

# LA SEYNE-SUR-MER (83) - Institut Médicalisé de Mar Vivo

## La Location meublée par Fidexi



Investissement dans un établissement de Soins Médicaux et de Réadaptation  
Statut LMP/LMNP

# FIDEXI, *DESIGNER* DE SOLUTIONS PATRIMONIALES

---



Aigue-Marine - Bandol (83)



Les jardins d'Henriville - Amiens (80)



Villa de Falicon - Nice (06)

## SOMMAIRE

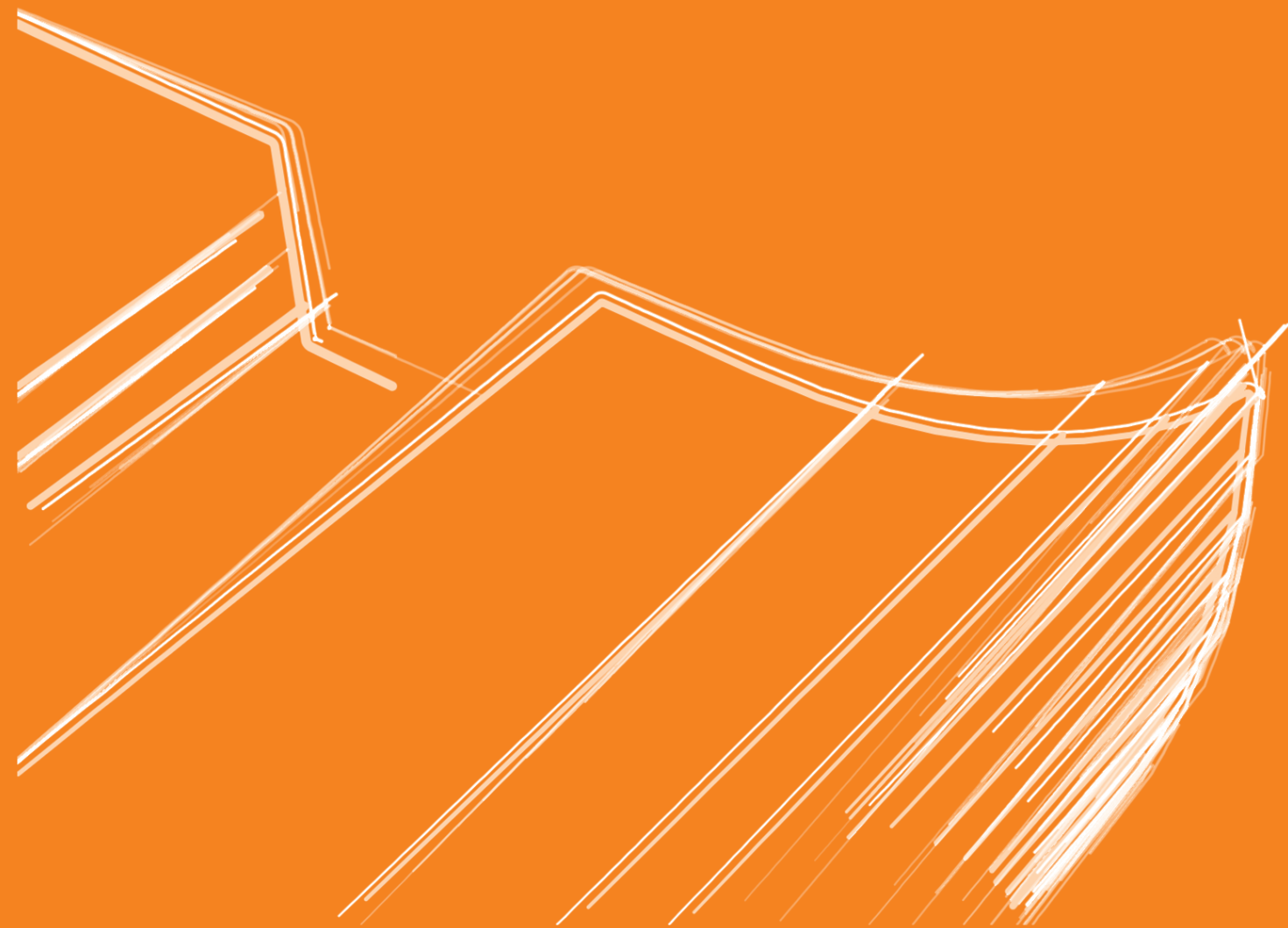
---

- Les essentiels de la Location meublée en SMR par Fidexi** **page 03**
- Présentation du programme et caractéristiques** **page 06**
  - Institut Médicalisé de Mar Vivo
- Atouts et spécificités de la Location meublée par Fidexi** **page 12**
  - La Location meublée en immobilier géré : le choix du confort et de la performance
  - Investissement dans un SMR : un choix d'avenir
  - Présentation de LNA Santé et zoom sur l'activité sanitaire
- Pour aller dans le détail** **page 29**
  - L'expertise Fidexi
  - Le statut fiscal du Loueur en meublé : champs d'application et avantages
  - Le cadre juridique : un régime légal et conventionnel protecteur pour l'investisseur

LES ESSENTIELS  
DE LA LOCATION MEUBLÉE  
EN RÉSIDENCE MÉDICALISÉE

**PAR FIDEXI**

---



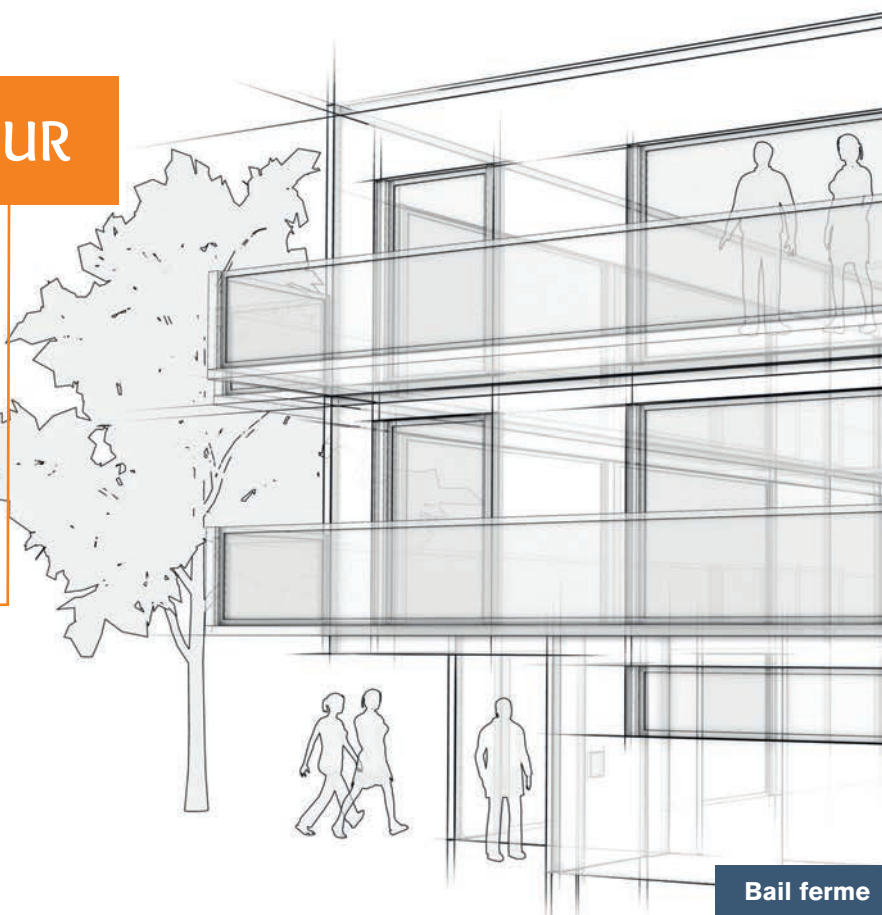
# LES ESSENTIELS DE LA LOCATION MEUBLÉE EN IMMOBILIER DE SANTÉ PAR FIDEXI LES CLÉS D'UN INVESTISSEMENT RÉUSSI

## LE SECTEUR

Faire le choix d'investir en Location meublée dans un immobilier de santé, c'est investir dans un **secteur identifié offrant une forte visibilité à long terme.**

Ce secteur, encadré par les autorités publiques, est dynamisé par le vieillissement de la population, l'augmentation de la dépendance\* ainsi que par la recherche de soins de qualité et adaptés.

*\* Augmentation du nombre de personnes dépendantes pour atteindre 2,9 millions d'ici à 2050*



Bail ferme

Gestion technique complète

## L'EXPLOITANT



**Un exploitant solide et reconnu dans le secteur de la santé**

- **87 établissements**
- **Plus de 9 600 professionnels** mobilisés au quotidien
- **Une entreprise à mission affichant ses ambitions sociétales**
- Un chiffre d'affaires d'exploitation de **878,5 millions d'euros** en 2025
- **10 658 lits** exploités
- **Action LNA Santé cotée sur le compartiment B d'Eurolist by Euronext Paris**

*\*Au 31/03/2026*

# UN BIEN IMMOBILIER DE GRANDE QUALITÉ



Les biens proposés sont **neufs** ou **100 % rénovés**.

Parfaitement conçus, ils bénéficient d'un emplacement de premier ordre et d'infrastructures adaptées de **grand standing**.

## LE MONTAGE PAR FIDEXI

**Partenaire exclusif de LNA Santé depuis 1994**, Fidexi propose des solutions d'investissement sur-mesure en Location meublée reposant sur un montage juridique et fiscal qui bénéficie de l'expertise et du savoir-faire d'une équipe pluridisciplinaire.

de longue durée  
de l'immeuble par l'exploitant

## POUR L'INVESTISSEUR

### Une rentabilité attractive

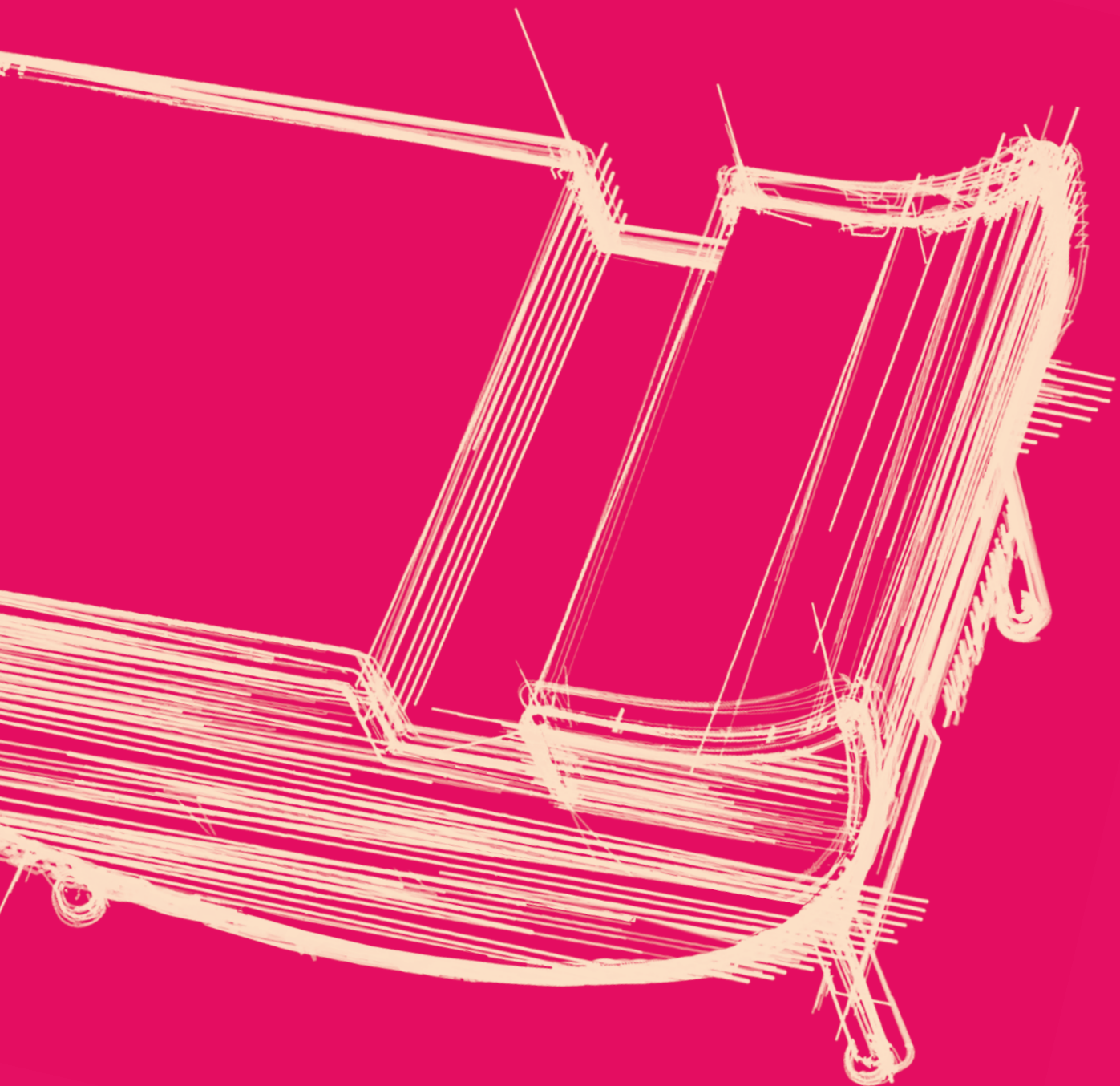
L'investissement proposé génère une rentabilité **attractive**.

