

Résidence Tourisme - APPARTCITY - VALENCE 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 20m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Appart'City Valence à VALENCE (26000).

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

- Appart'City Valence
- Appartement T1
- VALENCE (26000)
- Résidence Tourisme
- APPARTCITY

- Prix : 56 100 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 2 903 €
- Rentabilité brute : 5.17 %
- Rentabilité nette : 4.07 %

- Taxe foncière : 418€
- Taxe ordures ménagères : 63 €
- Charges de copropriété annuelles : 136 €

LOCALISATION :

En région Rhône-Alpes, à 1 h de Lyon et de Grenoble, Valence et son agglomération recensent plus de 115 000 habitants et 9 600 étudiants fréquentent son université et ses écoles supérieures.

Le développement de l'économie de Valence est favorisé par la proximité des grandes métropoles comme Lyon ou Genève et, grâce aux axes de transport, des grandes capitales européennes. Le développement économique de Valence peut également compter sur un territoire producteur de richesses dans l'agroalimentaire, les hautes technologies avec la présence de grands groupes de l'électronique ou de l'aéronautique, de nombreuses PME innovantes et d'un pôle universitaire d'importance comme dans l'image animée et la connaissance avec la présence de grands studios d'animation reconnus internationalement pour la qualité de leurs productions.

Valence héberge le siège de la marque Crouzet (aéronautique, micro mécanique, défense) ; le siège de BIOMET France (matériel médico-chirurgical et dentaire) ; des usines du groupe Thales (aérospatial, défense et technologies de l'information) ; des usines de la marque Scapa (équipements sportifs et articles en caoutchouc) ; des usines de la société Agrana Fruit (fabrication de boissons et mise en conserve de fruits) ; le siège de la société de production Folimage (production de films d'animation) ; mais aussi compte sur son territoire et son agglomération des usines et des sociétés de métallurgie, d'électronique, de mécanique de précision, et d'agroalimentaire (Cafés Pivard, brioches Pasquier...).

Valence fait partie du réseau des « Villes et Pays d'Art et d'Histoire ». Avec 230 hectares d'espaces verts (10% de la superficie de la ville), la ville associe le vert et le bleu au fil du Rhône. Valence est proche de 8 parcs naturels, dont les gorges de l'Ardèche. Ses montagnes, ses vignobles, ses champs de lavande et d'oliviers annoncent la proximité de la Provence.

LA RESIDENCE :

La résidence d'affaire et de tourisme Appart'City Valence Centre est situé à 600 mètres de l'hôtel de ville et à moins de 1 km du parc des expositions de la ville. Il s'agit d'une localisation très centrale puisque la gare se trouve aussi à 500 mètres de la résidence et l'autoroute A7 est accessible en 4 minutes en voiture.

Les 94 appartements de la résidence sont tous entièrement meublés et équipés prêts à vivre avec télévision, bureau, salle de bains privative et kitchenette entièrement équipée. Pour le confort de ses clients, la résidence propose des services de

petit déjeuner, ménage, laverie et parking privé sur place.

LA GESTION :

Gestionnaire de résidences services affaires et tourisms, Appart'City a débuté sous l'appellation Park&Suites il y a 15 ans. En 2014, le groupe vise son développement, acquiert son plus gros concurrent « Appart'City », et en reprend le nom.

Depuis, le groupe a vu son parc immobilier se développer à vitesse grand V. Avec l'acquisition du groupe Park&Suites, leurs résidences en gestion sont passées de 55 à un peu plus de 110 appart-hôtels.

Le groupe figure parmi les leaders de la gestion de résidences services pour affaire et tourisme en France. Aujourd'hui, Appart'City propose deux gammes d'appart-hôtels, allant du 2 au 4 étoiles :

- l'enseigne Appart'City pour des appart-hôtels à prix réduit
- et l'enseigne Appart'City Confort pour un appart-hôtel alliant confort et design.

Les appart-hôtels du gestionnaire combinent une implantation bien choisie, un confort intérieur et des services de qualité.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

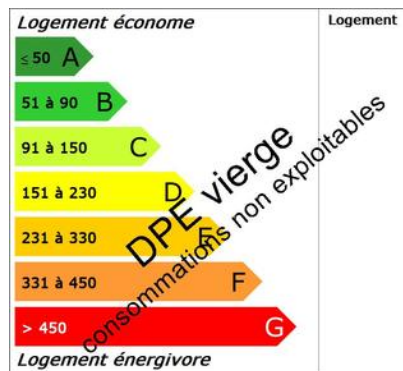
- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2010
 - Nombre de lots : 94
 - Equipements : Ascenseur, Laverie, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)

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

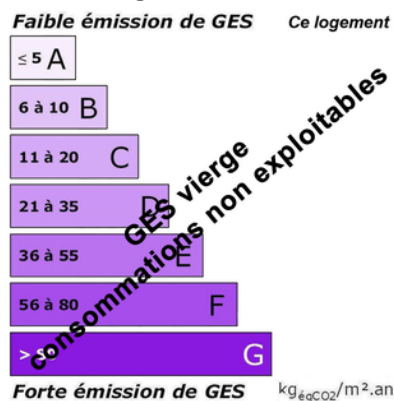
- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 20m²
 - Etage : 1
 - Nombre de pièce(s) : 1

 - Nombre de WC : 1
 - Nombre de salle d'eau : 1

 - Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 11 ans
- Echéance du bail : 31/12/2027
- A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, 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, les charges de copropriété non récupérables.

- 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 9 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.