

Murs d'un EHPAD

Annonce V88748 mise à jour le 05/02/2026

Description générale

Désignation de l'actif

Type d'actif	Immobilier
Localisation	Sud Est de la France
Région	Confidentielle

Description du immobilier à vendre

Murs d'un EHPAD situé dans la métropole de Montpellier.

Acteur de référence du secteur médico-social en Europe.

Eléments chiffrés

Eléments chiffrés concernant la cession

Indications concernant les éléments chiffrés

L'actif en synthèse :

- Typologie : EHPAD.
- Localisation : Montpellier – zone résidentielle attractive.
- Capacité : 60 lits.
- Surface : ~1 850 m².
- Chiffre d'affaires exploitant : ~10 M€.

Cadre locatif sécurisé :

- Bail commercial 3/6/9 récemment renouvelé (prise d'effet 1er janvier 2025).
- Durée ferme : 9 ans.
- Loyer annuel : ~530 000 € HT / HC.
- Indexation : IRL (première indexation différée).
- Interdépendance des baux entre copropriétaires, garantissant une cohérence locative forte.

Valorisation & structuration :

- Prix de vente : 8 M€.
- Structure de détention composée d'une SCI majoritaire à 80 %, complétée par deux associés minoritaires détenant chacun 10 %.
- Dette bancaire résiduelle limitée, pouvant être remboursée lors de l'opération.

Points clés pour un investisseur :

- Actif core santé, loué à un exploitant de premier rang.
- Cash-flow immédiat et sécurisé.
- Décote significative vs valeur d'expertise.
- Marché EHPAD redevenu très sélectif, avec une rareté des actifs stabilisés.
- Produit parfaitement adapté à une stratégie long terme patrimoniale ou core+.

Positionnement concurrence

Points forts

Points clés pour un investisseur :

- Actif core santé, loué à un exploitant de premier rang.
- Cash-flow immédiat et sécurisé.
- Décote significative par rapport à la valeur d'expertise.
- Marché des EHPAD redevenu très sélectif, avec une forte rareté des actifs stabilisés.
- Produit parfaitement adapté à une stratégie long terme patrimoniale ou core+.

Infos sur la cession

A propos de la cession de cette actif

Raison principale de cession

Changement d'activité du dirigeant

Prix de cession

Le vendeur n'a pas souhaité préciser le prix de cession.

Profil d'acheteur recherché

Profil recherché

Personne physique ou morale