### Une fiscalité optimisée

L'investisseur bénéficie du statut fiscal de Loueur en Meublé Professionnel (LMP) ou Non Professionnel (LMNP) lui permettant de bénéficier de revenus quasiment nets d'impôts pendant une très longue période, et, le cas échéant, de nombreux autres avantages (voir page 28).

# PRÉSENTATION DU PROGRAMME ET CARACTÉRISTIQUES

---





# L'INSTITUT MÉDICALISÉ DE MAR VIVO (83) INVESTIR DANS LE SECTEUR DE LA SANTÉ

- Rentabilité de 4,3 % à 4,4 %
- Éligible au statut LMP/LMNP

## La Seyne-sur-Mer, un emplacement privilégié au sein de la métropole toulonnaise

La Seyne-sur-Mer, 2<sup>ème</sup> commune du Var et membre de la métropole Toulon Provence Méditerranée, s'inscrit dans un département d'environ 1,13 million d'habitants, parmi les plus âgés de France. Elle compte près de 62 900 habitants, dont 13,2 % ont 75 ans ou plus, ce qui illustre un fort besoin local d'hébergements dédiés.

## Au cœur du Pôle de Santé de Mar Vivo, pilier de l'offre de santé du territoire

Exploité depuis plus de 25 ans par LNA Santé, le Pôle de Santé de Mar Vivo rassemble un établissement de Soins Médicaux et de Réadaptation 100 % gériatrique et un EHPAD, sur une surface de près de 15 000 m<sup>2</sup>.

### ▪ Activité SMR :

l'établissement accueille des patients en phase de convalescence post-hospitalisation et propose des programmes de rééducation en complément de l'offre hospitalière locale. Les soins sont dispensés en hospitalisation complète ou de jour.  
**127 chambres / 168 lits répartis en 6 unités de soins et un hôpital de jour de 10 places.**

### ▪ Activité EHPAD :

cet établissement assure une prise en charge médicale et sociale de longue durée pour les personnes âgées en perte d'autonomie, dans un environnement sécurisé et adapté. Il répond à un besoin croissant face au déficit d'infrastructures spécialisées.  
**134 lits structurés en 6 unités de vie à taille humaine, dont 3 unités de soins longue durée.**

**Pilier du dispositif sanitaire de La Seyne-sur-Mer, le pôle répond aux besoins identifiés d'un territoire structurellement vieillissant.**

## Une progression marquée des 80 ans et plus à l'échelle départementale

- Le département du Var se caractérise par un vieillissement structurel de sa population : 28 % des habitants ont 65 ans ou plus.
  - En 2025, les 80 ans et plus représentent 99 000 personnes, soit 9 % de la population départementale.
- À l'horizon 2050, ils seront 161 000, représentant 14 % de la population, soit une augmentation de 63 % en 25 ans (+62 000 personnes).
- Cette dynamique démographique durable constitue un facteur déterminant d'augmentation des besoins de prise en charge gériatrique spécialisée.



Institut Médicalisé de Mar Vivo - La Seyne-sur-Mer (83)

## PRÉSENTATION DU PROGRAMME ET CARACTÉRISTIQUES

### Un pôle de santé entièrement rénové et renforcé pour répondre aux besoins de demain

Le Pôle de Santé de Mar Vivo fait l'objet d'un **programme global de rénovation complète et d'extension**, conduit conformément au **cahier des charges immobilier du groupe LNA Santé**. Ce programme modernise durablement les espaces de vie, renforce les capacités d'accueil et améliore les conditions de prise en charge.

#### Une rénovation complète au service de la qualité et du confort :

Le bâti existant fait l'objet d'une remise à niveau technique et fonctionnelle intégrale, incluant performance technique, sécurité et confort d'usage pour l'ensemble de l'établissement.

#### Travaux réalisés :

- Ravalement de l'ensemble des façades
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures et mise en place de la VMC dans tout l'établissement
- Réaménagement intégral des jardins
- Installation de panneaux photovoltaïques en toiture
- Remplacement de l'ensemble des ascenseurs existants
- Renforcement des dispositifs de contrôle d'accès et de vidéoprotection



Maquette 3D programme de rénovation & d'extension - Pôle de Santé de Mar Vivo

#### Une extension neuve pour renforcer les capacités et les espaces de soins :

Les travaux d'extension, dont la livraison est programmée courant T2 2026, visent à adapter durablement l'établissement à l'évolution des besoins gériatriques du territoire :

##### SMR

- Création d'un hôpital de jour de 10 places, de plateaux techniques de rééducation, d'une cuisine thérapeutique et de postes de soins supplémentaires.
- 38 chambres neuves complètent les 89 chambres rénovées.

##### EHPAD

- Agrandissement des espaces de vie, salons et salles d'activités, pour plus de confort résidentiel.
- 47 chambres neuves complètent les 87 chambres rénovées, portant la capacité totale à 134 chambres réparties en 6 unités de vie.



Institut Médicalisé de Mar Vivo - Salle de restaurant

#### Pôle post rénovation et extension :



261  
chambres



302  
lits



15 000 m<sup>2</sup>  
de surface  
plancher



Institut Médicalisé de Mar Vivo - La Seyne-sur-Mer (83)

## L'Institut Médicalisé de Mar Vivo, un environnement thérapeutique d'exception

Implanté à l'entrée de la presqu'île de Saint-Mandrier, l'**Institut Médicalisé de Mar Vivo** bénéficie d'un cadre naturel rare, **au cœur d'une pinède de 2 hectares dominant la Méditerranée**. Cet environnement privilégié en **front de mer offre aux patients un cadre de séjour apaisant**, propice à la récupération fonctionnelle et au bien-être.

Le site conjugue calme, ouverture sur la nature et accessibilité, dans **un département reconnu pour sa qualité de vie et son attractivité résidentielle**. Ce cadre constitue un **véritable atout thérapeutique**, participant activement à la qualité des parcours de soins, notamment pour une patientèle âgée et fragilisée.

### ACCÈS ET TRANSPORTS

Institut Médicalisé de Mar Vivo  
104, chemin Manoir Vivo aux 2 Chênes  
83500 La Seyne-sur-Mer

 Plages de Mar Vivo et de La Vernette : 7 min

 Gare de La-Seyne-Six-Fours : 12 min

 Aéroport de Toulon-Hyères : 40 min

 Centre-ville : 25 min



### Bon à savoir - Certification HAS avec mention (2025)

L'établissement est certifié par la Haute Autorité de Santé avec mention, attestant de la qualité et de la sécurité des soins, ainsi que de la conformité aux exigences nationales en matière de prise en charge des patients.



## PRÉSENTATION DU PROGRAMME ET CARACTÉRISTIQUES

### Un actif structurant au service de la réadaptation gériatrique

L'Institut Médicalisé de Mar Vivo est un **établissement de Soins Médicaux et de Réadaptation spécialisé à 100 % en gériatrie**. Il accueille des patients âgés, polyopathologiques ou à risque de dépendance, nécessitant une **prise en charge globale à la suite d'une hospitalisation ou dans le cadre d'une perte d'autonomie progressive**.

**L'établissement intervient principalement à la suite d'une hospitalisation**, dans une logique de réadaptation, de récupération fonctionnelle et de maintien de l'autonomie, en lien étroit avec les établissements de médecine et de chirurgie du territoire.



Institut Médicalisé de Mar Vivo - La Seyne-sur-Mer (83)  
Salle de rééducation

### Une expertise médicale 100 % gériatrique

Une offre de soins structurée autour de 3 axes :

- La réadaptation de la personne âgée polyopathologique
- Les soins de réadaptation polyvalents post-hospitalisation
- La prise en charge de situations complexes nécessitant des soins de réadaptation lourds

### Une approche pluridisciplinaire coordonnée :

La prise en charge est assurée par une **équipe pluridisciplinaire spécialisée en gériatrie**, mobilisant médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, ergothérapeutes, psychomotriciens, orthophonistes, diététiciens, psychologues et assistants sociaux. Cette organisation permet **une approche coordonnée intégrant soins médicaux, rééducation, prévention et accompagnement à la réinsertion fonctionnelle**.

### Des plateaux techniques adaptés aux exigences du SMR :

L'Institut Médicalisé de Mar Vivo **dispose d'outils de soins conçus pour accompagner des parcours de réadaptation individualisés et évolutifs, centrés sur la récupération de l'autonomie et la prévention de la dépendance**.

#### SALLE DE KINÉSITHÉRAPIE — 300 M<sup>2</sup> :

- Appareils Kinetech et Astromot
- Barres parallèles et vélos de rééducation
- Électrostimulateurs
- Appareils de musculation multifonctions



#### ESPACES COMPLÉMENTAIRES

- Boxes de massages individuels
- Espaces dédiés à l'équilibre et au renforcement musculaire
- Cuisine thérapeutique



Institut Médicalisé de Mar Vivo - La Seyne-sur-Mer (83)  
Salle de rééducation

## Un ancrage territorial fort

Situé au sein de la métropole Toulon Provence Méditerranée, l'établissement est pleinement intégré dans les filières de soins locales, en lien étroit avec les hôpitaux et cliniques du bassin seynois et toulonnais.

Plus de 35 % des hospitalisations proviennent des établissements de santé de La Seyne-sur-Mer, traduisant un ancrage territorial fort et une reconnaissance durable par les prescripteurs.

Cette implantation garantit un flux patient régulier et sécurisé, essentiel à la pérennité de l'activité SMR et au maintien du taux d'occupation.



