



# Résidence Étudiant - GRAND SUD ACCUEIL - DOUAI 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 Neoresid Douai à DOUAI (59500).

- Neoresid Douai
- Appartement studio
- DOUAI (59500)
- Résidence Étudiant
- GRAND SUD ACCUEIL

- Prix : 39 600 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 1 996 €
- Rentabilité brute : 5.04 %
- Rentabilité nette : 2.49 %
  
- Taxe foncière : 525€

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



- Taxe ordures ménagères : 112 €
- Charges de copropriété annuelles : 372 €

#### LOCALISATION :

Douai est située dans le Nord-Pas-de-Calais et comptait 39400 habitants au dernier recensement de 2015. Ancienne ville minière dont l'activité dans le charbon a été interrompue dans les années 70/80, Douai compte aujourd'hui plus de 20 BTS, des classes préparatoires aux grandes écoles, l'école des mines et la faculté de sciences juridiques et politiques ce qui fait de la ville une cité étudiante très active.

#### LA RESIDENCE :

La résidence NEORESID DOUAI est située en plein centre-ville de Douai, à 3 mn du Parc de la Tour des Dames. Son emplacement permet à ses résidents de bénéficier de tous les agréments de la vie quotidienne avec de nombreux commerces à proximité.

Proche de la faculté de Droit, de l'Ecole des Mines et du Centre Hospitalier, la résidence est composée de 70 logements meublés et équipés, et dispose d'une cafétéria, d'une salle d'étude, d'une salle de réunion, d'une laverie. Un service de ménage et de petit déjeuner sont aussi proposés.

#### LA GESTION :

Société familiale créée en 1999, le Grand Sud Accueil exerce principalement dans la partie sud de la France. Spécialisée dans la gestion de résidences services, l'enseigne propose aujourd'hui près de 14 résidences sur tout le territoire de l'Hexagone.

Le développement de la société a commencé en 2012, avec l'arrivée de nouveaux actionnaires comme le fonds d'investissement 123Venture. Depuis sa création, la société de gestion de résidence services n'a cessé de proposer des offres primant la qualité et le prix. Avec sa politique de diversification, le groupe crée sa marque Néorésid GSA, qui se spécialisera dans la gestion de résidences pour étudiants.

Depuis sa création, le gestionnaire ne cesse d'évoluer autant dans ses offres que dans ses prestations. En 2017, le gestionnaire réalise un chiffre d'affaires de 7,5 millions d'euros avec ses 14 résidences.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Étudiant
  - Année de construction : 2007
  - Nombre de lots : 72
  - Equipements : Ascenseur, Laverie, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :

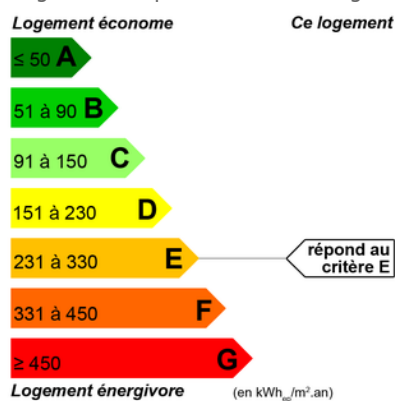
Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité 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.



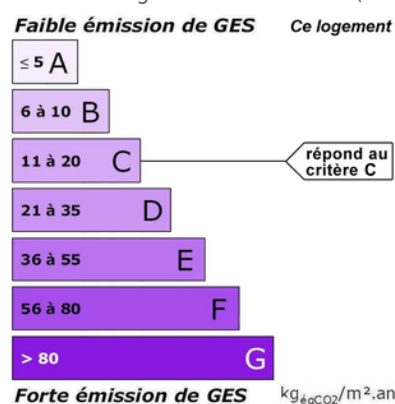
- Surface habitable : 18m<sup>2</sup>
- Etage : 4
- Nombre de pièce(s) : 1

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

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : 31/12/2027
- A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, 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, les charges de copropriété 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 6 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.