

## Votre Conseil en Gestion de Patrimoine T.P.C

16 rue de la croix du vent  
30620 BERNIS

Tel : 0466222465  
jean-pierre.theisen@orange.fr



## FICHE PRODUIT

LMP/LMNP

Résidence Seniors

# MONTANA

Cholet

CERENICIMO

### DÉFINITION PHYSIQUE

<b>SITUATION</b>	<b>Cholet (49)</b> – Sous préfecture du Maine-et-Loire, Cholet est située à moins d'une heure d'Angers et de Nantes, et seulement 100 km des plages de l'Atlantique. Cette proximité des 2 métropoles régionales lui confère un dynamisme économique qui se traduit par de nouvelles infrastructures routières, des services de santé ultra moderne et des équipements sportifs de haut niveau. La ville accueille une population dynamique et offre un cadre de vie de grande qualité : espaces verts, plans d'eau, centre-ville commerçant, réseau de transport en commun...
<b>LA RESIDENCE</b>	A proximité à pied du centre-ville et des commerces, la résidence Montana Cholet trouve parfaitement sa place au cœur d'un parc arboré de 6 000 m <sup>2</sup> . Répartis sur 3 niveaux, les 116 appartements déclinés du studio au T3 offrent de véritables domiciles adaptés comprenant tout le confort et l'équipement nécessaires au bien-être de ses résidents. Au rez-de-chaussée, la résidence offre 1 000 m <sup>2</sup> de services de grande qualité : restaurant, salons, bibliothèque, salle de cinéma, salon de beauté, spa, salle de fitness, atelier artistique... 7 jours sur 7, la surveillance est assurée dans l'établissement par un gardiennage permanent et un système d'appel d'urgence garantit la sécurité des résidents.
<b>PRIX</b>	De 87 676 € HT à 160 783 € HT (hors frais d'acquisition)
<b>LIVRAISON</b>	4 <sup>ème</sup> trimestre 2011

### INTERVENANTS

<b>VENDEUR</b>	<b>STEVA (92)</b>
<b>GESTIONNAIRE</b>	<b>STEVA (92)</b>
<b>NOTAIRE</b>	<b>Maitre RENOUX-FONTAINE (95)</b>



### DÉFINITION ÉCONOMIQUE

- Le Groupe STEVA, nouvel opérateur de l'hébergement pour seniors, propose des résidences novatrices tant par leurs architectures que leurs prestations. Son positionnement exclusif permet au groupe de se différencier sur ce marché concurrentiel et légitime aujourd'hui son existence.
- Cholet enregistre plus de 60% de progression des plus de 60 ans depuis 1982 avec aujourd'hui 12 000 personnes, mais l'offre en lieux de vie pour seniors indépendants y est très limitée.
- D'ici à 2030, le nombre de français de plus de 60 ans va augmenter de 5.5 millions de personnes, soit une croissance de plus de 40%. Aujourd'hui avec quelque 16 000 logements, seulement 10% de la demande est satisfaite, alors que corrélativement les besoins de structures adaptés ne cessent de s'accroître.
- 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

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 :**
  - 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 nouvelle 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 RÉFÉRENCIEMENT

- La résidence Montana Cholet offre des prestations d'excellente qualité au sein d'un cadre verdoyant.
- Ce programme répond à une demande incontestable en terme d'habitat dédié aux seniors autonomes.
- Il s'agit d'une rare opportunité pour assurer, en toute sécurité, une rente exceptionnelle grâce au rendement proposé.
- En optant pour le statut de LMNP, les investisseurs peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt de 25% du montant de leur investissement, ainsi que du remboursement de la TVA immobilière.