Institut Médicalisé de Mar Vivo - La Seyne-sur-Mer (83)

## Éléments techniques & financiers

Type de construction	Rénovation existant	Extension neuve
Nombre de chambres/lots	36	13
Surface des chambres	16 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
Quote-part des parties communes	26 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Enveloppe d'investissement HT*	à partir de 175 000 €	à partir de 195 000 €
Rentabilité HT/HT*	4,4 %	4,3 %
Type de vente	Vente achevée	Vente achevée
Actabilité	3T 2026	3T 2026

## Points forts & avantages du programme

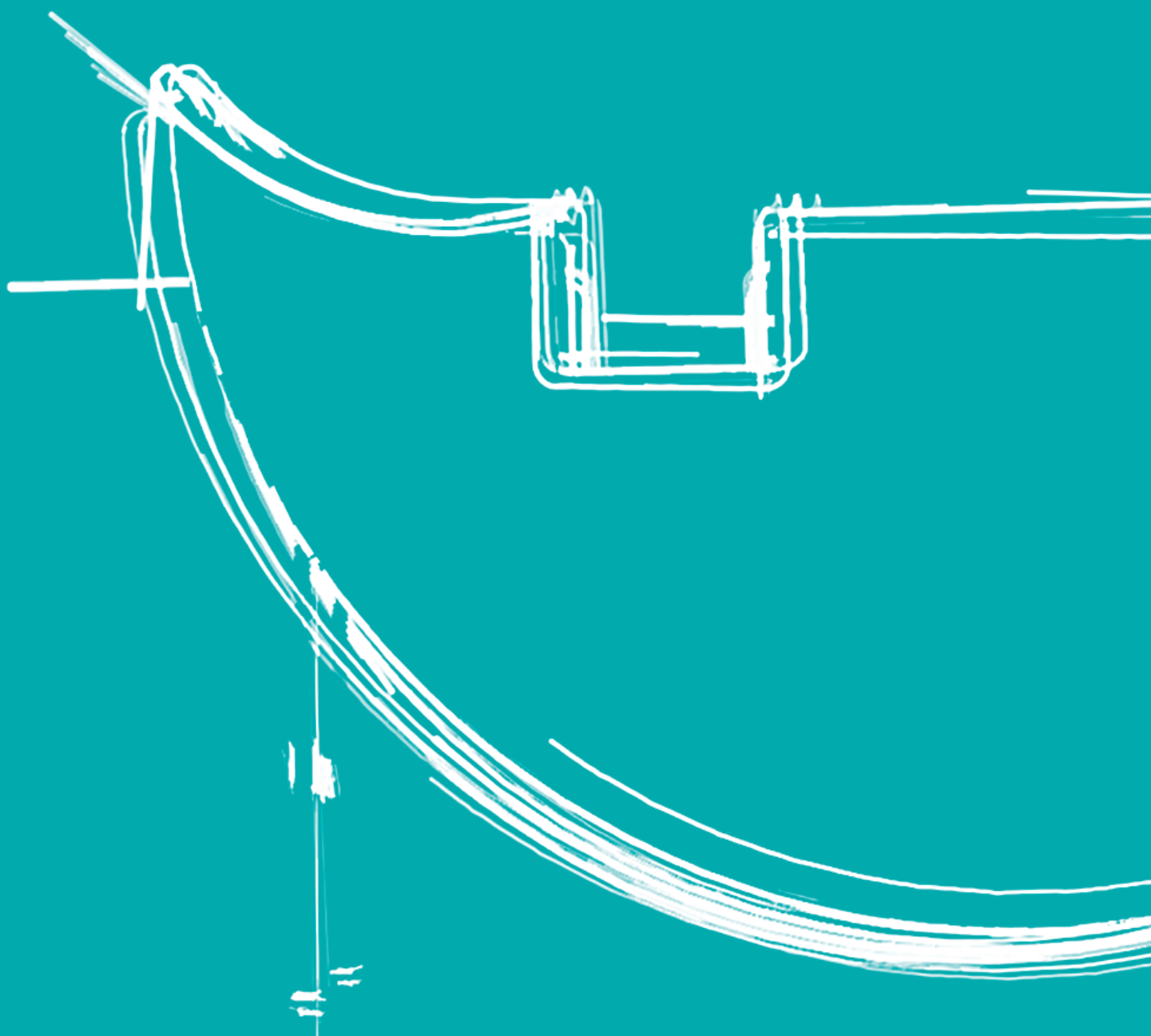
Bail	Bail de 12 ans ferme (30/06/2038) - Sans franchise de loyer
Indexation	Annuelle ET non plafonnée selon indice composite LNA Santé**
Frais de notaire	Réduits pour les lots neufs et taux normal pour les lots rénovés
TVA	Portage de TVA
Loyers	Immédiats

\* dont mobilier

\*\* se reporter aux conditions détaillées du dossier de réservation

# ATOUPS ET SPÉCIFICITÉS

## DE LA LOCATION MEUBLÉE PAR FIDEXI



# LA LOCATION MEUBLÉE EN IMMOBILIER GÉRÉ : LE CHOIX DU CONFORT ET DE LA PERFORMANCE

L'investissement en Location meublée en immobilier géré permet de se constituer un patrimoine à fort rendement locatif, de déléguer les contraintes de la gestion locative et d'optimiser sa fiscalité.

## Un investissement rentable

- **Une rentabilité locative élevée** : le rendement locatif [loyer annuel HT / (prix de l'immobilier HT + mobilier HT)] d'un bien loué en meublé géré est plus élevé que celui d'un investissement locatif classique.
- **Aucune vacance locative** : l'investisseur confie par bail commercial le bien à un exploitant professionnel assumant seul les contraintes d'exploitation.
- **Une possibilité de financement à 100 %, en crédit in fine ou amortissable** : l'investisseur peut emprunter 100 % du prix du bien (sans apport) et opter pour le mode de financement le mieux adapté à sa situation patrimoniale : crédit amortissable ou crédit in fine.

## Un investissement sécurisé

- **Un confort de gestion** : le bien est géré par un exploitant professionnel à qui incombe la responsabilité de la maintenance et de l'entretien du bien.
- **Un bail ferme longue durée** : l'investisseur bénéficie d'un engagement ferme de location du gestionnaire exploitant pendant une période de 9 ans minimum renouvelable.
- **Un bien tangible** : cet actif repose sur les besoins fondamentaux de logement et de services de la personne âgée et permet d'offrir un hébergement adapté.



Le Mas de la Côte Bleue - Martigues (13)



Villa des Collettes - Cagnes-sur-Mer (06)

### Une fiscalité **avantageuse**

- **Des revenus quasiment nets d'impôts** : la Location meublée, relevant de la catégorie des BIC, bénéficie de l'amortissement du bien permettant de diminuer pendant une très longue période l'impôt sur les recettes de cette activité locative.
- **Une TVA immobilière au taux de 20 % récupérable par l'investisseur** et des intérêts d'emprunt déductibles des loyers venant prolonger la période faiblement imposée.
- **La possibilité** de bénéficier d'une exonération de l'impôt sur les plus-values et d'une non-imposition du bien à l'IFI\*, sous certaines conditions (statut LMP).

\* Impôt sur la Fortune Immobilière

### Objectifs patrimoniaux

- **Se constituer** un patrimoine immobilier à fort rendement locatif
- **Optimiser** sa fiscalité grâce au dispositif de l'amortissement
- **Préparer sa retraite** en se créant des revenus complémentaires
- **Protéger sa famille** et transmettre un patrimoine à ses enfants dans des conditions fiscales avantageuses
- **Diversifier** son patrimoine
- **Créer** une activité professionnelle à travers le statut LMP

# LE SECTEUR DES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ, UN CHOIX D'AVENIR

## Définition, objectif et missions

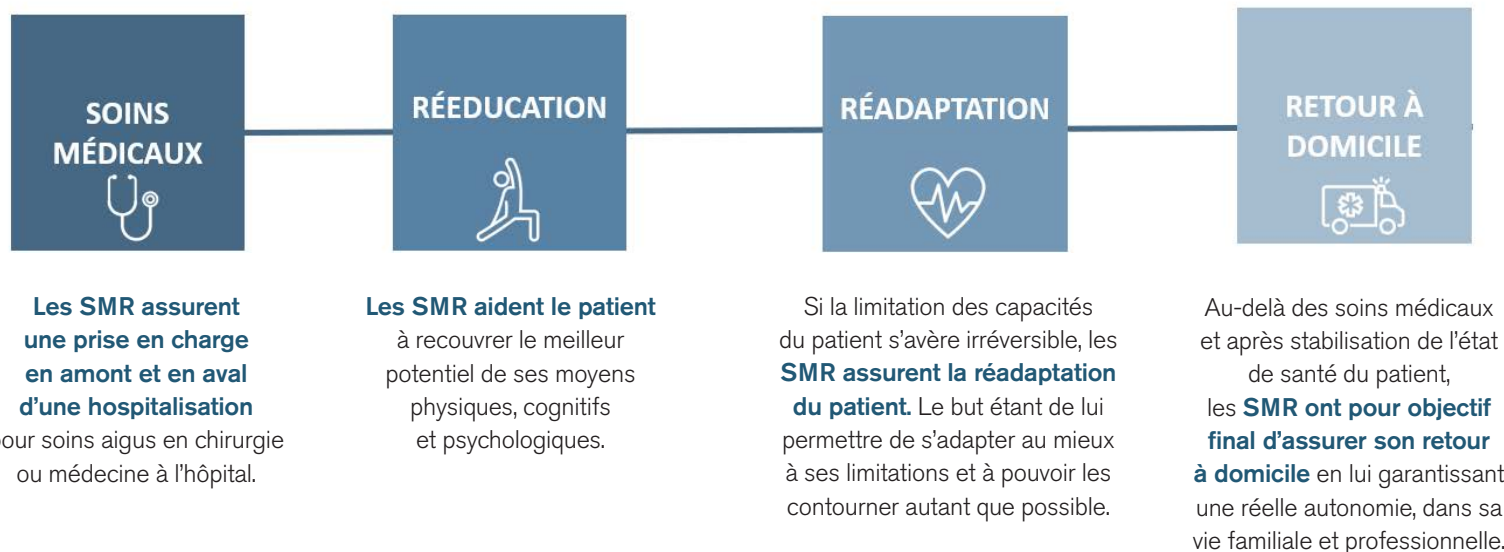
### des établissements en Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR)

Les établissements de Soins Médicaux et de Réadaptation occupent une place fondamentale dans le parcours de soins des patients, les accueillant en amont d'une hospitalisation pour soins aigus ou en relais de l'hôpital pour des soins post-opération, pour de la rééducation, le suivi de maladies chroniques, etc.

Ces structures peuvent être polyvalentes (accueil de tous types de patients) ou spécialisées (accueil de patients dont l'affection nécessite une prise en charge spécifique : neurologie, pneumologie, diabétologie, cardiologie ...).

Ces établissements, véritables figures d'un partenariat public/privé poussé par les pouvoirs publics, sont au cœur de la chaîne de soins et de la stratégie de prise en charge des patients.

#### Missions des établissements de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR) :



#### Bon à savoir

En 2023, les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation **deviennent officiellement des établissements de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR)**. Ce changement de dénomination s'accompagne d'un nouveau cadre réglementaire qui renforce le rôle majeur de ces établissements dans le parcours de soin des patients, et élargit leur champ d'intervention, notamment en amont d'une hospitalisation.

En sus de leur autorisation d'exercer leurs activités de soins, des activités médicales expertes et des équipements techniques de haut niveau leur permettent désormais de mieux orienter les patients et de les prendre en soin au bon endroit.



Institut de Réadaptation - Achères (78)

### Un secteur clé de la filière de soins : une augmentation forte et constante de la demande

On dénombre **1,4 million de séjours dans les établissements SMR, et 35,1 millions de journées d'hospitalisation (complète ou partielle) en 2023**, sur une **durée moyenne de séjour de 37,2 jours** en hospitalisation complète<sup>1</sup>.

