

# Résidence Étudiant – NEXITY STUDEA – ROUEN 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 17m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Lauréades de Rouen à ROUEN (76000).

- Lauréades de Rouen
- Appartement studio
- ROUEN (76000)
- Résidence Étudiant
- NEXITY STUDEA

- Prix : 60 000 €
- Dont mobilier : 1 200 €
- Loyer annuel HT : 2 949 €
- Rentabilité brute : 5 %

- Taxe foncière : 519€
- Charges de copropriété annuelles : 180 €

## LOCALISATION :

Rouen est la première ville de Haute-Normandie dont la communauté d'agglomération compte 500 000 habitants. Rouen,

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.

comme toutes les grandes métropoles universitaires françaises, doit faire face à une forte demande en logements étudiants et à une pénurie de l'offre. Le parc social public, aujourd'hui majoritairement géré par les CROUS, permet de loger un peu moins de 8 % de l'ensemble des étudiants en France. Rouen n'échappe pas à cette règle : le nombre de lits offert par le CROUS et l'INSA de Rouen atteint 4 000 lits environ pour un total de plus de 35 000 étudiants. Concernant les résidences privées, on en dénombre 13 à Rouen, proposant près de 1 300 logements, ce qui reste très insuffisant.

L'Université de Rouen s'organise autour de 6 sites: Pasteur, le Pôle Universitaire des Sciences du Tertiaire (PUST), Mont-Saint-Aignan, Martainville, Madrillet, Elbeuf, Evreux, auxquels s'ajoutent une vingtaine d'écoles d'enseignement supérieur.

#### LA RESIDENCE :

L'appartement est situé dans la résidence Nexity Studéa Rouen Préfecture, proche de la Place de La Madeleine et à 300 m du site universitaire de Pasteur, sur le site du Pôle Universitaire des Sciences du Tertiaire (PUST) qui regroupe l'UFR de Droit, de Sciences Economiques et de Gestion, les Instituts IAE, IPAG, IEJ et les départements de l'IUT de Rouen Techniques de Commercialisation et Carrières Juridiques et Judiciaire. La résidence est composée de 151 appartements entièrement meublés et équipés. Les services de la résidence: gardien, salle petit-déjeuner, laverie, local deux roues, parking, etc.

#### LA GESTION :

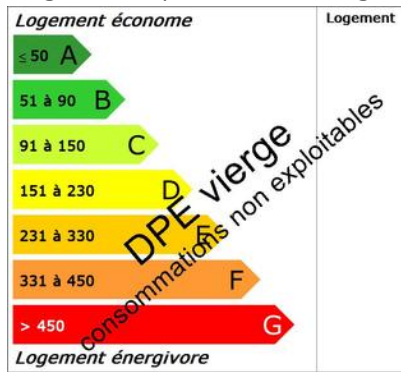
La marque Studea est l'enseigne phare du gestionnaire de résidences services étudiant Nexity Studea. Créée en 1987, la société a su se faire un nom dans le secteur de la gestion de résidences services LMNP. La marque est aujourd'hui présente dans 58 villes françaises et en Suisse et dispose au total de 140 résidences étudiantes, soit 18 000 logements.

Dans l'objectif d'élargir ses horizons et de développer son activité, l'entreprise a conclu en 2007 l'acquisition de plusieurs résidences étudiantes de l'enseigne Lamy Résidence. Puis en 2012, ce sera l'acquisition en totalité du parc immobilier d'Icade. Les 60 résidences de la marque Icade ont permis à la marque Studea de s'imposer comme premier gestionnaire de résidences services pour étudiant dans toute la France.

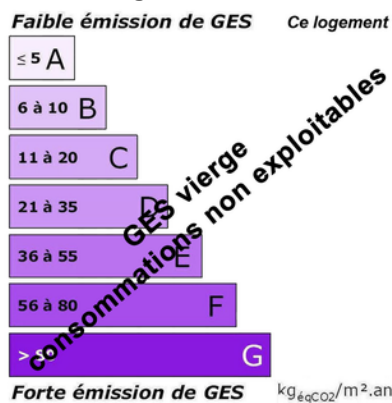
#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Étudiant
  - Année de construction : 2008
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - [LMNP Ancien](#)
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 17m<sup>2</sup>
  - Etage : 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
- Échéance du bail : Tacite prolongation (14/9/2017)
- 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.
- Particularités : IP 2290-3160 neuf jusqu'à 4K ; + 5% depuis 2007 ; 3400\*9 = 3060 ; MA quartier Iris 2400

- 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 7 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.