

Résidence Tourisme – LES DEUX ALPES – ODALYS LMP LMNP Occasion



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 **36m²** 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 2019 Création Développement Patrimoine

- **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 €**

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 2ème 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 à réalisé un chiffre d'affaires de 242,5 millions d'€.

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.

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.

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

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

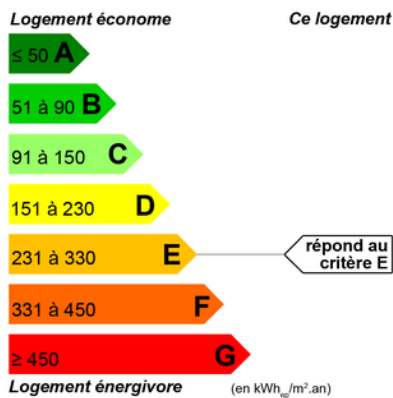
- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Nombre de lots : 66
 - Equipements : Piscine, Ascenseur, Salle de fitness, Espace sauna, Espace hamman, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :
 - **Revente LMNP**
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

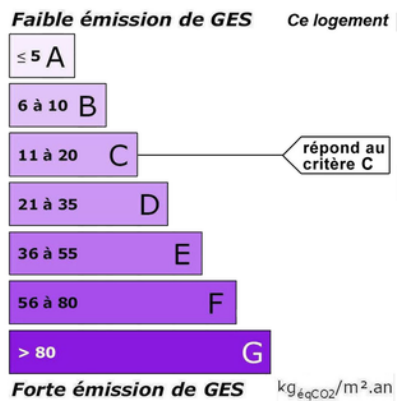
- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 36m²
 - Nombre de pièce(s) : 2

 - 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
- Echéance 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.