**L'évolution des techniques opératoires entraîne des soins post-intervention d'une autre nature permettant de réduire la durée d'hospitalisation en court séjour** (Médecine, Chirurgie et Obstétrique - MCO) **et le transfert plus rapide des patients en SMR.**

**La demande de prise en charge est d'autant plus forte que la population est vieillissante**, nécessitant une organisation de la filière de plus en plus pointue. Le nombre de personnes de plus de 75 ans (âge moyen des patients en SMR<sup>2</sup>) passera de 5,2 millions à 11,2 millions en 2060<sup>3</sup>.

L'activité SMR représente ainsi **un secteur stratégique de l'offre de soins en raison de sa position entre soins** de courte durée et retour à domicile. **Elle constitue donc aujourd'hui le pivot des filières de prise en charge, assurant leur cohérence et leur continuité, et revêt une importance stratégique dans le système de santé.**

### Chiffres clés des établissements SMR 2023 :

**Près de 1 800 établissements**

**+ de 120 600 lits et places**

**35,1 millions de journées d'hospitalisation complète ou partielle**

**1,4 million de séjours dans les établissements SMR**

**37,2 jours : durée moyenne séjours d'hospitalisation complète**

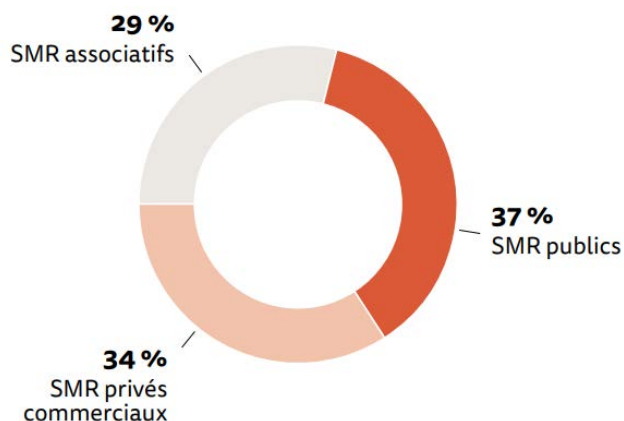
<sup>1</sup> DREES – Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques. Les établissements de santé en 2023 – Édition 2025.

<sup>2</sup> Ministère des Affaires sociales et de la santé - <http://social-sante.gouv.fr>

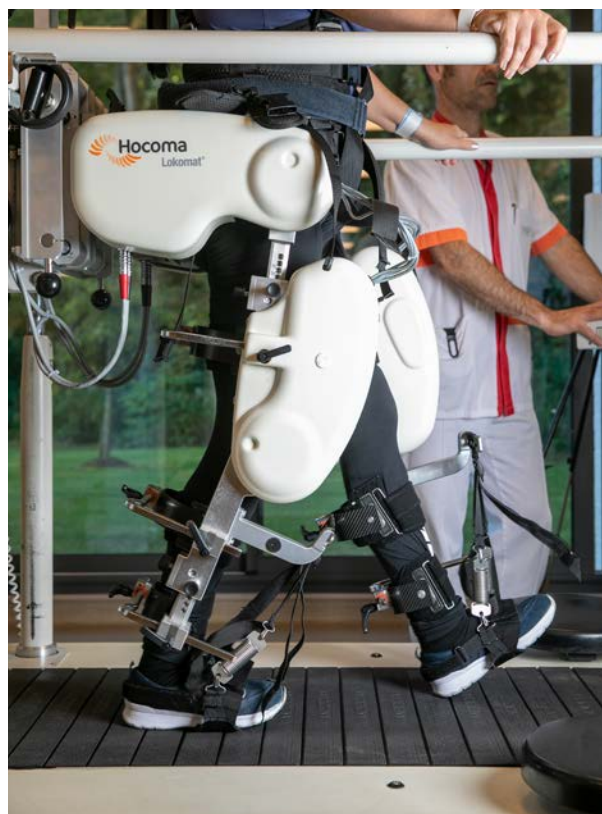
<sup>3</sup> INSEE, Drees, CNSA, Roland Berger

## L'offre SMR :

Le secteur privé (commerciaux et associatifs) représente désormais près de deux tiers de l'offre SMR, illustrant son rôle croissant et structurant dans la prise en charge des patients.



Source : LNA Santé, Document d'Enregistrement Universel 2024



## Un champ d'application élargi et des compétences renforcées en 2022 Une place centrale dans le parcours de soins

Auparavant dévolus à la prise en charge d'un patient après un acte aigu en chirurgie ou médecine à l'hôpital, **les SMR voient leur champ d'intervention élargi et leurs compétences renforcées par la réforme.**

Les SMR ont désormais **une place centrale dans la coordination de l'offre de soins sur les territoires de santé** en apportant massivement leurs concours aux professionnels de santé, aux autres établissements de santé (cliniques, hôpitaux, ...) et aux services médico-sociaux (EHPAD, Services de Soins Infirmiers à Domicile, ...) et ce faisant permettent dans le parcours de soins des patients :

- Une prise en charge ciblée en hospitalisation complète ou à temps partiel en ambulatoire selon les pathologies soignées
- Une préparation et un accompagnement à la réinsertion, notamment par l'admission en établissement ou en service médico-social (EHPAD, Services de Soins Infirmiers à Domicile...)
- Une prise en charge en amont d'une hospitalisation pour soins aigus en chirurgie ou médecine à l'hôpital



### Des activités médicales expertes reconnues

Les Agences Régionales de Santé (ARS) reconnaissent désormais aux établissements SMR, en sus de leur autorisation d'exercer leurs activités de soins, **des activités médicales expertes et des équipements techniques de haut niveau**, permettant ainsi de mieux orienter les patients et de les prendre en soin au bon endroit.

### Des plateaux techniques de haut niveau reconnus

Certains établissements SMR peuvent exercer une activité de conseil et d'expertise auprès d'autres SMR, forts de la **reconnaissance du savoir-faire spécifique autour de leurs plateaux techniques**, dotés d'équipements de pointe, et permettant de prodiguer des soins complexes pour obtenir des résultats améliorés. Seuls les SMR qui assureront l'accès à des équipements particuliers pourront prétendre à des financements particuliers.



### Fonctionnement et financement des SMR

**En pratique, les SMR agréés par la Sécurité Sociale sont sous convention de partenariat avec plusieurs établissements hospitaliers de leur région chargés de leur adresser des patients et assurant ainsi leur remplissage.**

**Les frais de séjour du patient (l'hébergement, les soins, les médicaments et les frais de personnel médical) sont pris en charge par l'Assurance Maladie dans les mêmes conditions qu'une hospitalisation classique.**

Seul reste à charge du patient le complément éventuel pour une chambre individuelle et/ou services extra (télévision...); ces frais sont pris en charge le cas échéant par la mutuelle du patient.

*Investir dans un établissement de santé, c'est profiter de la visibilité exceptionnelle du secteur et participer au développement de structures répondant à un véritable besoin sociétal.*



Institut de Réadaptation de Serris - (77)

## Un développement souhaité par les pouvoirs publics

### Une offre réglementée

**Les besoins de prise en soins des territoires sont identifiés et analysés par les acteurs locaux** (Agence Régionale de Santé, collectivités locales, élus, médecins, CHU, etc.)

**Les Agences Régionales de Santé (ARS)** contrôlent la qualité de l'offre proposée par les exploitants professionnels et réglementent l'ouverture de ce type d'établissements spécialisés.

**Le professionnel exploitant est de fait particulièrement vigilant à la bonne conservation de son outil de travail**, notamment sur le plan immobilier, pour permettre une prise en soins de qualité.

### Les SMR privés, une réponse aux enjeux de santé publique

**Dans un contexte de restriction des dépenses publiques et pour faire face à la hausse de la demande, les pouvoirs publics font de plus en plus appel au secteur privé pour développer l'offre d'établissements de santé.** Leurs capacités d'accueil augmentent ainsi plus rapidement que celles de l'ensemble du secteur permettant de résorber le déficit de lits en structures d'accueil.



# PRÉSENTATION DE LNA SANTÉ PLUS DE 30 ANS D'EXPERTISE ET D'INNOVATION AU SERVICE D'UN MODÈLE D'EXPLOITATION UNIQUE



*"LNA Santé vous propose d'investir dans le volet patrimonial et immobilier d'un modèle économique vertueux, solide et pérenne.*

*Depuis sa création, notre entreprise se distingue par une approche originale de la prise en charge de la dépendance, ponctuelle ou durable. Il formule, pour les patients et les résidents qu'il accueille, une promesse : améliorer leur qualité de vie.*

*Cette offre unique sur le marché de la santé repose sur l'excellence des services proposés, garantie par une politique d'investissement dans des établissements d'accueil de grande qualité et dans le talent des équipes rassemblées autour de nos valeurs.*

*Ainsi, investir dans les programmes immobiliers de nos établissements, c'est choisir un investissement sécurisé par l'excellence et la pérennité de l'offre proposée aux patients et aux résidents.*

*La politique immobilière de l'entreprise, la qualité de son offre de services, sa stratégie de développement maîtrisée, la solidité de son modèle d'exploitation et ses objectifs de croissance, permettent d'offrir un investissement sûr et pérenne pour nos investisseurs.*

*Nous rejoindre, c'est choisir d'investir dans le présent et dans l'avenir."*

**WILLY SIRET**  
Directeur Général  
de LNA Santé



Institut Médicalisé de Mar Vivo - La Seyne-sur-Mer (83)

## La personne au cœur du projet

Près de 10 000 patients et résidents accompagnés chaque jour



LNA Santé, dès sa création, a résolument considéré que la prise en charge de la dépendance imposait bien plus que la seule prestation de soins. Le bien-être de la personne est en effet l'enjeu central de toute démarche d'accompagnement réussie.

C'est pourquoi l'entreprise a développé un modèle de prise en charge au service d'une mission affirmée : **améliorer la qualité de vie des personnes temporairement ou durablement fragilisées, dans un environnement accueillant et bienveillant, adapté à chacun et à tout âge.**

L'entreprise a donc bâti un modèle qui garantit, sur la durée, cette promesse faite à chacun des patients et résidents : **soigner et prendre soin.**

Son histoire et son cheminement, depuis plus de 30 ans, illustrent à la fois la pertinence de sa vision et la constance de sa stratégie.

## Une entreprise familiale avec une vision à long terme

**LNA Santé tire sa force et sa pérennité de son histoire, de son modèle d'exploitation et managérial, de sa politique d'investissement et de sa stratégie de développement.**

- Des familles associées, il y a plus de 30 ans, autour d'un entrepreneur porteur d'un projet
- Des dirigeants actionnaires, personnes physiques et opérant au quotidien dans la vie de l'entreprise.
- **Plus de 9 600 salariés dont près de 2 000 salariés actionnaires pour 9,7 % du capital**
- Une ligne stratégique constante au service du métier
- Un travail de restructuration du parc très qualitatif couplé à de lourds investissements
- Une politique de réinvestissement des résultats

## Une entreprise à mission au service des enjeux de santé

**Fort de son rôle sociétal et de ses valeurs pour répondre aux enjeux du secteur, LNA Santé est devenu statutairement en 2023 une entreprise à mission.**

La loi Pacte de 2019 permet aux entreprises de déclarer publiquement leur raison d'être en devenant entreprise à mission. En réponse à un certain nombre d'objectifs sociaux et environnementaux, ce statut intègre les notions d'utilité et d'intérêt social.

