

# Résidence Étudiant - UNIVEA - NANTES

## 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 T2 de 33m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence La Sensive à NANTES (44300).

- La Sensive
- Appartement T2
- NANTES (44300)
- Résidence Étudiant
- UNIVEA

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

- Prix : 99 720 €
  - Dont mobilier : 3 000 €
  - Loyer annuel HT : 5 158 €
  - Rentabilité brute : 5.26 %
  - Rentabilité nette : 4.39 %
- 
- Taxe foncière : 556€
  - Charges de copropriété annuelles : 216 €

#### LOCALISATION :

Ville florissante au riche patrimoine historique et culturel, Préfecture du département de la Loire-Atlantique, Nantes est la 6<sup>ème</sup> ville de France avec près de 300 000 habitants intra-muros et plus du double avec son agglomération. L'océan Atlantique à 35 minutes, des espaces verts préservés, de nombreux cours d'eau : la ville est régulièrement classée aux premières places des palmarès des villes où il fait bon vivre.

Nantes bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle : elle est à 2 h de [Paris](#) en TGV et est dotée d'excellentes infrastructures de transports et d'une large ouverture sur l'extérieur : gare TGV, aéroport international, autoroutes, bus, navibus, tramway.

Métropole moderne, dynamique et innovante, Nantes est le 1er pôle économique et universitaire de l'Ouest. Nantes est une métropole tertiaire (60 % des emplois) : activités financières, commerce de gros, logistique-transports, TIC, centres d'appels, biotechnologies. L'agglomération a su aussi développer une industrie fondée sur des pôles d'excellence : construction navale et industrie nautique, aéronautique (Airbus), agroalimentaire (Beghin-Say, Lu...), matériaux-mécanique. Nantes est une ville attractive avec environ 10 000 nouveaux habitants par an et dynamique grâce à son université et ses grandes écoles nationales qui regroupent 50 000 étudiants et 2 200 chercheurs.

Ville internationale où prédominent la culture et l'échange, elle est une destination privilégiée pour l'accueil de congrès, de rencontres professionnelles et d'événements culturels, multipliant chaque année les événements de portée internationale.

#### LA RESIDENCE :

La résidence La Sensitive est située dans un cadre verdoyant, proche des grandes écoles et du Campus universitaire. Les commerces et le complexe du petit port (piscine, patinoire, bowling, billard) sont à 5 minutes. La résidence est desservie par plusieurs lignes du bus devant la résidence (72,73,83,86).

La résidence se compose de 194 logements entièrement meublés et équipés. Les services suivants sont proposés aux résidents : accueil, ménage dans les logements, petits déjeuners, laverie (lave linge, sèche linge) et salle de Fitness.

#### LA GESTION :

UNIVEA est un groupe de gestion de résidences d'affaire et étudiantes qui compte 4 résidences à son actif (2 à Nantes, 1 à La Roche Sur Yon et 1 à Saint Nazaire).

D'envergure régionale, ce petit groupe privilégie la proximité de ses résidences entre-elles afin de permettre une implication très importante des dirigeants dans la gestion. Forte de sa très bonne connaissance de son secteur et d'une longue expertise de la gestion. La société a de très bons taux d'occupation sur ses résidences et la gestion est sérieuse. Chiffre d'affaires réalisé en 2012 : 1.582.000€ pour un résultat net de 33.000€.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Étudiant
  - Année de construction : 2008

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.

- Equipements : Aucun équipement
- Site internet de la résidence

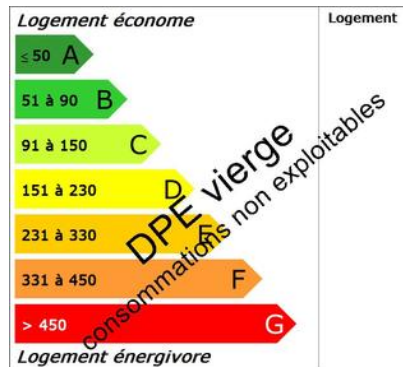
• Type de fiscalité :

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

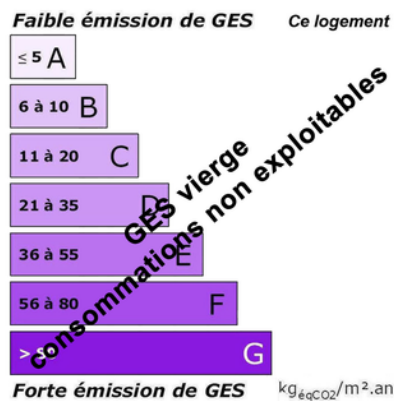
• Caractéristiques :

- Surface habitable : 33m<sup>2</sup>
- Etage : 4
- Nombre de pièce(s) : 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 : Tacite prolongation (1/9/2019)
- 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 : 20.39 à 81500 FAI et à 73406 en agence immo 90-95

- 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.