



Résidence Étudiant – HABITAT GESTION – AVIGNON 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 16m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence La Salamandre à AVIGNON (84000).

- La Salamandre
- Appartement studio
- AVIGNON (84000)
- Résidence Étudiant
- HABITAT GESTION

- Dont mobilier : 500 €
- Loyer annuel HT : 2 640 €
- Rentabilité brute : 5.68 %
- Rentabilité nette : 4.77 %

- Taxe foncière : 370€
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par HABITAT GESTION

LOCALISATION :

« Cité des Papes » de près de 100 000 habitants, Avignon attire chaque année plus de 4 millions de visiteurs. Sa richesse historique, architecturale et culturelle en fait une ville incontournable du patrimoine français. Classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, Avignon offre un panel de lieux historiques tels que le Palais des Papes, le Rocher des Doms, ou le célèbre pont d'Avignon. Véritable carrefour touristique et artistique.

Avignon accueille chaque année plus de 500 000 spectateurs lors de son festival de théâtre vivant reconnu internationalement. Côté économie, avec ses 7 000 entreprises, la ville bénéficie d'une dynamique forte alliant un tissu économique dense à une croissance soutenue.

La ville d'Avignon est une ville étudiante avec 8 CFA, 24 écoles et organismes de formation initiale et continue et une université accueillant 7500 étudiants. Tout est mis en œuvre pour que les jeunes et les moins jeunes puissent étudier et s'épanouir dans les meilleures conditions possible.

Enfin, l'implantation d'un nouveau parc d'attractions Spirou à proximité d'Avignon va contribuer à accroître le dynamisme économique et touristique de la région.

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.



LA RESIDENCE :

La résidence est située dans un quartier résidentiel proche des remparts, à 8 minutes à pied de l'université d'Avignon et à 8 mn en voiture de l'Agropac. Très bien placée, elle se trouve aussi à moins d'1.5 km des sites d'enseignements suivants : Institut De Formation De La Croix-rouge Française, Institut Supérieur De Formation Et D'application Professionnelle, Lycée Technologique Saint-jean-baptiste-de-la-salle, Lycée Louis-pasteur, Ufr Sciences Exactes Et Science De La Nature, Lycée Saint-joseph, Soforma, Groupe Campus, Ecole D'avignon, Lycée Théodore-aubanel.

La résidence se compose de 137 logements entièrement meublés et équipés. La literie BZ, le four micro-onde et la vaisselle viennent d'être changés. Une cafétéria et une laverie sont à disposition des résidents.

LA GESTION :

La Société Habitat Gestion a été créée en 1999 afin de prendre à bail et exploiter en Résidence Services, la Résidence CHAMP de MARS à REIMS (79 studios) et la RESIDENCE des CHERCHEURS à NANCY (157 logements) qui bénéficie de conventions avec les Universités de NANCY.

Depuis lors, l'entreprise a poursuivi son développement pour gérer actuellement 6 résidences étudiantes à VANDOEUVRE LES NANCY, MACON, MONTFAVET, REIMS, TROYES et AVIGNON.


L'entreprise est bien gérée avec un chiffre d'affaire pour 2011 qui atteint 2 400 000 € HT pour un résultat avant impôt de 10 %. Une nette progression est attendue d'ici à 2013 grâce aux projets de nouvelles résidences engagés.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Étudiant
 - Année de construction : 2002
 - Equipements : Aucun équipement
 - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 16m²
 - Etage : 4

 - Diagnostic de performance énergétique (DPE) :


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

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.



- Conditions locatives :
 - Location par : **bail commercial**
 - Durée de bail : 9 ans
 - Echéance du bail : Tacite prolongation (31/8/2021)
 - A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
 - 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.

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