

Villeneuve Métropole Villeneuve-d'Ascq (59)

Etudiants - NEMEA

NUMÉRO DE DOSSIER : 6975

COORDONNÉES		DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Résidence	Villeneuve Métropole 20 place Salvadore Allende 59650, Villeneuve-d'Ascq	Total HT	77 000 €
Exploitant	NEMEA 10 bis rue Gutenberg 33700, Mérignac 05.40.25.03.43 proprietaires@nemea.fr	Dont prix meubles anciens HT	600 €
Cabinet de Syndic	STEA FIT 1 Place du Parlement 31000, Toulouse 05 61 21 91 93 contact@stea-fit.com	Dont prix honoraires HT	5 000 €
Notaire programme	SCP PANTOU CARRION NOTAIRES ASSOCIES 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr	Montant TVA	1 000 €
Référence cadastrale	Section NK n°29	Total TTC	78 000 €
		Frais Notaire	7 200 €
		Total acte en mains	85 200 €
		Rentabilité brute HT / HT	4.61 %
		Numéro copropriété	197
		Numéro d'exploitation	514
		Type de lot	T1
		Surface	20.22 m² Carrez
		Niveau / étage	5
		Balcon	
		Parking	Non
		Classe énergie	E

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	375 €
Fonds de travaux (annuel)	38 €
Taxe foncière (2025)	470 €
Dont TOM remboursée	104 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	24/02/2026
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	1986 (2017 réhabilitation)
DAT et livraison	-

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	10 ans en ferme - (03/08/2017 - 02/08/2027)
Loyer annuel HT	3 552 €
Mode d'indexation	Annuelle- ILC 2/3 plafonné à 1,5% du loyer annuel précédent
Modalité de paiement des loyers	Trimestriellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	art. 605
Classement de résidence de tourisme	non

COMMENTAIRE

En sus des charges de copro, le bail prévoit un mandat de gestion (article 7) prélevé sur le loyer du T4 (100 € HT). Il est raisonnable de prévoir un budget travaux / mobilier d'au maximum 1 an de loyer au renouvellement du bail (politique de l'exploitant), pas de baisse de loyer à prévoir. Lot en sortie de Censi-Bouvard actabilité au 04/08/2026. Suite à l'étude énergétique réalisée par DPE BOOST, il résulte qui est possible de passer en classe énergie : D. Scénario travaux : Isolation du plafond (3m²) pour un coût estimé à 549 € TTC.

Sécurisation de la location

Les biens sont loués, meublés, en bail commercial à une société d'exploitation qui les sous-louent à des utilisateurs finaux en offrant des prestations hôtelières. Les loyers perçus par le bailleur (l'investisseur) ne dépendent pas de l'occupation des logements, mais du professionnalisme de l'exploitant et de ses capacités financières.

Au regard de la TVA

L'exploitant rendant des services définis par le CGI (Code Général des Impôts), le bailleur pourra, en renonçant à la franchise de base, assujettir ses loyers à la TVA, et récupérer la TVA de son investissement. Les biens neufs ou anciens acquis à des professionnels intègrent de la TVA récupérable (TVA sur les meubles, TVA immobilière, TVA sur marge, TVA sur honoraires). Les biens étant dans le champ d'application de la TVA, ceux-ci devront conserver une exploitation de type hôtelier pendant 20 ans suivant le début d'exploitation. En cas de reventes à des investisseurs assujettis à la TVA, et conservant l'exploitation, la dite TVA sera conservée par les investisseurs, et sera neutralisée lors de la revente (article 257bis du CGI).

Au regard de l'impôt sur le revenu

Les revenus LMNP sont des revenus BIC, soumis au régime du BIC réel simplifié. Une déclaration 2031 est à faire chaque année par l'intermédiaire d'un cabinet comptable. En cas de résultats positifs, il est utile de penser à adhérer à un centre de gestion agréé. Les biens étant amortis, la base taxable est de ce fait fortement réduite. Les amortissements, non encore imputés, conduisent à percevoir des revenus peu ou pas fiscalisés.

Document commercial non contractuel réservé à l'usage des professionnels du patrimoine - MAJ le 21/04/2026 à 11:47