

Résidence Tourisme – GOELIA – SAINT FRANCOIS LONGCHAMP 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 27m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Village Gaulois à SAINT FRANCOIS LONGCHAMP (73130).

- Village Gaulois
 - Appartement T2
 - SAINT FRANCOIS LONGCHAMP (73130)
 - Résidence Tourisme
 - GOELIA
-
- Prix : 67 200 €
 - Loyer annuel HT : 3 502 €
 - Rentabilité brute : 5.21 %
 - Rentabilité nette : 4.33 %
-
- Taxe foncière : 283€
 - Taxe ordures ménagères : 1 €
 - Charges de copropriété annuelles : 307 €

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

LOCALISATION :

A 100 km de Grenoble et à 185 km de Lyon, La station de Saint-François Longchamp surprend par un magnifique environnement montagnard en découvrant d'exceptionnels paysages: vue sur le Mont Blanc jusqu'aux Ecrins à partir du Col de la Madeleine et la possibilité d'admirer les Cheminées des fées, phénomène d'érosion naturelle rare dans cette région. Le « Grand Domaine », c'est le premier domaine de Tarentaise le plus proche de [Paris](#), Grenoble, Lyon, Chambéry, étendu sur 3600 ha de domaine skiable, 165 km de pistes autour de Valmorel, Doucy, Celliers et Saint François Longchamp. Saint-François Longchamp est une station familiale animée, avec restaurants, commerces, cinéma, discothèque, bar, garderie pour les enfants, et spectacles et concerts organisés chaque semaine, centre de remise en forme et balnéothérapie.

LA RESIDENCE :

L'appartement est situé dans la résidence de tourisme Goélia « Le Village Gaulois » classée 3* avec piscine intérieure chauffée et sauna, se compose d'une résidence de 4 petits bâtiments et de 66 chalets (100 appartements au total), en pied de piste ou à 100 ou 200 m du télésiège du Marquis, selon l'emplacement dans la résidence.

Entièrement revêtue de bois, la résidence s'intègre parfaitement à l'environnement naturel de la station. Les appartements disposent tous d'un balcon ou d'une terrasse.

Le Rond Point des Pistes et ses commerces sont à proximité (produits régionaux, pub, restauration rapide, pain et boulangerie, restaurant, supérette).

Exploitation financière de la résidence : saine et bénéficiaire.

LA GESTION :

Goelia gestion est un groupe familial dont la création remonte à 2001, par des professionnels expérimentés dans le secteur du tourisme. Les fondateurs du groupe, actionnaires majoritaires, ont bénéficié dès leur début du soutien financier de Avenir Tourisme (aujourd'hui devenu BPI France Investissement).

Le gestionnaire s'est toujours spécialisé dans l'exploitation et la gestion de résidences services tourisme en misant sur des offres « 100 % made in France ». L'entreprise innove et se diversifie en se basant sur sa spécialité : le « tourisme ». Le choix des implantations et les services proposés dans les résidences visent l'objectif de satisfaire amplement les clients. Un critère qui permettra d'assurer un taux de remplissage et une meilleure rentabilité de l'investissement en LNMP.

En 2017, le groupe Goélia compte 56 résidences, soit environ 5 000 logements, dont 35 % en montagne, 29 % sur la côte méditerranéenne, 23 % sur la côte ouest et 13 % en campagne.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2002
 - Equipements : Aucun équipement
 - [Site internet de la résidence](#)

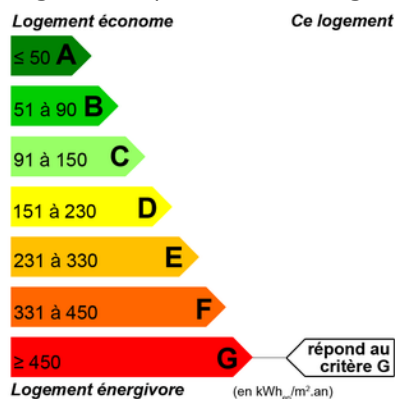
- Type de fiscalité :
 - Régime Foncier
 - Location Nue
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

• Caractéristiques :

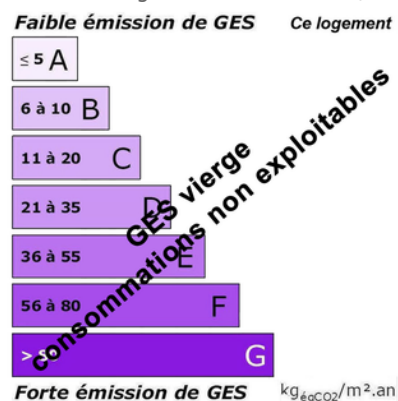
- Surface habitable : 27m²
- Etage : 1
- Nombre de pièce(s) : 2

- 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 : 2 ans et 4 mois
- Échéance du bail : Tacite prolongation (30/4/2017)
- 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.

- Occupation : 1 sem Noel ou Pâques 1 sem basse saison hivers + 2 sem hors 14/7-15/8
 - Particularités : Actuellement en location nue, il est possible d'acheter le mobilier afin de louer en meublé et de bénéficier du statut LMNP. Le loyer total de 3502€ HT se décompose en un loyer financier de 3088€ HT et quatre semaines de vacances estimées à 414€ HT (une semaine à Noel ou Pâques une semaine en basse saison hivers et deux semaines hors 14/7-15/8).
- 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 1 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.