### Une raison d'être :

*« Au sein de notre entreprise familiale, nous soignons les personnes fragilisées, nous prenons soin d'elles, de leurs proches aidants, des professionnels et de notre environnement, en stimulant la coopération et l'innovation au service des enjeux de santé des territoires. »*

*WILLY SIRET, Directeur Général de LNA Santé.*



**Une mobilisation au service des intérêts sociétaux et des enjeux de santé et un engagement de l'entreprise envers son écosystème autour d'engagements forts :**



**Soigner et prendre soin** des personnes fragilisées, prendre soin de leurs proches aidants, au service de leur qualité de vie



Prendre soin des équipes et construire ensemble l'avenir des métiers en s'appuyant sur une culture **d'entreprise familiale**



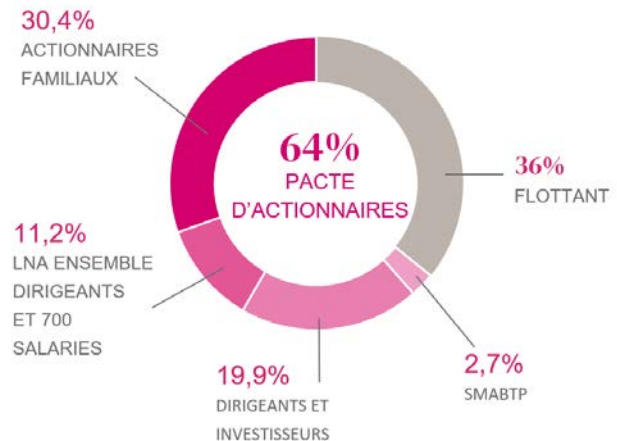
Prendre soin de son environnement et agir pour la **transition écologique**



**Coopérer et innover** au service des besoins de santé des populations et des territoires

### Une gouvernance stable et impliquée

La pérennité du projet de LNA Santé repose sur son indépendance et sur sa capacité à rassembler des investisseurs familiaux, des dirigeants et des salariés qui s'engagent et partagent sa démarche dans la durée.

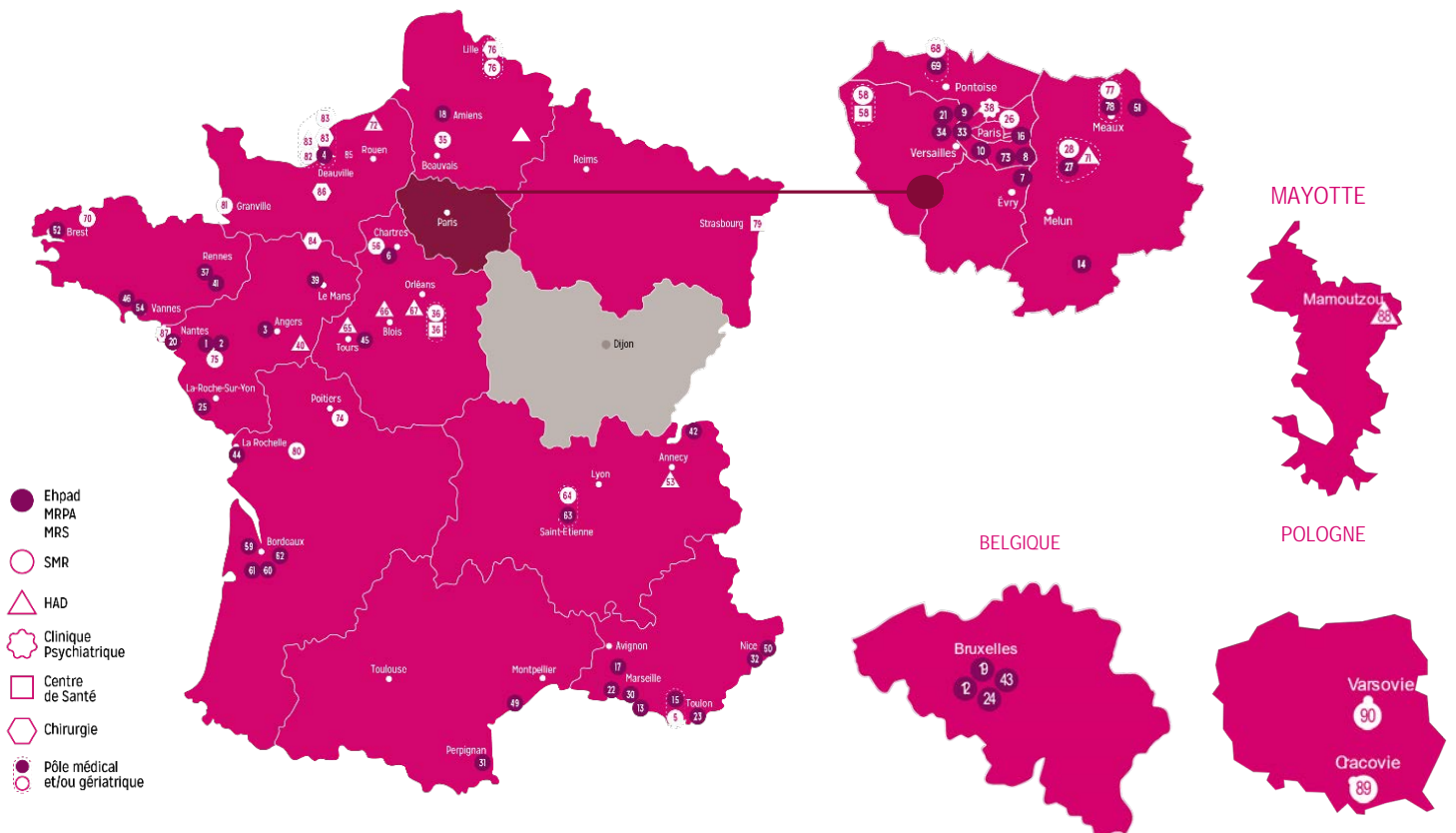


### Une présence territoriale forte et un rayonnement international en expansion

Fort de sa reconnaissance dans la prise en soin des personnes fragilisées, par l'ensemble des acteurs locaux (grand public, professionnels de santé, pouvoirs publics, etc.), **LNA Santé poursuit le déploiement et la densification de son maillage territorial sur l'ensemble des régions françaises où elle est implantée.**

En parallèle, son **développement international s'étend** : avec une présence depuis 2003 en Belgique à travers le modèle des Maisons de Repos et de Soins (MRS) et un déploiement en 2022 en Pologne sur des expertises de pointe, LNA Santé affirme sa capacité à exporter son modèle intégré dans des environnements européens à fort potentiel.

**En exportant ses valeurs et son modèle opérationnel hors de France, LNA Santé démontre sa capacité à répondre aux enjeux de santé à l'échelle européenne, tout en restant fidèle à son identité : une entreprise familiale, humaine, innovante, ancrée dans les territoires et engagée pour une prise en charge exigeante et bienveillante.**



# UN MODÈLE ÉCONOMIQUE UNIQUE

## Une politique de développement ciblée et maîtrisée selon des critères d'implantation stricts

**Les établissements de LNA Santé sont caractérisés par une excellente situation au sein des territoires de santé :**

- En secteur médico-social (pour les résidences médicalisées) : LNA Santé sélectionne exclusivement des emplacements en milieu urbain ou zone littorale, sur la base d'études du niveau d'attractivité économique, de la dynamique démographique, des besoins locaux et de l'offre concurrentielle ;
- En secteur sanitaire (pour les SMR) : LNA Santé analyse le taux d'équipement et les besoins de prise en soins sur le territoire de santé en concertation avec les acteurs locaux (Agences Régionales de Santé, collectivités locales, élus, médecins, CHU...).



Institut Médical de Sologne - Lamotte Beuvron (41)

## Une conception immobilière au service d'un modèle d'exploitation unique

**Depuis son origine, LNA Santé a pensé et mis en œuvre une politique immobilière unique, exploitant systématiquement des bâtiments neufs ou entièrement rénovés.**

Pour "soigner et prendre soin", l'entreprise place le bien-être des patients et résidents au cœur de ses établissements qui répondent à ses critères d'exigence :

- une haute technicité médicale ;
- un grand confort de vie ;
- une grande capacité d'accueil.

**Grâce à une parfaite maîtrise de la conception et des coûts de construction**, LNA Santé propose une offre accessible et de grande qualité. Cette stratégie passe par l'internalisation complète du développement et de la maîtrise d'ouvrage au sein de la Direction Immobilière de l'entreprise.



Mer Iroise - Brest (29)

### Des établissements de grande capacité

La taille des établissements de santé est une des clefs qui permet de garantir un modèle optimum de services et un modèle économique vertueux. LNA Santé a donc défini et engagé une évolution des capacités de ses établissements vers ces tailles cibles synonymes de qualité et de pérennité.

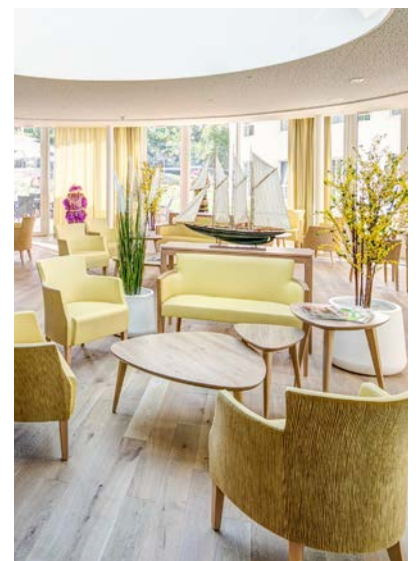
#### Évolution de la taille moyenne du parc en exploitation au 31/12/2024



### Des établissements de grand standing

Dès sa création, LNA Santé a considéré que la qualité des infrastructures d'accueil déterminait celle des services qui y étaient dispensés.

- **Des établissements neufs ou 100 % rénovés**, parfaitement entretenus grâce à une filiale de l'entreprise 100 % dédiée à la rénovation en site occupé
- **De grands espaces extérieurs et jardins paysagers**, terrasses aménagées, parcs boisés, etc.
- **Des matériaux nobles**
- **Du mobilier haut de gamme**
- **Des lieux de vie spacieux et conviviaux** : majorité de chambres individuelles, salle de bains privative et adaptée pour chaque chambre, des services hôteliers et de restauration (repas préparés sur place et servis à l'assiette par le personnel hôtelier), salles à manger (dont salle à manger invités), espaces de vie spacieux, salons d'étage, etc.



Résidence Creisker - Pornichet (44)



Institut de Réadaptation de Meaux - (77)

## Structuration des établissements par unités de vie ou de soins pour une organisation à taille humaine

L'organisation des locaux des établissements est pensée pour offrir proximité et personnalisation de la prise en charge proposée. La taille humaine des modèles d'organisation, par unité de vie ou unité de soins, sert cette préoccupation première.

- **Des établissements sanitaires organisés en unités de soins** par spécialité médicale (trentaine de lits) permettant de traiter au mieux la pathologie de chacun.
- **Des EHPAD organisés en unités de vie** placées sous la responsabilité d'une maîtresse de maison et bénéficiant chacune d'une équipe médicale dédiée : médicale, paramédicale, hôtelière, administrative.

**Cette organisation à taille humaine offre également de nombreux avantages pour les équipes pluridisciplinaires de LNA Santé :** des interactions nombreuses et fréquentes entre collègues et manager, **une meilleure coordination avec les équipes et services transversaux** (médical, paramédical, hôtelier, administratif, technique) et un management plus participatif qui concrétisent les valeurs de l'entreprise.



Institut de Réadaptation de Meaux - (77)

## Des établissements experts dans leurs spécialités

La qualité des soins proposés repose à la fois sur l'inter-disciplinarité des équipes **centrée sur les besoins du patient/résident** et sur la **qualité des équipements et des plateaux techniques** mis à leur disposition.

**Équipes médicales spécialisées**, école de formation interne (28 930 heures de formation en 2025), spécialisation des SMR, forte médicalisation des EHPAD, télémédecine et objets connectés au service de la prise en charge.

