. Double	R+2	28.71	176 623	34 618	6 000	1 176	182 623 218 417	6 000	3 500	8 583	
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-001	3	ch. Simple	RDC	27.27	176 240	34 543	4 000	784	180 240 215 567	5 900	3 400	8 471	
<input type="checkbox"/>	Optionné	3-002	3	ch. Simple	RDC	23.47	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-003	3	ch. Simple	RDC	22.76	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-004	3	ch. Simple	RDC	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Optionné	3-005	3	ch. Simple	RDC	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-006	3	ch. Simple	RDC	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-007	3	ch. Simple	RDC	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-008	3	ch. Simple	RDC	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Optionné	3-009	3	ch. Simple	RDC	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-010	3	ch. Simple	RDC	22.95	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Optionné	3-011	3	ch. Simple	RDC	22.95	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-012	3	ch. Simple	RDC	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-101	3	ch. Simple	R+1	22.75	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Optionné	3-102	3	ch. Simple	R+1	22.75	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	
<input type="checkbox"/>	Optionné	3-103	3	ch. Simple	R+1	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288 196 488	5 600	3 200	7 722	

Document non contractuel

11/02/2010

<input type="checkbox"/>	Vendu	3-104	3	ch. Simple	R+1	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-105	3	ch. Simple	R+1	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-106	3	ch. Simple	R+1	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-107	3	ch. Simple	R+1	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Optionné	3-108	3	ch. Simple	R+1	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-109	3	ch. Simple	R+1	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Optionné	3-110	3	ch. Simple	R+1	22.95	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-111	3	ch. Simple	R+1	22.95	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-112	3	ch. Simple	R+1	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-201	3	ch. Simple	R+2	22.75	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-202	3	ch. Simple	R+2	22.75	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-203	3	ch. Simple	R+2	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-204	3	ch. Simple	R+2	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-205	3	ch. Simple	R+2	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Optionné	3-206	3	ch. Simple	R+2	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-207	3	ch. Simple	R+2	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-208	3	ch. Simple	R+2	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Disponible	3-209	3	ch. Simple	R+2	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-210	3	ch. Simple	R+2	22.95	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Vendu	3-211	3	ch. Simple	R+2	22.95	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722
<input type="checkbox"/>	Optionné	3-212	3	ch. Simple	R+2	23	160 288	31 416	4 000	784	164 288	196 488	5 600	3 200	7 722