



# Résidence Affaire – RESIDHOME – MASSY

## 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 21m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Residhome Paris Massy à MASSY (91300).

- Residhome Paris Massy
- Appartement studio
- MASSY (91300)
- Résidence Affaire
- RESIDHOME

- Prix : 102 641 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 4 536 €
- Rentabilité brute : 4.42 %
- Rentabilité nette : 3.83 %

- Taxe foncière : 400€
- Charges de copropriété annuelles : 200 €

### LOCALISATION :

Massy, au Sud-Ouest de Paris, est la 1<sup>ère</sup> ville économique de l'Essonne, recensant 25 600 emplois, 2 100 entreprises privées. Massy est proche du plateau de Saclay où se concentre un important centre d'enseignement de pointe. Le CEA, le CNRS et Polytechnique y sont déjà implantés.

D'ici à 2019, 30 000 nouveaux étudiants et 12 000 nouveaux chercheurs viendront s'installer sur le plateau de Saclay. Les centres de recherche, écoles et universités devront favoriser des projets de recherche et d'enseignement dans l'électronique, le climat, l'informatique, l'énergie, la santé et l'environnement, devant rivaliser avec Cambridge et le MIT. L'Essonne compte déjà environ 100 000 étudiants de cycle supérieur, soit 16 % du total francilien, Paris intra-muros absorbant à lui seul plus de 50 %.

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 2021 Création Développement Patrimoine



### LA RESIDENCE :

La résidence Residhome Paris Massy se situe à deux pas de la Gare TGV et RER de Massy Palaiseau au cœur de la zone d'affaires de Massy. Elle est aussi à proximité immédiate de nombreuses zones d'activités technologiques (Verrières le Buisson, Saclay, Les Ulis, St Aubin) ce qui lui confère un positionnement attractif pour les professionnels en déplacement. Enfin, sa proximité du centre ville, de ses centres culturels que son l'Opéra ou le Centre Culturel Paul B, le centre omnisports, mais aussi du golf la rend attractive pour les touristes.

La résidence est aussi à 20 min du centre de Paris. Première ville d'Essonne par son activité économique, Massy dispose d'équipements culturels exceptionnels tels que L'ensemble des 150 appartements de la résidence sont climatisés et sont entièrement meublés et équipés. Ils disposent ainsi d'une cuisine équipée, d'un téléviseur LCD, d'un espace bureau... Enfin, pour le confort de ses occupants, la résidence est équipée d'un espace piscine avec bain à remous et sauna.

### LA GESTION :

Le groupe Reside Etudes, promoteur gestionnaire, a été créé en 1989 et compte aujourd'hui plus de 20 000 logements gérés pour le compte de plus de 18 000 investisseurs. Au travers de ses 4 marques le groupe totalise plus de 150 résidences en exploitation dans toute la France.

Le groupe est positionné sur le marché des résidences avec services pour étudiants et des résidences de tourisme classées, au travers de ses marques Les Estudines (résidences destinées aux étudiants) dans les plus grandes villes universitaires de France, Les Girandières (résidences destinées aux seniors), Séjours & Affaires (destinées aux cadres et employés), Residhome (résidences affaires et tourisme) et Relais Spa (résidences affaires et tourisme avec une dimension bien-être et relaxation).

### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :

- Résidence Affaire
- Année de construction : 2012
- Nombre de lots : 150
- Equipements : Piscine, Ascenseur, Salle de fitness, Espace sauna, Jacuzzi, Espace détente, Climatisation
- [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

- [Revente LMNP](#)
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

- Surface habitable : 21m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 1

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle d'eau : 1

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :

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.



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



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : Tacite prolongation (20/5/2020)
- A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.

- Information TVA :

- Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts pour une durée restant à courir de 11 année(s) sur le total de 20 obligatoires.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.