



# Résidence Étudiant – RESIDE ETUDES – CLERMONT FERRAND 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 T1 de 23m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Stud'City Jean Cocteau à CLERMONT FERRAND (63000).

- Stud'City Jean Cocteau
- Appartement T1
- CLERMONT FERRAND (63000)
- Résidence Étudiant
- RESIDE ETUDES

- Prix : 54 600 €
- Loyer annuel HT : 2 958 €

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



- Rentabilité brute : 5.42 %
- Rentabilité nette : 4.22 %
  
- Taxe foncière : 649€
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par RESIDE ETUDES

#### LOCALISATION :

Ville de 143 000 habitants située au centre de la France, Clermont-Ferrand est la capitale naturelle du Massif Central. Largement accessible par le rail et la route, Clermont-Ferrand s'est aussi ouverte à l'espace national et international grâce au développement de son aéroport vers une vingtaine de destinations. Clermont-Ferrand bénéficie de l'animation de plus de 37.000 étudiants et la formation favorise la recherche puisque sur l'agglomération près de 6.000 chercheurs publics et privés travaillent aux technologies du futur.

Avec la manufacture MICHELIN, la ville bénéficie aussi de la présence historique du numéro un mondial du pneumatique, qu'accompagnent nombre de PMI performantes dans les domaines de la santé, de l'agro-alimentaire, de la mécanique ou encore des services.

La ville de Clermont-Ferrand dispose également de nombreuses infrastructures pouvant accueillir congrès et expositions, comme le Polydome ou encore la Grande Halle d'Auvergne, véritables monuments architecturaux.

#### LA RESIDENCE :

La résidence Stud'City Jean Cocteau est située dans le centre de Clermont-Ferrand. Elle se compose de 133 appartements du studio au T2. Elle est très bien desservie par le Tram (station Léon Blum à 100 mètres) qui relie le centre-ville en 5 minutes mais aussi les principales universités (droit, lettres, économie, sciences humaines, histoire-géographie). Les Bus n°3 et n°8 sont aussi à proximité et en liaison directe avec la gare de Clermont-Ferrand.

L'accès à la faculté de médecine et au complexe universitaire la Rotonde se fait à pieds depuis la résidence. Pour le confort des résidents, la résidence met à leur disposition des équipements de qualité : salle de sport, laverie, salon détente.

#### 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. En 2015, le Groupe a réalisé 91 millions d'euros de CA et un résultat net de 7,9 millions d'euros.

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).

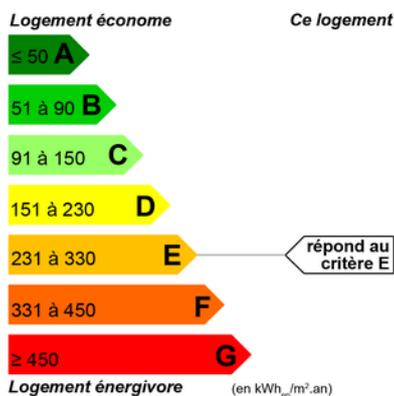
#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Étudiant
  - Année de construction : 2005
  - Nombre de lots : 133
  - Equipements : Ascenseur, Laverie, Salle de fitness, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)

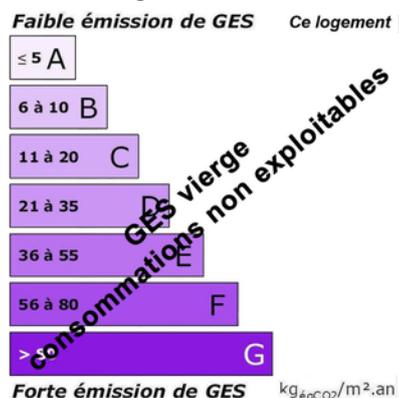


- Type de fiscalité :
  - Régime Foncier
  - Location Nue
  - Revente LMNP
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 23m<sup>2</sup>
  - Etage : 1
  - Nombre de pièce(s) : 1
  
  - Nombre de WC : 1
  - Nombre de salle d'eau : 1

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



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 : 30/9/2024
  - A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, les charges de copropriété non récupérables, 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.
  
- 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 4 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.