

# Résidence Étudiant – ANNEMASSE – SUITE ETUDES LMP LMNP Occasion



Crédits photos SUITE ETUDES

*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 **42m<sup>2</sup>** en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence **Parc Avenue 1 à ANNEMASSE (74100)**.

- **Parc Avenue 1**
- **Appartement T2**
- **ANNEMASSE (74100)**
- **Résidence Étudiant**
- **SUITE ETUDES**

- **Prix : 126 560 €**

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 51 39 55 81 RCS CAEN 501 458 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle Loyers Annemasse Parc Avenue 1 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

- **Rentabilité brute : 6.11 %**
- **Rentabilité nette : 5.32 %**
  
- **Taxe foncière : 547€**
- **Taxe ordures ménagères : 103 €**
- **Charges de copropriété annuelles : 340 €**

### **LA GESTION :**

La marque Réside Études est l'enseigne phare exploitée par la société Global Exploitation, une entreprise spécialisée dans la gestion de résidences services. Disposant d'un capital social de 100 000 €, la marque exploite principalement les résidences services pour étudiants et jeunes actifs.

Avec 10 années d'expertise dans son domaine, Réside Études dispose à son actif de plus de 30 résidences sous gestion. Les résidences services Réside Études sont réparties dans les grandes villes universitaires de France.

En 2016, ce gestionnaire de LMNP résidence étudiante a réalisé un chiffre d'affaires de 15 915 700 €. Une recette qui confirme son potentiel et sa renommée. Pour Réside Études, la stratégie d'investissement se base sur le choix de l'implantation. Ce critère est important surtout pour la rentabilité d'un investissement lmpn en résidence étudiants.

### **LA RESIDENCE :**

Située en plein centre ville d'Annemasse, proche de toutes commodités et de la mairie, la résidence étudiante Park Avenue 1 est aussi à 15 minutes à pied de la gare, à proximité des axes routiers principaux et à 4Km de Genève. Elle est composée de 115 appartements. Les services de la résidence : gardien, accueil, laverie, relax & work zone...

Les facultés et écoles supérieures à proximité : Lycée professionnel Le Salève, Université de Genève, GRETA, Faculté de Médecine, ECORIS, EIPM, Académie de langues et de commerces, Ballet de Genève, HEPIA Genève.

### **LOCALISATION :**

Annemasse, en Haute-Savoie, est située à la frontière franco-suisse, au sud du lac Léman et à 9 km de Genève. Annemasse, qui compte aujourd'hui 31 000 habitants, est le deuxième pôle économique du département. La proximité de la frontière suisse a permis à Annemasse de se développer sur le plan démographique, économique et touristique, et devenir une place stratégique.

L'agglomération Annemassienne bénéficie d'un tissu économique dense et diversifié, mais c'est grâce à sa situation au coeur de l'agglomération transfrontalière Franco Valdo Genevoise (850 000 habitants) qu'Annemasse est devenue une ville compétitive aux multiples atouts.

L'activité économique et touristique de la ville bénéficie du rayonnement de Genève. Sur les 300 000 emplois souvent hautement qualifiés, 70 000 concernent des frontaliers habitant en France. Genève abrite 22 organisations internationales et plus de 250 organisations non gouvernementales (ONG), parmi lesquelles le siège européen des Nations unies, le Comité international de la Croix-Rouge (CICR), l'Organisation mondiale du commerce (OMC), l'Organisation mondiale de la santé (OMS), l'Organisation européenne pour la recherche nucléaire (CERN).

Crédits photos SUITE ETUDES

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 clientèle : 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 Étudiant
- Année de construction : 2006
- Equipements : Aucun équipement
- [Site internet de la résidence](#)

• Type de fiscalité :

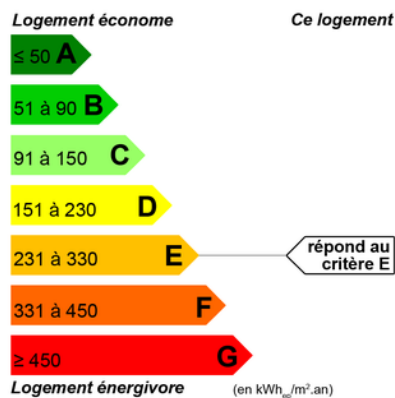
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

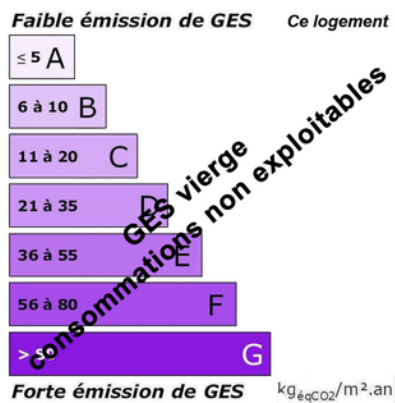
- Surface habitable : 42m<sup>2</sup>
- Etage : 3
- Nombre de pièce(s) : 2

- 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 : 9 ans
- Echéance du bail : 31/12/2023
- 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.
- Particularités : Le mobilier vétuste a été changé au renouvellement de bail en 2015 pour un montant de 2 858€ HT (couverture polaires, canapé convertible, 2 chaises, tête de lit, matelas, bouilloire, grille pain, sèche cheveux, couette, oreillé, alèze, voilage, rideaux)

- 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 5 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.