

Renseignements

Réservation

CERENICIMO

Résidence "Saint Maur"
SAINT MAUR DES FOSSES

LMP / LMNP

Une résidence à 14 km au sud-est de Paris



Définition physique :

SITUATION

Saint-Maur (94) – Au cœur de la région Ile de France, Saint-Maur-des-Fossés est située à 14km au sud-est de Paris centre. Véritable presqu'île dans les terres formée par une boucle de la Marne, la commune offre calme et sérénité à ses habitants. Desservie par 4 stations de la ligne A du RER, Saint-Maur est une ville composée de 8 villages qui conservent encore aujourd'hui, leurs particularités et une identité propre. Cette richesse née de la diversité, l'esprit de quartier qui y règne, les 49 hectares d'espaces verts de la commune, dont 10 sur les bords de Marne font de Saint-Maur-des-Fossés, une ville aisée de la banlieue parisienne et particulièrement recherchée.

RESIDENCE

Installée dans le quartier de La Pie, au sud-ouest de la ville, la résidence «Saint-Maur» se trouve à moins d'1,5 km du centre-ville. Elle propose 80 lits répartis sur les 4 niveaux d'un bâtiment unique. Disposant de vastes salons et d'une salle de bain thérapeutique à chaque niveau, l'établissement multiplie les prestations offertes aux résidents avec notamment : ergothérapie, kinésithérapie, salon de coiffure, espace snoezelen et services dédiés aux patients «Alzheimer».

PRIX : De 188 899 € HT à 237 901 € HT (hors frais d'acquisition)

LIVRAISON : 4^{ème} Trimestre 2011

Définition économique :

- Le **Groupe ORPEA**, coté au Second Marché d'Euronext Paris, est l'un des leaders français de la prise en charge de la dépendance (266 établissements, soit plus de 25 000 lits et 15 000 collaborateurs). Le groupe connaît un développement continu et poursuit un transfert partiel de foncier vers des investisseurs privés. Cette politique facilite la réalisation d'un plan soutenu de nouvelles créations. En 2008, ORPEA a réalisé un chiffre d'affaires de 702 millions d'euros, soit une hausse de +28% par rapport à l'année précédente. En 2011, Orpéa devrait atteindre un chiffre d'affaires supérieur à 1 milliard d'euros.

- La résidence «Saint-Maur» répond à un besoin d'équipements sur le département du Val de Marne : la population âgée de 60 ans et plus aura progressé de presque 18% en 2015 par rapport à son niveau de 2005.

- La notoriété, le savoir-faire, et la maîtrise de l'exploitation permettent une rentabilité de **4,50 % HT/HT** du montant de l'investissement. Elle est garantie par un bail commercial ferme d'une durée de 11 ans et 9 mois 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 :

Ventes 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, 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 possibles :

Document non contractuel

- a) Statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel = CA < 23 000 € TTC/an) : les déficits de l'opération seront reportés sur les revenus de même nature : BIC non professionnels issus de la location meublée.
- 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 réduction d'impôt de 25% du prix d'acquisition des logements pour les investissements en statut LMNP (selon conditions reprises à l'article 199 sexvicies du CGI).

L'avis du comité de référencement :

- La résidence « Saint-Maur » propose des prestations d'excellente qualité et sera gérée par Orpéa, un des acteurs majeurs du marché européen.
- Sa localisation à proximité immédiate de Paris (moins de 15 km du centre), garantit au programme une exploitation sereine et 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.
- Des logements éligibles à la réduction d'impôt Censi-Bouvard pour les investissements en LMNP à compter des revenus 2011.

Renseignements

Réservation



Disponibilités

Loueur en meublé

Résidence médicalisée

Renseignements

Réservation

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

ORPEA - SAINT MAUR

SAINT MAUR DES FOSSES (94)

Choix	Etat	Numéro de logement	Type	Niveau	Surface habitable	Prix immobilier HT	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"/>	Optionné	101	Ch. Simple	R+1	20.55	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	102	Ch. Simple	R+1	20.53	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	103	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	104	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	105	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	106	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	107	Ch. Simple	R+1	27.1	214 878	42 116	2 000	392	216 878	259 387	7 000	4 000	9 793
<input type="checkbox"/>	Vendu	108	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	109	Ch. Simple	R+1	20.75	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	110	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	111	Ch. Simple	R+1	20.59	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	112a	Ch. Simple	R+1	20.6	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	112b	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	114	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	115	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	116	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	117	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	118	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	119	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	120	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	121	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	122	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	123	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	124	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	125	Ch. Simple	R+1	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	201	Ch. Simple	R+2	20.55	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	202	Ch. Simple	R+2	20.53	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	203	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	204	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	205	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	206	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	207	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	208	Ch. Double	R+2	36.05	233 901	45 845	4 000	784	237 901	284 530	7 200	4 200	10 742
<input type="checkbox"/>	Optionné	209	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	210	Ch. Simple	R+2	20.75	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	211	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	212a	Ch. Simple	R+2	20.59	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	212b	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input checked="" type="checkbox"/>	Disponible	214	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
			Ch.											

Document non contractuel

11/02/2010

<input type="checkbox"/>	Disponible	215	Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	216	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	217	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	218	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	219	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	220	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	221	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	222	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	223	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	224	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	225	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	226	Ch. Simple	R+2	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	301	Ch. Simple	R+3	20.55	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	302	Ch. Simple	R+3	20.53	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	303	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	304	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	305	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	306	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	307	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Vendu	308	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	309	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	310	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	311	Ch. Simple	R+3	20.75	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	312a	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	312b	Ch. Simple	R+3	20.59	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	314	Ch. Simple	R+3	20.6	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	315	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	316	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	317	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	318	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	319	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	320	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	321	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Optionné	322	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	323	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	324	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	325	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	326	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	327	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530
<input type="checkbox"/>	Disponible	328	Ch. Simple	R+3	20.49	186 899	36 632	2 000	392	188 899	225 923	6 200	3 600	8 530

Renseignements

Reservation