

Renseignements

Réservation

CERENICIMO

Résidence
LES JARDINS DE LA BRECHE
Luc sur Mer - Calvados (14)

LMP/LMNP

Une résidence en Normandie, au bord de la mer



Définition physique :

SITUATION

Luc sur Mer (14) – Station balnéaire classée depuis 1921, Luc sur Mer est située au centre de la **côte de Nacre**, à mi-chemin entre les ports de Courseulles sur Mer et Ouistreham. **A 16 km au Nord de Caen**, la ville bénéficie d'une longue plage de sable fin de plus d'1 km et demi entièrement bordée par une digue littorale et ponctuée en son milieu par une jetée en bois. La commune est une station familiale pleine de vie où il fait bon vivre toute l'année, localisée à proximité des plages du débarquement et à environ 200 km de Paris.

RESIDENCE

La résidence « **Les Jardins de la Brèche** » se situe à l'est de la ville dans un environnement résidentiel. Localisée à moins de 700 m de la mer par l'avenue Pierre Laurent, le bâtiment propose sur un unique niveau 96 chambres dont 25 sont exclusivement réservées à l'unité Alzheimer. Disposant de tous les services attendus d'un EHPAD moderne, la résidence offre également un ensemble de prestations dans le respect du savoir faire du groupe EMERA.

PRIX : Les prix, hors frais de notaire et hypothèque, sont compris entre **131 881 €HT** et **178 750 €HT**.

LIVRAISON : 4^{ème} trimestre 2011.

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.
- La résidence répond à une absence d'offre sur la commune et sur le littoral entre Ouistreham et Courseulles.
- La notoriété, le savoir-faire et la maîtrise de l'exploitation permettent une rentabilité de 4,90% 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 :

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 (5,5%), 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 :

Acquisition en meublé (revenu BIC) ; 2 orientations sont possibles :

- Statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel = CA < 23 000 € TTC/an) : les déficits de l'opération seront reportés sur les revenus de même nature, issus d'une location meublée non professionnelle.
- 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.

Document non contractuel

11/02/2010

C – Réduction d'impôt de 25% :

La résidence étant neuve, elle est éligible à la nouvelle réduction d'impôt de 25 % du prix d'acquisition.

L'avis du comité de référencement :

- Répondant aux exigences de savoir faire du groupe EMERA, un des acteurs majeurs du marché des services aux seniors, la résidence propose des prestations d'excellente qualité.
- La localisation en bord de mer de la résidence et la réputation de qualité de la station balnéaire sont les garants d'une exploitation pérenne.
- 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 exceptionnelle grâce au rendement proposé de 4,90 % HT/HT.
- Des logements éligibles à la nouvelle réduction d'impôt de 25 % pour les investissements en LMNP.

Renseignements

Réservation



Disponibilités

Loueur en meublé

Résidence médicalisée

Renseignements

Réservation

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

EMERA - LES JARDINS DE LA BRECHE

LUC SUR MER (14)

Choix	Etat	Numéro de logement	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"/>	Vendu	A01	ch. simple	RDC	24.21	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Optionné	A02	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	A03	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	A04	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Optionné	A05	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Optionné	A06	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	A07	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	A08	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	A09	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	A10	ch. double	RDC	35.15	172 750	33 859	6 000	1 176	178 750	213 785	6 900	4 100	8 759
<input type="checkbox"/>	Vendu	A11	ch. double	RDC	35.15	172 750	33 859	6 000	1 176	178 750	213 785	6 900	4 100	8 759
<input type="checkbox"/>	Optionné	A12	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	A13	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	A14	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Optionné	A15	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	A16	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	A17	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	A18	ch. simple	RDC	23.14	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	B01	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Optionné	B02	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	B03	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	B04	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	B05	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Optionné	B06	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Disponible	B07	ch. double	RDC	35.15	172 750	33 859	6 000	1 176	178 750	213 785	6 900	4 100	8 759
<input type="checkbox"/>	Vendu	B08	ch. double	RDC	35.15	172 750	33 859	6 000	1 176	178 750	213 785	6 900	4 100	8 759
<input type="checkbox"/>	Optionné	B09	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	B10	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Optionné	B11	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	B12	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Optionné	B13	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	B14	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	C01	ch. simple	RDC	24.21	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Disponible	C02	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Disponible	C03	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Disponible	C04	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Optionné	C05	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Vendu	C06	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Optionné	C07	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462

Document non contractuel

11/02/2010

<input type="checkbox"/>	Vendu	F05	simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Optionné	F06	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Disponible	F07	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Disponible	F08	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Disponible	F09	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Disponible	F10	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Disponible	F11	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462
<input type="checkbox"/>	Disponible	F12	ch. simple	RDC	22.51	127 881	25 065	4 000	784	131 881	157 730	5 100	3 000	6 462