# ZOOM SUR L'ACTIVITÉ SANITAIRE DE LNA SANTÉ

## Une prise en soins par **des équipes médicales expertes**

LNA Santé, de par son modèle d'exploitation unique, garantit aux patients placés au cœur du dispositif de prise en charge, l'accès à des soins efficaces et sûrs, grâce à **des équipes médicales expertes et pluri-disciplinaires et à des équipements techniques performants, tout en offrant un séjour dans un environnement agréable et confortable.**

En fonction de la pathologie du patient, l'entreprise met en place un programme global de soins personnalisés, piloté par ses experts médicaux et réalisé par des équipes soignantes médicales et para-médicales.

**Chaque établissement travaille en étroite collaboration avec les centres hospitaliers partenaires pour offrir aux patients une continuité de soins performante.**

## Un niveau d'occupation élevé et des perspectives solides

Sous la définition "d'activité sanitaire", LNA Santé englobe **20 établissements de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR), 2 cliniques psychiatriques (PSY), 4 services de chirurgie (CHIR) et 11 services d'hospitalisation à domicile (HAD).**

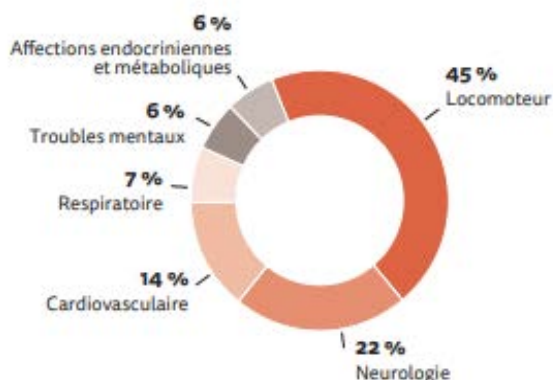
- **3 720** lits d'hospitalisation complète et places d'hospitalisation de jour exploités à ce jour (SMR, PSY et CHIR)
- **Soit 58 %** du chiffre d'affaires de l'entreprise en 2025 (SMR, PSY, CHIR et HAD)



**Un taux d'occupation moyen proche des 100 % !**

## Principales spécialités du secteur chez LNA Santé

Répartition par spécialité du nombre de journées sur 2024 :



*Parmi les 13 spécialités de SMR autorisées, l'entreprise se concentre sur 6 d'entre elles*



Institut Médical de Romainville (93)

## Les spécificités de l'activité sanitaire

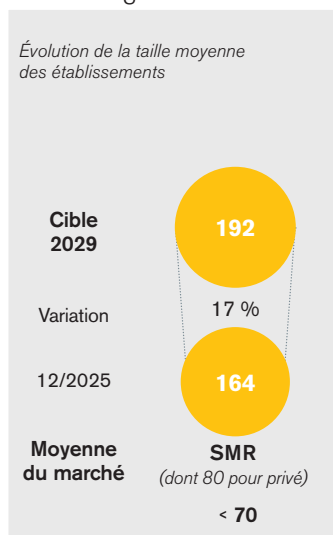
- **Un choix majeur de taille critique** pour augmenter la qualité de service et respecter les ratios financiers sur le long terme



- **Des établissements de grand standing neufs ou 100 % rénovés** grâce à une politique Immobilière unique



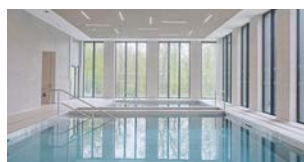
Évolution de la taille moyenne des établissements



- **Des établissements experts dans leur spécialité** répondant aux besoins des territoires de santé sur lesquels ils sont implantés et qui mixent des capacités en hospitalisation complète et de jour



- **Haut de gamme et spacieux pour plus de services et de confort**  
Les établissements LNA comptabilisent en moyenne 50 m<sup>2</sup> par résident : ratio bien supérieur à la moyenne du secteur



- **Une organisation à taille humaine :** les cliniques SMR sont organisées en unités de soins par spécialité d'une trentaine de patients permettant de traiter au mieux leur pathologie



# LE DÉVELOPPEMENT DE LNA SANTÉ

LNA Santé, de par son identité familiale, sa logique de transmission et son mode de gouvernance, inscrit son développement sur le long terme en confortant un modèle d'entreprise solide et pérenne, basé sur une offre intégrée et innovante de services et de santé.

## Une vision **stratégique collective**

En tant qu'acteur global de la santé, afin de répondre au mieux aux mutations de la société et aux enjeux de la santé, **LNA Santé s'inscrit dans une ligne stratégique forte en intervenant sur l'ensemble des parcours de santé, permettant ainsi la reconnaissance de son savoir-faire d'opérateur intégré dans la prise en charge des personnes temporairement ou durablement fragilisées.**

LNA Santé poursuit son projet de développement dans un esprit d'ouverture, d'anticipation des besoins, de complémentarité et de collaboration avec les secteurs public et associatif ainsi que l'ensemble des acteurs locaux.

## Une croissance **constante et sélective**

L'histoire de LNA Santé est celle d'une entreprise à la croissance régulière et maîtrisée. Cette croissance s'est construite autour d'un projet unique et d'un modèle médico-économique solide portant sa performance dans la durée.

- **10 658 lits en exploitation** répartis sur **87 établissements** :
  - **46 EHPAD** - Établissements d'Hébergements pour Personnes Âgées Dépendantes
  - **4 MRPA** - Maisons de Repos et de Soins Médicaux et de Réadaptation
  - **20 SMR** - Soins Médicaux et de Réadaptation
  - **11 HAD** - Services d'Hospitalisation à Domicile
  - **2 PSY** - Cliniques Psychiatriques
  - **4 CHIR** - Services Chirurgie

**Avec une structure financière sécurisée, LNA Santé dispose de fondamentaux solides et poursuit son plan de croissance pas à pas.**

**878,5 M€**  
DE CA D'EXPLOITATION EN 2025

**153,9 M€**  
EBITDA EN 2025

**67,2 M€**  
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL EN 2025

Données au 31/03/2026

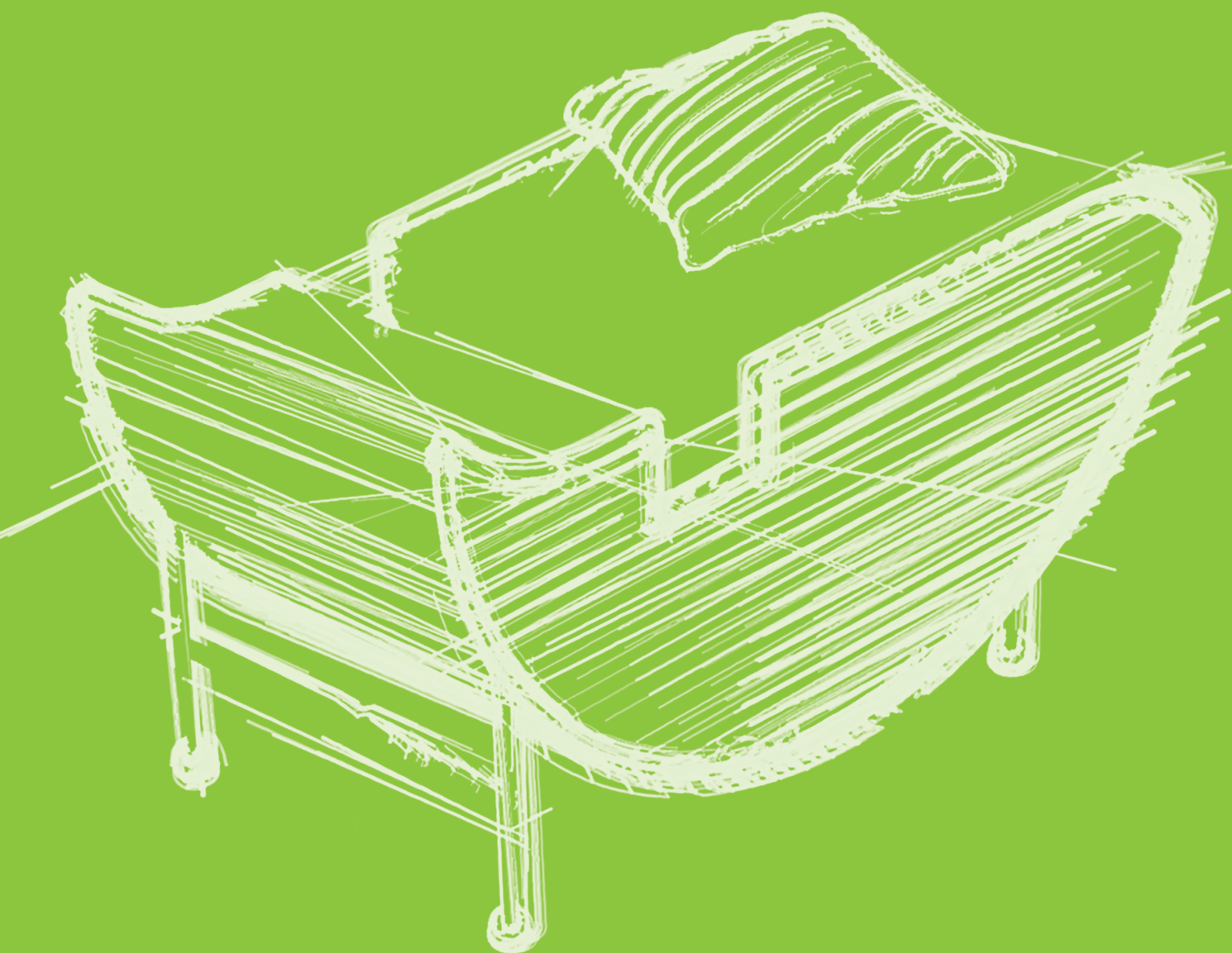


### Bon à savoir

L'externalisation de l'immobilier depuis l'origine permet à LNA Santé de se recentrer sur son cœur de métier : la prise en soins des personnes fragilisées, et de développer un modèle d'exploitation unique et performant. Cette stratégie métier sécurise ainsi les investisseurs-bailleurs et leur donne une visibilité à long terme sur leurs revenus locatifs et la qualité de leur patrimoine entretenu par un exploitant reconnu pour la qualité de son projet d'entreprise.

# PRÉSENTATION

## POUR ALLER DANS LE DÉTAIL



# FIDEXI, DESIGNER DE SOLUTIONS PATRIMONIALES

## L'ADN de Fidexi : créer des synergies

Face aux besoins croissants et évolutifs du secteur de la santé, nous proposons des programmes immobiliers adaptés, répondant à un double objectif : consolider le patrimoine des investisseurs qui nous font confiance et accompagner le développement de notre partenaire exploitant.

**Nous entretenons un partenariat exclusif depuis 1994 avec LNA Santé** qui détient depuis 2023 une participation majoritaire au capital de Fidexi.

L'investisseur bénéficie d'une solution d'investissement performante et fiscalement avantageuse ; l'exploitant externalise ses actifs immobiliers en optimisant la charge locative et la mobilisation de ses fonds propres.

