



# Résidence Étudiant – GRAND SUD ACCUEIL – TOULON 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 Alfred Nobel à TOULON (83000).

- Alfred Nobel
- Appartement studio
- TOULON (83000)
- Résidence Étudiant
- GRAND SUD ACCUEIL

- Prix : 59 150 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 2 869 €
- Rentabilité brute : 4.85 %
- Rentabilité nette : 3.27 %

- Taxe foncière : 602€
- Taxe ordures ménagères : 119 €
- Charges de copropriété annuelles : 209 €

## LOCALISATION :

L'agglomération de Toulon est la neuvième de France avec 543 065 habitants (2006). Située entre mer et montagnes, capitale économique du Var, Toulon bénéficie de nombreux atouts naturels. Le tourisme, le commerce et les administrations (publiques ou privées) occupent une place importante dans l'activité économique de la ville. Elle accueille le plus grand port militaire français : la base navale de Toulon, encore appelée l'Arsenal et dispose également d'un aéroport qui transporte plus de 620 000 passagers par an.

Toulon compte plus de 15 000 étudiants dont 9 060 fréquentent l'Université du Sud Toulon-Var. Celle-ci constitue un véritable campus (le campus La Garde) avec 6 unités de formation et de recherche (UFR de droit, des lettres et sciences humaines, des sciences économiques et de gestion, des sciences et techniques, des sciences et techniques des activités physiques et sportives et enfin l'UFR des sciences de l'information et de la communication) et des 3 instituts (institut d'administration des entreprises – IAE, institut universitaire de technologie – IUT et institut des sciences de l'ingénieur de 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.



Toulon et du Var). Toulon cherche à offrir aux étudiants, mais aussi aux 200 doctorants et 130 enseignants-chercheurs, des infrastructures de qualité et des équipements performants.

Côté sport, Toulon compte 200 associations, les infrastructures sportives sont multiples et le Palais des Sports accueille 8000 pratiquants par semaine.

Côté culture, la ville de Toulon dispose d'un opéra parmi les plus célèbres en France après les Opéra Garnier et Opéra Bastille, un conservatoire national de région, plusieurs musées, des salles de concert...

#### LA RESIDENCE :

La résidence étudiante Neoresid Alfred Nobel est située à quelques pas de l'Université de Toulon Porte d'Italie. Les sites étudiants Seatech, ISEN, Supmeca sont à proximité de la résidence ainsi que la fac de droit.

Les commerces du centre commercial Mayol et des transports en communs sont aussi facilement accessibles depuis cette résidence pour étudiants ce qui lui confère un excellent emplacement. L'ensemble des 89 studios et appartements T2 de la résidence disposent d'une cuisine équipée, d'une salle de bains privative. Ils sont entièrement meublés et équipés, prêts à vivre.

Pour le confort des résidents, la résidence étudiant Alfred Nobel dispose également d'une salle de fitness en forme et d'une laverie.

#### 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 : 89
  - Equipements : Ascenseur, Laverie, Salle de fitness, 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 de bain : 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 : 31/8/2028
  - 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 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.