

# Résidence Étudiant - OSE Le Club Etudiant - MONTPELLIER Revente LMNP ancien



*INVESTISSEZ en revente LMNP, LMNP ancien d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par bail commercial.*

## **SYNTHESE :**

Vente **Appartement studio** de **18m<sup>2</sup>** en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence **Parvis des facultés** à **MONTPELLIER (34000)**.

- **Parvis des facultés**
- **Appartement studio**

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Copyright 2019 Création Développement Patrimoine

Tel : 02.50.50.30.40 Email : [contact@creation-developpement-patrimoine.com](mailto:contact@creation-developpement-patrimoine.com)

- **MONTPELLIER (34000)**
- **Résidence Étudiant**
- **OSE Le Club Etudiant**

- **Prix : 90 979 €**
- **Dont mobilier : 500 €**
- **Loyer annuel HT : 6 510 €**
- **Rentabilité brute : 7.24 %**
- **Rentabilité nette : 5.92 %**

- **Taxe foncière : 381€**
- **Charges de copropriété annuelles : 738 €**

### **LOCALISATION :**

Aujourd'hui 8ème ville de France par sa population intra-muros et 3ème ville française de l'axe méditerranéen après Marseille et Nice, Montpellier est l'une des rares villes de plus de 100 000 habitants dont la population a augmenté de façon ininterrompue depuis une cinquantaine d'années. Elle a plus que doublé sur cette période pour atteindre 255 000 habitants. Ville millénaire, Montpellier séduit par son patrimoine ancien et moderne et par son environnement préservé, entre mer, vignes et montagne. C'est aussi une qualité de vie exceptionnelle, la mer et les plages se situe à 20 minutes de la ville, 300 jours de soleil par an.

Montpellier bénéficie d'une économie diversifiée et orientée vers les secteurs de pointe : TIC, multimédias, biotechnologies, pharmacie... Plus de 21 000 entreprises et 18 parcs d'activités, dont une dizaine d'entreprises et collectivités regroupent plus de 1 000 employés chacune: Dell Computer, IBM, CNRS, Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon, Sanofi -Aventis, ERDF... C'est une ville réputée pour sa jeunesse et son dynamisme avec 55 000 étudiants, faisant d'elle la 2ème ville étudiante de France, et où la vie culturelle est riche : concentré d'animations, de festivals de renommée internationale, gastronomie hors pair et culte des grands vins.

### **LA RESIDENCE :**

La résidence étudiant le Parvis des Facultés est située en plein cœur du quartier résidentiel de Richter et à proximité immédiate des lignes 1 (au pied de la résidence) et 3 du tramway. Cet emplacement idéal et sa conception aérée font de cette résidence pour étudiant un lieu privilégié pour les études et la vie étudiante.

La résidence est implantée sur le campus et se trouve donc à minutes à pieds des établissements universitaires majeurs comme AES, l'ISEM, Les Sciences Economiques. Les facultés de Médecine et de Droit ne sont qu'15 minutes en tram, le centre-ville et la gare SNCF sont en liaison directe par tram en 10 minutes.

Les lieux de vie étudiant ne sont pas loin non plus avec petits commerces, snacks, restaurant universitaire et bibliothèque à proximité. Pour s'aérer l'esprit les étudiants apprécient de pouvoir aller rapidement à la piscine olympique, les salles de sport, le Multiplex ou le parcours sportif en bordure du Lez.

La résidence étudiante le Parvis des Facultés est un investissement LMNP sous mandat de gestion qui compte 182 logements, principalement des studios pour coller à la demande. Les studios étudiants sont composés d'une pièce principale entièrement meublée et équipée (lit, bureau, chaises et penderie), d'une salle d'eau avec douche et WC et d'un coin cuisine équipé (évier, plaques électriques, réfrigérateur, placard).

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Copyright 2019 Création Développement Patrimoine

**Tel :** 02.50.50.30.40 **Email :** [contact@creation-developpement-patrimoine.com](mailto:contact@creation-developpement-patrimoine.com)

La résidence LMNP étudiant le Parvis des Facultés bénéficie toute l'année de la présence d'une intendante et d'un veilleur de nuit qui assure la sérénité des locataires. Des services para-hôtelières sont également proposés (ménage, linge de maison). Enfin, pour le confort des étudiants, la résidence est équipée de WIFI, salle de détente avec TV, salle de travail et parking en sous-sol.

### **LA GESTION :**

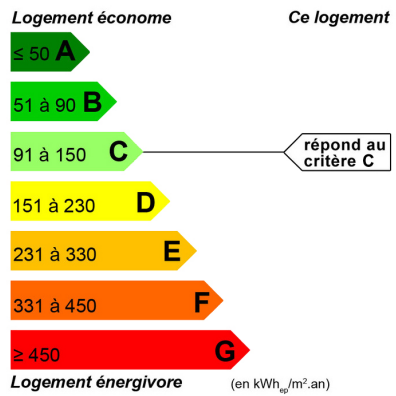
OSE Le Club Etudiant est la filiale spécialisée dans la gestion de résidences étudiants d'OHLE, Office National du Logement. Créé en 1989, c'est aujourd'hui 27 années d'expérience que totalise le groupe qui fait d'OSE Le Club Étudiant le 2ème gestionnaire privé dans le secteur social et le 5ème gestionnaire privé dans le secteur libre.

Il s'agit donc d'un gestionnaire solide et de qualité qui bénéficie d'une implantation nationale avec 50 résidences étudiantes réparties sur toutes la France, soit environ 6 900 logements dans 13 des 30 académies françaises.

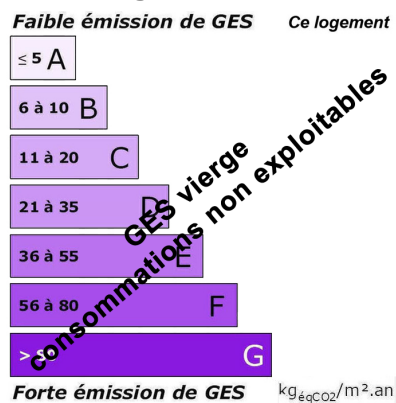
Critère de choix fort, sur l'ensemble des résidences en gestion, OSE Le Club Étudiant parviens à afficher un taux de remplissage moyen de 92%. Ce savoir faire se traduit par la mise en place d'outils de communication très performants et de partenariats exclusifs comme la parution annuelle du Guide du Logement Étudiant, des partenariats ciblés avec des mutuelles étudiantes et d'enseignants, mais aussi un portail internet spécialisé dans la vie étudiante...

### **PRÉCISIONS SUR LE BIEN :**

- Type de résidence :
  - Résidence Étudiant
  - Année de construction : 1996
  - Equipements : Ascenseur, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 18m<sup>2</sup>
  - Etage : 2
  - Nombre de pièce(s) : 1
  
  - Nombre de WC : 1
  - Nombre de salle d'eau : 1
  
  - Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



o Emission de gaz à effet de serre (GES) :



• Conditions locatives :

- o Location par : **bail commercial**
- o Durée de bail : 1 an
- o Echéance du bail : Tacite prolongation (31/8/2017)
- o A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
- o A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- o Particularités : Les frais de gestion à déduire du loyer indiqué de 6.510€ annuel sont de 7.8% TTC du loyer brut encaissé soit 507.78€ par an. Le loyer net de frais de gestion est donc de 6.002.22€ ce qui fait une rentabilité nette de frais de gestion de 6.8%.  
L'appartement est orienté Sud.

• Information TVA :

- o Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts.
- o En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser

au prorata.