

# EHPAD *Soleil d'Automne*

## DÉFINITION PHYSIQUE

### SITUATION

**TARBES (Hautes-Pyrénées)** Aux portes des Pyrénées, à 150 km de Toulouse et de Saint Jean de Luz, à 40 km de Pau, Tarbes offre la douceur de vivre dans un panorama grandiose. Préfecture des Hautes-Pyrénées, Tarbes avec près de 50 000 habitants, est le 2ème noyau économique de la région. Un climat particulièrement favorable, un environnement exceptionnel et pur, la proximité de la chaîne pyrénéenne ainsi que des façades atlantique et méditerranéenne, expliquent le développement de la ville. En quête de confort de vie, les nouveaux arrivants bénéficient par ailleurs de la proximité de 6 stations thermales.

### LA RESIDENCE

Au cœur de la ville de Tarbes, entourée d'un vaste jardin, la résidence s'ouvre sur 58 chambres dont certaines doubles, réparties sur 4 niveaux. Ces chambres sont équipées de TV, téléphone, salle d'eau et d'un mobilier adapté au confort de chaque résident. La résidence, construite en 1998, met à la disposition de ses occupants, en sus de l'espace d'accueil, des salles de restauration, un lieu de culte et de nombreux espaces communs de détente.

### PRIX

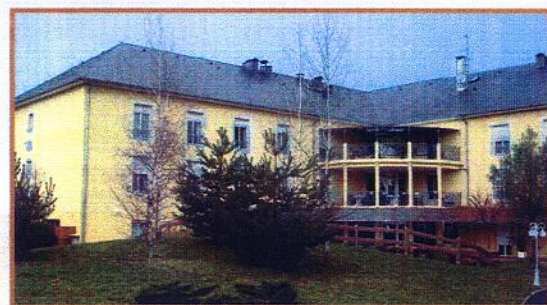
de 100 789 € HT à 137 691 € HT (hors frais d'acquisition notariés)

### LIVRAISON

En exploitation

## INTERVENANTS

VENDEUR	SOLEIL D'AUTOMNE (65)
GESTIONNAIRE	SOLEIL D'AUTOMNE (Groupe MIEUX VIVRE)
NOTAIRE	Maître PUJOL (06)



## DÉFINITION ÉCONOMIQUE

- **Mieux Vivre** évolue au sein du groupe Espace Loisirs Concept, groupe dédié à la prise en charge des personnes âgées dépendantes. Forte d'une expérience de la gestion d'EHPAD depuis plus de 20 ans, **Mieux Vivre** exploite à ce jour près de 20 résidences d'une capacité totale de 1424 lits. Dans une démarche affirmée de croissance, le groupe prévoit d'atteindre près de 4000 lits dès 2011, se plaçant dans le groupe de tête du marché.
- Parmi les autres atouts du Groupe, la maîtrise de la construction immobilière via la SAS Construction, cette filiale d'ELC a construit à ce jour plus de 100 établissements à la fois pour **Mieux Vivre** mais aussi pour la majorité des autres acteurs du secteur. ELC réalise un chiffre d'affaires annuel de plus de 50 millions €.
- La notoriété, le savoir-faire, et la maîtrise de l'exploitation permettent **une rentabilité de 5 % 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

- Les ventes sont réalisées en « achevé ».
- 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 T.V.A. (5.5 %), en conséquence la T.V.A. grevant l'acquisition pourra être récupérée.
- B – Au regard de l'impôt sur le revenu :  
Acquisition en meublé (revenu BIC) : la pratique des amortissements réintégrés permet de gommer en partie les revenus de l'opération.  
2 orientations possibles :  
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.  
b) LMP (Loueur Meublé Professionnel = CA > 23 000 € TTC/an) : les déficits de l'opération seront reportés sur le revenu global.

## L'AVIS DU COMITÉ DE RÉFÉRENCIEMENT

- Une implantation au cœur d'une des villes recherchées du sud de la France, un accès aisé, la proximité du centre-ville, un bâtiment aux prestations de qualité et la très forte demande d'hébergements du département garantissent la pérennité de l'exploitation.
- La résidence sera gérée par **Mieux Vivre**, filiale d'exploitation du groupe Espace Loisirs Concept. Depuis 20 ans, ce spécialiste de la résidence médicalisée assure le développement d'hébergement pour personnes âgées, de la conception à la gestion.
- Le savoir-faire, la maîtrise des contraintes immobilières et la parfaite connaissance du secteur sont des gages importants de sécurité.
- Le bail commercial sécurise l'investissement par sa durée, ses clauses et la solvabilité du groupe.
- La résidence étant en exploitation, elle peut permettre l'accès au statut de loueur en meublé professionnel dès l'année 2008.