

# Résidence Tourisme - ODALYS - NICE

## 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 studio de 21m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Palais Rossini à NICE (06000).

- Le Palais Rossini
  - Appartement studio
  - NICE (06000)
  - Résidence Tourisme
  - ODALYS
- 
- Prix : 90 000 €
  - Dont mobilier : 1 000 €
  - Loyer annuel HT : 5 056 €
  - Rentabilité brute : 5.58 %
  - Rentabilité nette : 4.51 %
- 
- Taxe foncière : 495€

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

- Charges de copropriété annuelles : 493.9 €

#### LOCALISATION :

5<sup>ème</sup> ville de France, Nice se situe à 30 km de Cannes, de Monaco et de l'Italie. Nice dispose du 2<sup>ème</sup> aéroport international de France, avec 11 millions de passagers par an et 80 destinations vers 29 pays. Nice est aussi la 1<sup>ère</sup> ville de congrès de France après [Paris](#), le 1<sup>er</sup> pôle d'emploi de l'agglomération azurée, le 1<sup>er</sup> port de croisière français avec 4,5 millions de touristes par an. Nice, capitale de la Côte d'Azur, célèbre dans le monde entier pour sa Promenade des Anglais, sa magnifique Baie des Anges, le charme de sa vieille ville, son superbe port de plaisance et ses marchés colorés... Nice, ville animée et festive, avec son Carnaval, son festival de jazz, son opéra, ses musées et ses nombreux événements sportifs ou culturels... et son arrière pays verdoyant et préservé avec le Parc National du Mercantour.

#### LA RESIDENCE :

La résidence de tourisme Odalys City Le Palais Rossini, est située dans le Quartier des Artistes de Nice, à deux pas de la Place Masséna et à 700 m de la célèbre Promenade des Anglais et des plages. Le Palais Rossini est un charmant hôtel des années 30 aux coloris typiques de la région. A 1,2 km, se trouve la station de tramway Jean-Médecin et à 6km l'aéroport de Nice-Côte d'Azur.

Tous les logements sont insonorisés et dotés de la climatisation. Ils comportent une télévision, une connexion Wi-Fi gratuite ainsi qu'une cuisine équipée d'un réfrigérateur, d'un micro-ondes, de plaques vitrocéramiques et d'un lave-vaisselle.

La résidence dispose de services et d'équipements divers comme le service petit déjeuner et ménage quotidien, un parking sécurisé, et une laverie/blanchisserie.

#### LA GESTION :

Créé en 1998, Odalys Vacances s'est imposée en une quinzaine d'années comme un acteur incontournable sur le marché de l'hébergement touristique; aujourd'hui 2<sup>ème</sup> gestionnaire en tourisme de France derrière Pierre & Vacances, avec près de 380 établissements en France, en Espagne et en Italie. La société a également pour projet de s'ouvrir au Portugal et à la Chine. Présent dans une centaine de stations touristiques en France, avec à date 276 résidences en gestion. Son système de remplissage des résidences est très performant grâce à son action de référencement efficace auprès des comités d'entreprises et des Tours Operators.

En 2011, le Groupe a élargi son offre à une clientèle étudiante en créant Odalys Campus et , en 2012, le Groupe a pris 51% du capital de Voyages Loisirs, filiale de France Loisirs.

En janvier 2015, Odalys a été recapitalisé de 25 millions d'€.

Le Groupe a accueilli 2,3 millions de vacanciers en 2015 et en 2017, réalisé un chiffre d'affaires de 219 millions d'€, et un résultat net de 4,3 millions d'€ pour l'année 2015. .

En 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 242,5 millions d'€.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 1930
  - Equipements : Ascenseur, Laverie, Espace détente, Climatisation
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien

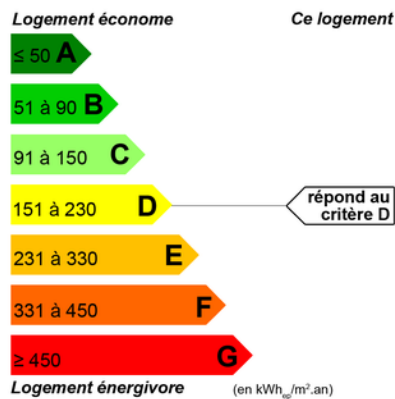
Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité 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.

- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

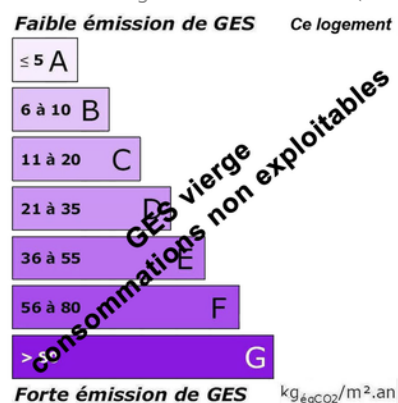
• Caractéristiques :

- Surface habitable : 21m<sup>2</sup>
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 1
  
- 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

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

- Echéance du bail : 30/6/2026
  - 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.
- 
- 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.