

# Résidence Étudiant - SUITE ETUDES - CERGY 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 15m<sup>2</sup> en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence Chat Perché à CERGY (95800).

- Chat Perché
- Appartement studio
- CERGY (95800)
- Résidence Étudiant
- SUITE ETUDES

- Prix : 31 000 €

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

- Dont mobilier : 1 000 €
  - Loyer annuel HT : 2 691 €
  - Rentabilité brute : 9 %
  - Rentabilité nette : 6.34 %
- 
- Taxe foncière : 434€
  - Taxe ordures ménagères : 72 €
  - Charges de copropriété annuelles : 218 €

#### LOCALISATION :

Ville nouvelle à 40 mn de La Défense, Cergy est devenue le principal pôle administratif, économique, étudiant et culturel du Val-d'Oise et fait partie de l'agglomération de communes de Cergy-Pontoise qui recense 200 000 habitants, 26 000 étudiants et plus de 3 500 entreprises. Ses théâtres, compagnies théâtrales, cinémas, médiathèques, festivals et spectacles font de Cergy une vraie capitale culturelle régionale.

Cergy-Pontoise compte 8 pôles de compétitivité et 4 filières d'excellence, qui exercent dans les technologies numériques, l'éco-mobilité, l'aérospatial et la défense, la cosmétique et la santé. 21% des emplois du Val d'Oise sont regroupés dans l'agglomération. Spie-Batignolles, Safran, 3M France, Valéo y sont les grands employeurs.

Cergy-Pontoise compte également un pôle de services tertiaires et une filière en émergence : le Patrimoine, en lien avec le futur Centre National de Conservation du Patrimoine. L'université de Cergy-Pontoise a porté le projet Patrima, retenu parmi les premiers lauréats des laboratoires d'excellence (labex) dans le cadre national des investissements d'avenir. Le labex Patrima est un projet de portée internationale qui rassemble sciences de l'Homme et sciences exactes. L'objectif de ce laboratoire de 200 chercheurs est de développer des programmes internationaux de recherche et de formation dans le domaine du patrimoine matériel (objets de musées, bâtiments, archives, livres et manuscrits...).

#### LA RESIDENCE :

La résidence étudiante Suit'études Chat Perché est située au cœur de Cergy St Christophe, à proximité de toutes les commodités : RER Ligne A Station « St Christophe » à 10 min à pied, bus, commerces, cinéma, ... et à quelques minutes de l'ESSEC et de l'Université de Cergy.

La résidence a été rénovée en 2011. Elle est située dans un cadre agréable et verdoyant, et est composée de 60 lots entièrement meublés et équipés.

#### LA GESTION :

La marque Réside Études est l'enseigne phare exploitée par la société Global Exploitation, une entreprise spécialisée dans la gestion de résidences services. Disposant d'un capital social de 100 000 €, la marque exploite principalement les résidences services pour étudiants et jeunes actifs.

Avec 10 années d'expertise dans son domaine, Réside Études dispose à son actif de plus de 30 résidences sous gestion. Les résidences services Réside Études sont réparties dans les grandes villes universitaires de France.

En 2016, ce gestionnaire de LMNP résidence étudiante a réalisé un chiffre d'affaires de 15 915 700 €. Une recette qui confirme son potentiel et sa renommée. Pour Réside Études, la stratégie d'investissement se base sur le choix de l'implantation. Ce critère est important surtout pour la rentabilité d'un investissement Imnp en résidence étudiants.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Étudiant
  - Année de construction : 1988

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.

- Nombre de lots : 60
- Equipements : Aucun équipement
- Site internet de la résidence

• Type de fiscalité :

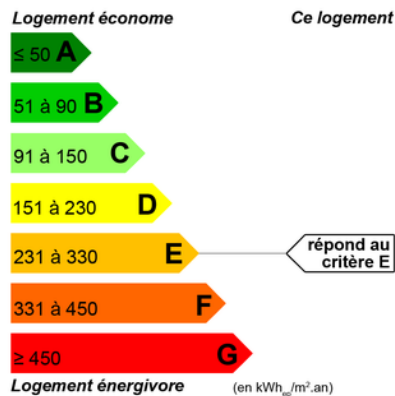
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

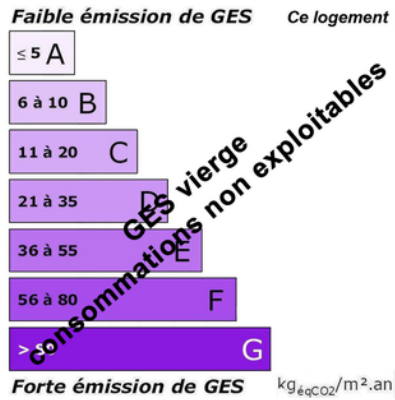
- Surface habitable : 15m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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 : 11 ans et 11 mois
- Échéance du bail : Tacite prolongation (30/11/2016)
- 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 : NB : le prix tient compte d'un risque de baisse de 20% du loyer au renouvellement du bail.  
Le prix TTC FAI comprend une commission de 10.71%.

- 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.