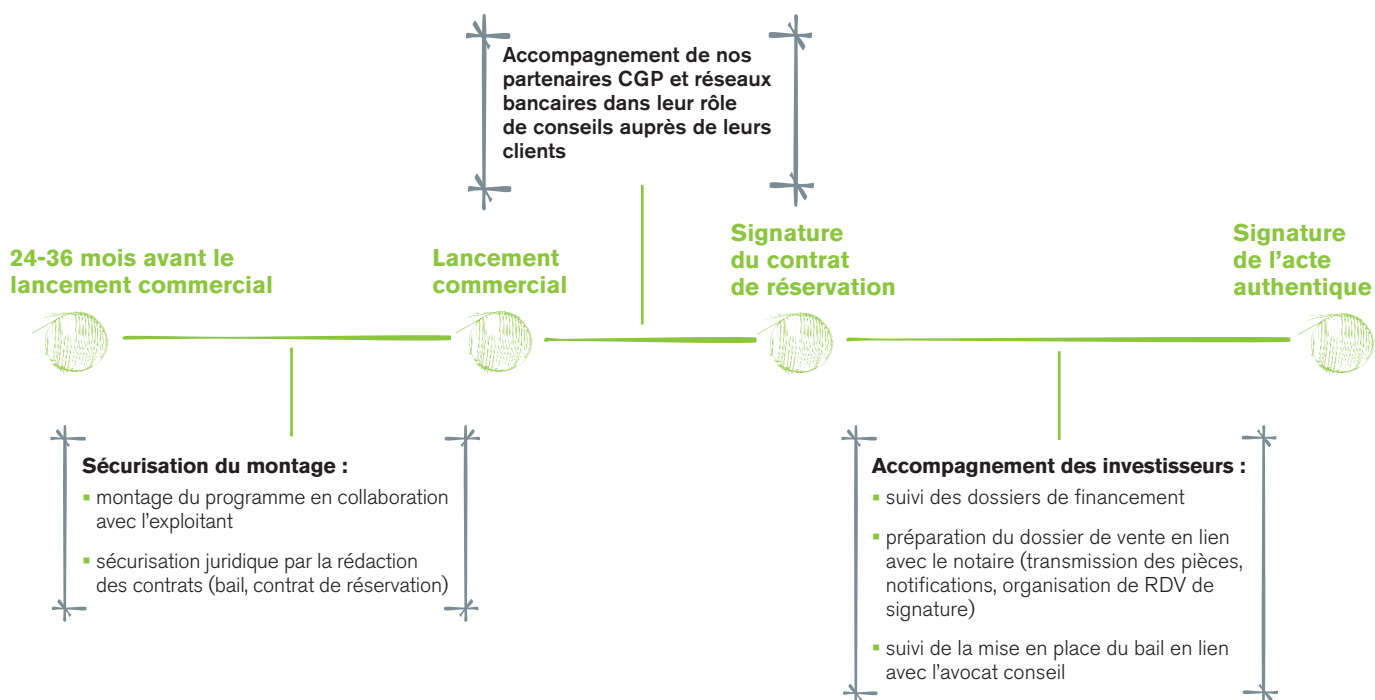
Cette solution d'investissement répond à un enjeu sociétal majeur : la prise en charge des personnes dépendantes.

## Notre valeur ajoutée : innovation et qualité

En tant que monteur d'opérations, nous suivons chaque programme dès l'origine aux côtés de l'exploitant que nous accompagnons dans ses démarches immobilières, juridiques, financières et fiscales.

Tous les programmes répondent aux mêmes critères qualitatifs : emplacement, qualité de construction, positionnement haut de gamme et qualité de services proposés par l'exploitant.

Chacun d'entre eux a fait l'objet d'une étude rigoureuse quant à ses équilibres économiques.





## Nos engagements

- 🔗 **Mettre notre expertise** au service de tous les acteurs engagés dans nos projets immobiliers
- 🔗 **Développer** des montages sécurisés grâce à nos solides expertises métiers
- 🔗 **Proposer** des réalisations de grande qualité
- 🔗 **Accompagner** les différents intervenants et clients à toutes les étapes du projet
- 🔗 **Répondre** à des besoins sociétaux d'aujourd'hui et de demain

*“Depuis 1988, nous créons des synergies entre investisseurs et exploitants au service de projets immobiliers porteurs de sens et novateurs.”*

Suivi de chantier : points réguliers avec le maître d'ouvrage

Relation Client : interface post-acquisition entre les différents intervenants, exploitant, expert-comptable, administration fiscale

Livraison et démarrage du versement des loyers

Bail ferme de longue durée

### Suivi et accompagnement :

- suivi des formalités fiscales (déclaration d'activité LMP/LMNP)
- suivi des appels de fonds
- intervention d'un syndic indépendant

### Livraison :

- mandat pour prise de livraison par l'exploitant professionnel et le syndic
- le cas échéant, remboursement des intérêts intercalaires
- suivi comptable et administratif proposé par un cabinet d'expertise comptable indépendant (remboursement de TVA, adhésion CGA, tenue de comptabilité du Loueur en Meublé, déclarations fiscales...)

### Offre de services à la revente :

- estimation financière du bien
- rédaction juridique des contrats
- revente par nos réseaux

# LE STATUT FISCAL DU LOUEUR EN MEUBLÉ

## CHAMPS D'APPLICATION ET AVANTAGES

### Champs d'application du statut

Pour bénéficier du statut de Loueur en Meublé, l'investisseur doit :

- acquérir un bien meublé à usage d'habitation ;
- le donner en location.

#### Bon à savoir

##### Qu'est-ce qu'un bien meublé ?

Pour que le bien immobilier soit qualifié de meublé, il doit comporter les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire (BOI-BIC-CHAMP-40-10).

La location d'un local d'habitation garni de meubles est regardée comme une location meublée lorsque les meubles loués avec le local sont suffisants pour donner à ce dernier un minimum d'habitabilité (RM, M. Desanlis, JO, AN du 28 janvier 1980, p. 279, n° 17701).

##### Peut-on louer à un exploitant professionnel ?

*“La location à un exploitant qui, sous sa seule responsabilité effectue les prestations de service inhérentes à son activité hôtelière ou para-hôtelière, de lots de copropriété comprenant des parties privatives et des parties communes constituées, outre les dépendances habituelles (hall, parking, voie d'accès...), d'espaces nécessaires à cette activité (salle de restauration, local pour le personnel, salle médicalisée...), relève du régime fiscal de la location meublée lorsque :*

- la location porte sur des locaux à usage d'habitation et ne s'accompagne d'aucune prestation annexe ;
- la location ne constitue pas pour le bailleur le moyen de participer à la gestion ou aux résultats de la société d'exploitation ;
- la location des parties communes est accessoire à la location meublée et ne donne lieu en elle-même à aucune rémunération.”

Source : BOI-BIC-CHAMP-40-10

### Critères des statuts Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) et Loueur en Meublé Professionnel (LMP)

Par défaut, un investisseur bénéficie du statut LMNP.

Pour bénéficier du statut LMP, il doit répondre aux critères prévus aux 2° et 3° du 2 du IV de l'article 155 du CGI :

- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € TTC
- les recettes représentent au moins 50 % des revenus professionnels\* du foyer fiscal

\* Sont considérés comme des revenus professionnels du foyer fiscal : traitements, salaires, pensions et rentes viagères, BIC autres que ceux tirés de la location meublée, bénéfices agricoles, bénéfices non-commerciaux et revenus des gérants et associés. Ces montants s'entendent nets de frais professionnels.



Institut Médical de Breteuil (60)

## Une fiscalité fortement attractive

La Location meublée est considérée fiscalement comme une activité commerciale qui relève de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) (et non des revenus fonciers), définis à l'article 34 du CGI.

### De nombreux avantages fiscaux :

- **Déductibilité de l'intégralité des charges** liées à l'activité de Loueur en Meublé
- **Déduction des amortissements comptables** neutralisant les bénéfices et permettant de profiter de **recettes faiblement fiscalisées sur une très longue période**
- **Pour l'investisseur LMP, imputation du déficit lié à l'activité sur son revenu global**
- **Possibilité d'exonération d'IFI sous certaines conditions (statut LMP)**

### En détails :

**Toutes les charges liées à l'activité sont intégralement déductibles** : charges d'emprunt, taxes, dépenses d'entretien, charges de copropriété, frais comptables et juridiques etc.

**Les frais d'acquisition** (notaire, frais de dossier et d'hypothèque, honoraires de commercialisation) peuvent être :  
- incorporés comptablement au prix de revient du bien et être amortis dans les mêmes conditions ;  
- déduits sous forme de charges, en une seule fois l'année d'acquisition.

**Les frais d'établissement (immatriculation et constitution de société)** peuvent être étalés sur une période s'échelonnant de 2 à 5 ans ou déduits en une seule fois l'année de l'acquisition

**Les règles comptables permettent d'amortir le bien immobilier** : l'amortissement est la constatation annuelle de la charge comptable liée aux immobilisations.

Le taux d'amortissement est calculé en fonction de la durée normale d'utilisation du bien :

- pour l'immobilier, une décomposition par composants devra être mise en œuvre par l'expert-comptable de l'investisseur afin de définir la durée des amortissements ;
- le mobilier est amorti sur une période de 7 ans ;
- la valeur du terrain n'est jamais amortie.

---

### Bon à savoir

Selon l'article 39 C du CGI, les amortissements comptables sont déductibles à concurrence de la différence entre les loyers et les charges locatives afférentes au bien ; pour le solde, ils sont reportables indéfiniment et déductibles des résultats futurs.

---

# SPÉCIFICITÉS ET BÉNÉFICES COMPLÉMENTAIRES DU STATUT

## ■ Un traitement avantageux des déficits

### Statut LMNP

Les déficits constatés sont imputables sur les revenus de même nature. Toutefois, l'investisseur LMNP pourra opter pour la solution d'incorporation comptable des frais d'acquisition dans le prix de revient du bien et rallonger ainsi la période de neutralisation des recettes locatives.

### Statut LMP

**Le statut LMP permet aux investisseurs d'imputer les déficits résultant des charges déductibles sur leur revenu global (article 156 du CGI).**

## ■ Aspects de TVA :

**Les loyers sont soumis à la TVA (au taux réduit) dès lors que le locataire exploitant offre, en plus de l'hébergement, au moins trois des quatre prestations suivantes\* :**

- le petit-déjeuner,
- le nettoyage régulier des locaux,
- la fourniture de linge de maison,
- l'accueil et la réception de la clientèle.

**L'investisseur, en renonçant à la franchise en base, pourra opter pour l'une des deux options suivantes :**

- **Récupérer l'intégralité de la TVA acquittée lors de l'acquisition du bien.** Le remboursement total de la TVA interviendra en moyenne dans les 6 à 9 mois suivant la livraison du bien.
- **Opter pour le portage de TVA proposé par le vendeur** et ainsi n'acquitter qu'une partie du prix TTC équivalent au montant du prix HT\*\*. Ce mécanisme facilite les démarches de l'investisseur et lui permet de financer son acquisition uniquement sur son prix HT.



Villa de Valerose - Latresne (33)

### Bon à savoir

En cas de revente anticipée du bien et du bail commercial (universalité de transmission d'un bien) la cession bénéficie du régime de la dispense de TVA (article 257 bis du CGI).



Résidence Marconi - Chatou (78)

## ■ Les plus-values en cas de cession

### Statut LMNP

La règle d'imposition des plus-values pour les LMNP, lors de la cession à titre onéreux des biens donnés en Location meublée, est le **régime de droit commun des plus-values immobilières privées** (art. 151 septies VII du CGI). Ce régime bénéficie d'abattements selon la durée de détention du bien, permettant une exonération totale de l'impôt sur le revenu au terme de 22 ans et de prélèvements sociaux au terme de 30 ans.

En application des dispositions de l'article 24 de la loi n° 2025-127 de finances pour 2025, les loueurs en meublé non professionnels doivent minorer le prix d'acquisition du bien cédé du montant des amortissements admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI (CGI art. 150 VB, III nouveau).

### Statut LMP

Au terme de 5 années cumulées d'exercice de l'activité réalisée à titre professionnel (LMP\*), **la plus-value de cession du bien est totalement exonérée d'impôt**, à condition toutefois que la moyenne des recettes réalisées au titre des exercices clos au cours des deux années civiles qui précèdent la date de clôture de l'exercice de réalisation de la plus-value, ne dépasse pas 90 000 € H.T. (article 151 septies du CGI – BOI-BIC-PVMV-40-10-10 n° 30 et s et BOI-BIC-CHAMP 40-20 n° 420)

## ■ L'IFI

Les biens immobiliers loués en meublé entrent dans le patrimoine imposable à l'IFI.

