

# Résidence Tourisme - ODALYS - LES DEUX ALPES 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 36m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence L'Ours Blanc à LES DEUX ALPES (38860).

- L'Ours Blanc
- Appartement T2
- LES DEUX ALPES (38860)
- Résidence Tourisme
- ODALYS

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

Tel : 02.50.50.30.40 Email : [contact@creation-developpement-patrimoine.com](mailto:contact@creation-developpement-patrimoine.com)

- Prix : 117 000 €
  - Dont mobilier : 6 600 €
  - Loyer annuel HT : 6 771 €
  - Rentabilité brute : 5.79 %
  - Rentabilité nette : 4.55 %
- 
- Taxe foncière : 1090€
  - Charges de copropriété annuelles : 346 €

#### LOCALISATION :

Les Deux Alpes est une station de ski française située le département de l'Isère, à 64 km au sud-est de Grenoble.

Le village des 2 Alpes est situé à 1 650 m d'altitude et les remontées mécaniques montent jusqu'à 3 520 m via, entre autres, un funiculaire. La station des 2 Alpes possède l'un des plus grands glaciers skiabiles d'Europe et est très réputée en France pour son ski d'été.

Grâce à son glacier très peu crevassé, la station offre la possibilité de skier hiver comme été : l'accessibilité se fait grâce à la télécabine Jandri Express (1 600 - 3 130 mètres). Plusieurs remontées mécaniques (téléskis, un funiculaire souterrain) offrent le plus grand domaine de ski d'été en France, entre 3 000 et 3 520 mètres, un snowpark réputé est aussi aménagé sur le glacier.

Enfin, depuis la fin des années 1990, le VTT est devenu une importante activité d'été. La FreeRaid / Mondial du VTT s'y tient en particulier tous les ans depuis 2004, aux alentours de la fin du mois de juin.

#### LA RESIDENCE :

La résidence Odalys l'Ours Blanc \*\*\* aux pieds des pistes, se situe à 300 mètres de la remontée mécanique de Super Venosc et à 600 mètres de celle de Jandri 1. L'aéroport de Grenoble Alpes Isère est accessible à 74 km. La résidence propose 66 appartements d'une capacité de 2 à 10 personnes et répartis sur 6 niveaux.

Les équipements de la résidence, sont les suivants : une piscine couverte chauffée, un sauna, un hammam, un espace détente avec salle de fitness, un parking couvert et non couvert, local à skis.

Tous les hébergements dispose d'une télévision à écran plat avec une kitchenette équipée d'un lave-vaisselle, d'ustensiles de cuisine et d'un micro-ondes.

#### LA GESTION :

Depuis sa création en 1998, le groupe Odalys a su s'imposer comme un des grands acteurs sur le marché de l'hébergement touristique en France. Le groupe Odalys dispose aujourd'hui d'un peu plus de 380 établissements, répartis dans plusieurs régions de l'hexagone, mais aussi en Espagne, en Portugal et en Italie.

Odalys Vacances se démarque par une diversité d'offres sur les types d'hébergement : mobil home, chalets, villas de standing, résidences, résidences clubs, appart-hôtels... Le groupe ne cesse de se développer en structurant ses activités autour de 3 métiers : gestion des exploitations, administration de biens pour des clients et commercialisation d'hébergements.

Le groupe Odalys réussit surtout dans la gestion et l'administration de biens. Il gère aujourd'hui des biens pour le compte d'investisseurs privés, institutionnels ou collectivités.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :

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

- Résidence Tourisme
- Nombre de lots : 66
- Equipements : Piscine, Ascenseur, Salle de fitness, Espace sauna, Espace hamman, Espace détente
- [Site internet de la résidence](#)

• Type de fiscalité :

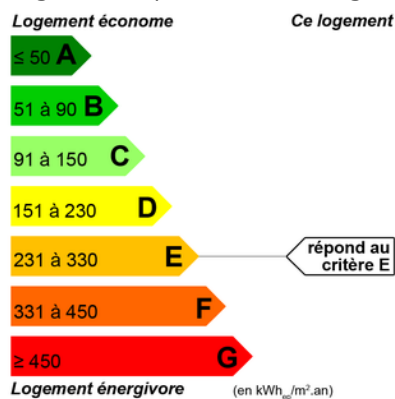
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

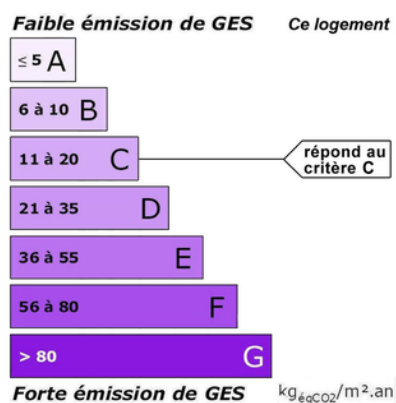
- Surface habitable : 36m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 2

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle de bain : 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 et 2 mois
- Échéance du bail : 30/4/2026
- 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 : 1 chambre + 1 cabine  
Exposition Ouest  
Nombre de couchages : 6  
Possibilités d'occupation avec baisse de loyer selon 2 formules :  
Formule rouge : 2 semaines dont 1 semaine toutes saisons et 1 semaine haute ou moyenne saison.  
loyer ramené à 4923.43€ HT/an soit 4.21% de rentabilité.  
Formule Bleue : 2 semaines dont 1 semaine en haute ou moyenne saison et 1 semaine moyenne saison.  
loyer ramené à 5657.99€ HT/an soit 4.84% de rentabilité.

- 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.