

Résidence Tourisme – LAGRANGE – VALMEINIER 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 T3 de 59m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Grand Panorama II à VALMEINIER (73450).

- Le Grand Panorama II
- Appartement T3
- VALMEINIER (73450)
- Résidence Tourisme
- LAGRANGE

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 2019 Création Développement Patrimoine

Tel : 02.50.50.30.40 Email : contact@creation-developpement-patrimoine.com

- Prix : 133 972 €
 - Dont mobilier : 2 000 €
 - Loyer annuel HT : 8 054 €
 - Rentabilité brute : 6.01 %
 - Rentabilité nette : 5.34 %
-
- Taxe foncière : 498€
 - Charges de copropriété annuelles : 396 €

LOCALISATION :

Valmeinier est située au sud du département de la Savoie, dans la vallée de la Maurienne. C'est une large vallée ouverte culminant à plus de 3 000 mètres au Mont Thabor. Elle est accessible au départ de Saint Michel de Maurienne par la route montant au col du Télégraphe, à 20 km depuis la vallée.

Valmeinier est composée d'une multitude de hameaux qui ont gardé un certain cachet, avec de vieilles maisons au toit de lauze.

On distingue trois pôles principaux :

- le chef-lieu à 1 500 m, un village perché au-dessus de la vallée de la Maurienne, avec l'église, le cimetière, la mairie, quelques résidences touristiques et des commerces ;
- la station d'altitude à 1 800 m, qui fonctionne en saison touristique avec de nombreux hébergements en résidence et en hôtel, et de nombreux équipements dédiés au tourisme (patinoire, office de tourisme, cinéma, discothèque...);
- enfin le 3e pôle est le secteur de la Girodière/l'Arméra. Faisant face à Valmeinier 1500, c'est le secteur touristique historique de Valmeinier. Devenu un peu vétuste, il est actuellement rénové et continue son développement.

LA RESIDENCE :

La résidence Lagrange Vacances Le Grand Panorama II*** est située à 800 mètres du village de Valmeinier avec vue sur le massif des Écrins et le parc national de la Vanoise. Cet établissement bénéficie d'un emplacement de choix au pied des pistes de ski et dispose d'un service de navette gratuite vers le centre ville. Il est composé de 73 appartements répartis dans 2 gros chalets habillés de pierre et de bois aux toits de lauze (avec ascenseurs) et de 43 chalets accolés ou individuels. Tous les appartements disposent d'un balcon, d'une cuisine équipée et d'une salle de bains privative.

Le complexe possède un salon de détente avec un billard, un parking couvert, une piscine intérieure et un sauna. De nombreuses activités sont proposées dans les environs, telles que la luge, le patin à glace, le racquetball et la randonnée.

LA GESTION :

SODEREV TOUR est une filiale du Groupe Lagrange. SODEREV TOUR est en procédure de sauvegarde depuis 2012. Chiffre d'affaires 2017 : près de 18 millions d'€ pour un résultat de moins - 244 000 €.

Fondé en 1876, LAGRANGE s'est diversifié dans les années 60 vers la location saisonnière, qui est aujourd'hui sa principale activité. Avec plus de 490 stations de vacances sélectionnées en Europe (France, Espagne, Italie, Portugal, Suisse, Autriche et Croatie) et un choix de plus de 1 000 sites de vacances, Lagrange dispose incontestablement de l'une des offres les plus complètes du marché en matière de séjours de vacances.

La société comptabilise un chiffre d'affaire, pour l'année 2016, de 18,4 millions d'€ pour un résultat net de 338 700€. Pour l'année 2017 celle-ci a réalisé un chiffre de 17,9 millions d'€ pour un résultat net de 244 200€.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

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.

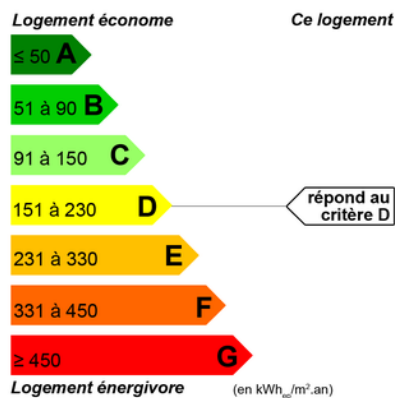
- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2007
 - Nombre de lots : 116
 - Equipements : Piscine, Ascenseur, Espace sauna, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)

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

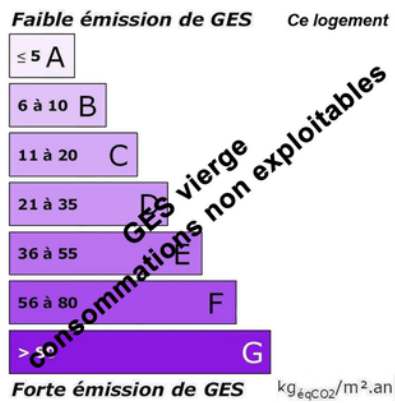
- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 59m²
 - Etage : 2
 - Nombre de pièce(s) : 3

 - Nombre de WC : 1
 - Nombre de salle de bain : 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 : 9 ans
- Échéance du bail : 30/11/2027
- 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.
- Particularités : Exposition : Sud ouest
Un loyer variable s'ajoute au loyer fixe, selon chiffre d'affaires de la résidence (voir conditions du bail / article 5.1-B).
Des travaux de remise à niveau et d'embellissement des appartements entièrement payés par le vendeur ont été réalisés durant la saison hivernale 2018/2019.
L'acquéreur pourra bénéficier d'une remise de 25% sur l'ensemble du catalogue LAGRANGE.

- 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 8 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.