

# Résidence Tourisme - ODALYS - 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 T1 de 26m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Grand Panorama à VALMEINIER (73450).

- Le Grand Panorama
- Appartement T1
- VALMEINIER (73450)
- Résidence Tourisme
- ODALYS

- Prix : 80 600 €
- Dont mobilier : 1 000 €

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 2020 Création Développement Patrimoine

- Loyer annuel HT : 3 193 €
- Rentabilité brute : 4 %
- Rentabilité nette : 3.29 %

- Taxe foncière : 283€
- Charges de copropriété annuelles : 252 €

#### 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 m 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 de tourisme LMNP Le Grand Panorama est située à l'entrée de la station de Valmeinier 1800, à 800m du centre et des commerces. La Résidence se compose de 116 chalets et d'appartements répartis dans 4 bâtiments dont l'architecture est d'inspiration montagnarde avec parement pierre et bois.

Les appartements sont entièrement meublés et équipés avec kitchenette (plaque vitrocéramique, réfrigérateur, micro-ondes/gril, cafetière électrique, lave-vaisselle, bouilloire).

Pour le confort des résidents, la résidence est équipée d'une belle piscine extérieure chauffée ainsi que d'un sauna et d'un espace détente avec billard.

#### LA GESTION :

Créé en 1998, Odalys Vacances s'est imposé en une quinzaine d'années comme un acteur incontournable sur le marché de l'hébergement touristique; aujourd'hui 2ème gestionnaire de France, avec près de 380 établissements en France, en Espagne et en Italie. 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 2,2 millions de vacanciers en 2015, réalisé un chiffre d'affaires de 219 millions d'€, et un résultat net de 4,3 millions d'€.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2004
  - Nombre de lots : 116
  - Equipements : Piscine, Casier pour ski, Ascenseur, Espace sauna, Espace détente

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.

- [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

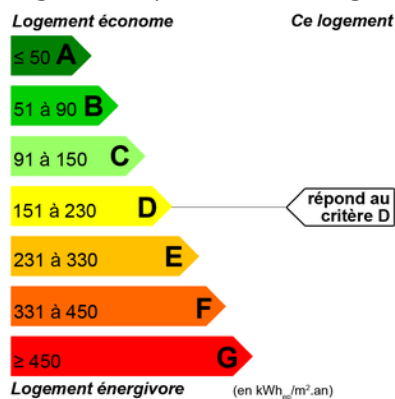
- [Revente LMNP](#)
- [LMNP Ancien](#)
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

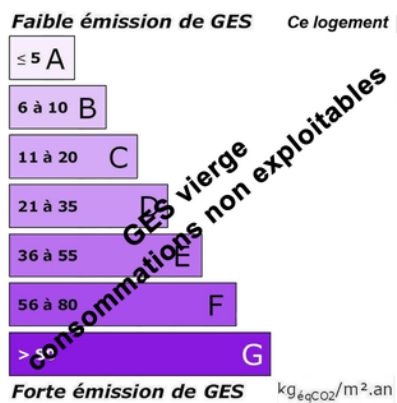
- Surface habitable : 26m<sup>2</sup>
- Etage : 3
- Nombre de pièce(s) : 2

- 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
- Échéance du bail : Tacite prolongation (30/11/2019)
- A la charge du gestionnaire : 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, la taxe d'ordure ménagère, 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 4 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.