**Toutefois, ces biens sont exonérés d'IFI si :**

- ils génèrent des recettes annuelles supérieures à 23 000 € TTC,
- les revenus tirés de cette activité représentent plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal

### Bon à savoir

Selon la réponse ROSEREN publiée au JO le 17 juillet 2018, cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'un investissement au travers d'une SARL de famille pour les associés non gérants ou n'exerçant pas dans cette société leur activité principale (article 975 II à IV du CGI). C'est ce manque d'implication dans la gestion de l'entreprise (SARL de famille ou EURL) qui peut être retenu.

## ■ Option pour le Micro-BIC

Le loueur en meublé dont le chiffre d'affaires HT est inférieur à 77 700 € peut prétendre au régime des Micro-BIC.

**L'avantage fiscal se traduit par la possibilité d'effectuer un abattement forfaitaire de 50 % sur le chiffre d'affaires locatif, aucune autre charge ne pouvant alors être déduite par ailleurs.**

\* S'agissant des critères de qualification d'un LMP : cf page 32

# LE CADRE JURIDIQUE, UN RÉGIME LÉGAL ET CONVENTIONNEL PROTECTEUR POUR L'INVESTISSEUR

---

## ■ Un bien acquis en vente achevée

### Spécificités et avantages de la vente proposée

- Le programme est commercialisé en « vente achevée ».
- Le prix d'acquisition sera payé comptant en totalité à la signature de l'acte authentique de vente, permettant le versement d'un **loyer immédiat** dès l'acquisition.

### Consistance du bien acquis : lot privatif et parties communes

**L'ensemble des surfaces habitables et de services de chaque établissement sont éligibles à la Location meublée.**

En conséquence, l'investisseur se porte acquéreur d'une **partie privative à usage de chambre et d'une quote-part des parties communes habitables et de services.**

Ces parties communes seront ainsi détenues par les investisseurs **sous forme de tantièmes de copropriété et comprennent :**

- **pour ce qui est des parties communes habitables :** salons, salles à manger, salles d'activités, tisaneries...
- **pour ce qui est des parties communes relatives aux services :** cuisine, salles de rangement, bureaux, locaux techniques, circulations,...

#### Précision

Conformément au BOI-BIC-CHAMP-40-10, "la location des parties communes de services est accessoire à la Location meublée et ne donne lieu en elle-même à aucune rémunération".

**Un syndic professionnel et indépendant s'assure des conditions de la parfaite conservation et de l'entretien des parties communes de l'immeuble :**

- il réalise un audit annuel et en communique le compte-rendu aux copropriétaires ;
- il convoque et tient l'assemblée générale annuelle des copropriétaires.

# Un bail fortement sécurisé

## Un bail commercial ferme

Un bail commercial **de longue durée** est contractualisé avec **la société LNA ES, SAS au capital de 5 743 272,50 €**, en charge de l'exploitation de l'ensemble des établissements sanitaires sur le territoire national.

**Le locataire exploitant professionnel renonce expressément à sa faculté de résiliation du bail tous les 3 ans, offrant une forte visibilité à l'investisseur.**

## Le Loyer, un rendement locatif élevé

Le loyer annuel est calculé sur la base de **4,3 % à 4,4 % HT du prix de revient du bien** (immobilier HT + mobilier).

**L'investisseur percevra à compter de l'acquisition, de la part de la Société LNA ES, un loyer à chaque échéance de trimestre civil.**

Le loyer sera revalorisé chaque année à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2029 en fonction d'un indice composite non plafonné constitué :

- du taux de variation annuelle de la moyenne associée de l'indice des loyers commerciaux (ILC) pour 25 %
- du taux d'évolution moyen des tarifs de prestations de Soins de Suite (hors Psychiatrie) pour 75 %.

**Le choix de cet indice composite équilibré permet de corréliser l'évolution du loyer à l'évolution des indices relatifs à l'activité du gestionnaire dans l'intérêt mutuel des parties.**

Les investisseurs ne sont pas exposés financièrement aux risques d'exploitation et leur statut se limite à celui de Loueur en Meublé. Le locataire fera seul son affaire de l'exploitation des murs selon la destination prévue au bail commercial.

## Avis d'expert : les mécanismes d'indexation "encadrée", Prohibition et invalidité

Les clauses d'indexation des baux commerciaux sont un enjeu économique important. Le législateur a prévu un arsenal juridique permettant de s'adapter aux situations rencontrées dans un environnement économique fluctuant.

Depuis de nombreuses années, la pratique de nombreux opérateurs est d'"encadrer" les clauses d'indexation des baux commerciaux en prévoyant par exemple que la clause d'indexation ne jouera qu'à la hausse. Une Jurisprudence tend à se dessiner en suite d'un arrêt de principe de la Cour de Cassation du 14 janvier 2016 (3<sup>e</sup> ch. civ. 14 janv. 2016 n°14- 24.681 D2016-199) affirmant que les clauses d'indexation stipulées "exclusivement à la hausse" sont prohibées quelle qu'en soit la forme et sont désormais réputées non écrites. Aux termes d'un arrêt du 30 juin 2021, la Cour de cassation a ainsi confirmé le principe de la prohibition de ces clauses d'indexation asymétrique (3<sup>e</sup> ch. civ. 30 juin 2021, n° 19-23038).

Une indexation "encadrée" ne répond en effet pas à la définition d'ordre public de la clause d'indexation du Code de commerce, lorsqu'elle est stipulée comme ne devant s'appliquer qu'en cas de variation positive de l'indice.

Face aux incertitudes économiques et réglementaires actuelles, certains exploitants privilégient par ailleurs des clauses d'indexation plafonnées à la hausse comme à la baisse. Cette démarche prudentielle, dite de revalorisation capée, destinée notamment à se prémunir de mesures exceptionnelles d'encadrement des loyers occupants sur certains territoires, ne saurait pour autant impacter de manière durable la valeur locative des biens loués par bail commercial en résidences services. En effet, lorsqu'il existe de telles clauses dans les baux, le législateur a prévu un régime de révision judiciaire permettant sous certaines conditions d'éviter que le loyer indexé évolue de manière décorrélée de la valeur locative en raison des circonstances économiques. Par ailleurs, lors du renouvellement, le niveau de loyer pourra également être ajusté en cas de loyer manifestement trop faible ou trop fort par comparaison avec les loyers de marché. Cette variable d'ajustement garantit l'intérêt de chacune des parties sur le long terme.

### Entretien, gros travaux et mises aux normes réalisés par le locataire exploitant à ses frais et sous sa responsabilité

Le locataire exploitant assume **la gestion technique complète des biens loués incluant la réalisation à ses frais et sous sa seule responsabilité de l'ensemble des travaux :**

- entretien, réparations et maintenance ;
- travaux relevant de l'article 606 du Code civil ;
- travaux de mise en conformité et mise aux normes.

#### Avis d'expert : Non application du Décret "Charges" au schéma mis en place

Extrait de l'Art. R. 145-35 du Code la construction et de l'habitation

*"Ne peuvent être imputés au locataire :*

*1°/ Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;*

*2°/ Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;"*

Le bail LNA Santé n'est pas concerné pas ces dispositions qui réglementent des dépenses décidées par le propriétaire et refacturées au locataire.

En effet, étant donné que le locataire exploitant,

- assume la gestion technique complète de l'immeuble (locataire unique d'un bien monovalent)
- et est soumis par les pouvoirs publics à des contraintes d'exploitation spécifiques (Préconisations de l'Agence Régionale de Santé, réglementations ERP, Accessibilité Handicapés...),

aucune dépense relative aux travaux n'est engagée directement par le propriétaire bailleur ou le syndicat des copropriétaires et refacturée au locataire comme charge remboursable à ce titre.

---

### Charges et Impôts

**Le locataire exploitant assume :**

- **les charges locatives :** contrats de fournitures de fluides, assurance des parties privatives et parties communes souscrite pour son compte et celui du propriétaire bailleur...
- **les impôts, taxes et redevances relatives à l'usage des biens loués ou à son activité :** redevance TV, télécom, taxes sur les bureaux, ...

L'investisseur conserve à sa charge les honoraires et frais de convocation en assemblée générale de copropriété ainsi que la taxe foncière (compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).



Villa Tohannic - Vannes (56)

## Le renouvellement du mobilier

**Afin de bénéficier et de conserver le statut fiscal de Loueur en Meublé, l'investisseur doit être propriétaire des meubles pendant toute la durée du bail et prendre en charge leur renouvellement.**

Le renouvellement du mobilier intervient généralement après plusieurs années de location. Afin que cela ne génère pas un effort de trésorerie pour l'investisseur, le bail commercial prévoit **le versement d'une provision pour renouvellement du mobilier dès la prise d'effet du bail.**

Ainsi, un mandat de débours est contractualisé avec le gestionnaire exploitant qui passe commande directement du mobilier à renouveler auprès des fournisseurs.

À compter de la 8<sup>e</sup> année du bail au plus tard, le locataire exploitant rendra compte annuellement de l'utilisation de la provision en fournissant au propriétaire bailleur un état justificatif complet.

Ce process sécurisé mis en place dans l'intérêt mutuel des parties apporte les garanties souhaitées au propriétaire en lui permettant :

- de conserver le statut fiscal de Loueur en Meublé et sa fiscalité avantageuse ;
- d'amortir le nouveau mobilier acheté et de récupérer la TVA versée à cette occasion.

## Le renouvellement du bail

**Le bail commercial pourra être renouvelé conformément aux dispositions de l'article L145-12 du Code de commerce (disposition d'ordre public).**

- La durée du bail commercial renouvelé est de 9 ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue lors du renouvellement.
- Le locataire pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale du bail renouvelé, dans les formes et délai des articles L145-9 du Code de commerce, sauf accord des parties lors du renouvellement.
- Les conditions du bail renouvelé doivent être en tous points identiques à celles du bail échu, la seule modification qui puisse être négociée étant le niveau de loyer en cas de loyer manifestement trop faible ou trop fort par comparaison avec les loyers de marché. Cette variable d'ajustement garantit l'intérêt de chacune des parties sur le long terme.

*Avertissement : La présente documentation a été rédigée en tenant compte de la réglementation en vigueur à la date de sa publication. Nous attirons l'attention de l'investisseur sur le fait que les articles de loi sur lesquels s'appuie cette documentation sont susceptibles de faire l'objet de modifications par le législateur ou d'une interprétation différenciée par les tribunaux. Nous attirons également l'attention de l'investisseur sur le fait que la signature d'un bail ferme de plus de 9 ans, s'il représente une sécurité locative forte, ne saurait le prémunir totalement de tout risque d'impayé de loyer, de défaillance du locataire ou de manquement de celui-ci dans ses obligations contractuelles. Enfin, la destruction partielle ou totale du bien, si elle est couverte par un contrat d'assurance valablement souscrit sous la responsabilité et à la charge du locataire, peut occasionner une rupture dans le bon paiement des loyers nonobstant l'existence du bail ferme de plus de 9 ans. Fidexi ne saurait être tenu pour responsable de la survenance d'un évènement ayant pour conséquence la dégradation économique de l'investissement, l'investisseur ayant été averti des risques inhérents à ce type d'opération.*



44 rue Paul Valéry - 75116 Paris  
Tél. : 01 76 53 73 73

**fidexi.com**

Document non contractuel - Crédit photos : @fidexi - LNA Santé - Franc Gallen - Getty Images - 04/2026 

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567  
Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce  
Carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France  
Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurance limited  
Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX  
Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>