

Résidence L'Archange, Lyon

156 appartements meublés et équipés du T1 au T2

Lyon, une ville aux multiples atouts plebiscitée par les étudiants

- La présence de deux fleuves, les collines de Fourvière, mais surtout la fameuse gastronomie lyonnaise participent à la reconnaissance de la ville dans le monde entier.
- Bien loin de s'endormir sur ses lauriers, Lyon navigue avec dextérité entre son passé, son présent et son avenir. Métropole co-intelligente et premier territoire européen Nouvelles Mobilités, la ville mise sur des secteurs d'avenir. Lyon offre ainsi de multiples atouts.
- Deuxième du classement national des villes étudiantes, Lyon séduit tant par son offre de formation et les débouchés professionnels que par son dynamisme et le cadre de vie.

Lyon Mermoz, un quartier en pleine mutation

- Situé dans le 8^{ème} arrondissement de Lyon, le projet Lyon Mermoz est l'une des opérations phares engagées par la Métropole de Lyon dans le cadre de la redynamisation de l'Est de Lyon.
- Le projet Mermoz donne un véritable coup de jeune au secteur : l'habitat et le cadre de vie sont modernisés, des espaces publics sont aménagés et de nouveaux locaux destinés aux services et commerces sont proposés.
- Une connexion directe avec le centre-ville et les campus est mise en place grâce au métro D (ligne automatique), au tramway (T2, T4 & T6) et au bus. La résidence, située à deux pas, est créée pour faciliter le quotidien des étudiants qui y éliront domiciles.

Une résidence étudiante « au naturel » en VEFA exploitée par Gestetud ⁽²⁾

- La résidence sera entièrement close avec portail et digicode. Ses deux bâtiments bénéficieront d'un environnement arboré et végétalisé et d'un accès rapide aux parcs alentours. Les étudiants profiteront d'un cœur d'îlot, d'un jardin suspendu couvrant l'entrée piétonne et de larges terrasses communes.
- Le rez-de-chaussée largement vitré sera dédié aux espaces communs, la cafeteria et la salle de fitness ouvriront leurs portes sur une terrasse en bois.
- S'ajouteront aussi 2 locaux commerciaux et des espaces fonctionnels, y compris 3 locaux à vélo, mode de déplacement privilégié à Lyon - d'autant qu'une piste cyclable longe l'ensemble du boulevard Pinel.
- L'exploitant assurera la gestion de la résidence et bénéficiera d'un bail commercial confié par l'investisseur qui devra respecter les conditions prévues par la réglementation des baux commerciaux.

Des appartements confortables

 **CUISINE** : Kitchenette équipée d'un évier inox, avec meubles haut et bas. Plaque de cuisson vitrocéramique deux feux et réfrigérateur.

 **SALLE DE BAINS** : Salle de bain équipée d'un bac à douche avec mitigeur et vasque encastrée avec meuble bas et miroir éclairé.

 **CHAMBRE** : occultation par BSO en aluminium

 **CÔTÉ TECHNIQUE** : Production de chauffage et d'eau chaude par chaudière gaz collective ou PAC électrique collectifs
Prise TV et accès internet (prise ou wifi).

Une localisation idéale pour étudier

Un accès au transport facilité : Bus 26 (au pied de la résidence), T6 (à 350 m), Vélo'v (à 400 m), métro D (à 350 m).

- Faculté de médecine Laennec LYON 8 : à 8 min - Métro D
- Campus Sciences-U LYON 3 : à 11 min - Métro D
- Université Claude Bernard LYON 1 : à 12 min - Métro D
- Faculté Médecine LYON EST LYON 8 : à 12 min - Métro D
- Université Jean-Moulin LYON 3 : à 18 min - Métro D
- École Emile Kohl LYON 3 : à 18 min - Métro D
- École Normale Supérieure LYON : à 24 min - Métro B

⁽¹⁾ Dispositions fiscales présentées dans ce document (en vigueur au 22/03/2022) susceptibles d'évolution et dépendant de la situation de chaque client.

⁽²⁾ Le contrat VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) est régulièrement appelé « vente sur plan » tant donné que lors de sa signature, en général, la construction n'a pas encore démarré. - Date de livraison prévisionnelle : Août 2024 hors retard dans les conditions prévues à l'acte de vente.

Exemple d'un investissement en LMNP classique dit « amortissement »

L'hypothèse d'investissement présentée ci-dessous est un exemple et ne se substitue pas à un conseil personnalisé en investissement immobilier. Il ne s'agit pas d'une consultation fiscale. La rentabilité finale d'un investissement immobilier prend en considération de nombreux paramètres qui dépendront de la situation de l'investisseur (montant de l'apport personnel, taux du prêt...), du bien et du gestionnaire.

Caractéristiques de l'investissement :

- Studio 17,99 m²
- Loyer annuel prévisionnel ⁽¹⁾ : 4 000 € HT
- Rentabilité prévisionnelle : 3 %
- Prix HT studio : 129 000 €
- Prix HT mobilier : 4 500 €

Financement :

- Apport personnel : 0 €
- Montant emprunté ⁽²⁾ : 133 500 €
- Durée du prêt : 20 ans
- Taux du prêt : 1,41 %
- Mensualité hors ass ⁽²⁾ : 639 €

Financement de votre mensualité ⁽²⁾ :



■ Loyers versés par le gestionnaire ⁽¹⁾ ■ Votre épargne

Synthèse fiscalité LMNP ⁽³⁾ :

- Loyers fiscalisés dans la catégorie BIC ⁽³⁾
- Fiscalité faible grâce à l'amortissement de l'immeuble
- Récupération de TVA (20 %) sous conditions

Synthèse chiffrée de l'investissement sur 20 ans :

- Mensualité ⁽²⁾ : 639 €
- Loyer ⁽¹⁾ : 333 €
- Épargne mensuelle moyenne : 306 €
- Prix de revient estimé : 73 440 €, soit 4 082 €/m²

⁽¹⁾ La perception du 1^{er} loyer peut être décalée en cas de retard de livraison. Le bon paiement des loyers et la santé financière de l'exploitant ne sont pas garantis par Advenis Gestion Privée.

⁽²⁾ Un crédit vous engage et doit être remboursé. L'investisseur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus potentiels provenant de la location du bien immobilier pour faire face à ses obligations de remboursement du prêt consenti.

⁽³⁾ Dispositions fiscales en vigueur au 22/03/2022 susceptibles d'évolution et dont l'application nécessite le respect de certaines conditions (relatives au bien du contribuable) en particulier un engagement de location. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

La future propriété en images



Visuels projetés non contractuels