



# Résidence Affaire – COLUMBA – AGEN

## 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 T2 de 29m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Résidence COLUMBA à AGEN (47000).

- Résidence COLUMBA
- Appartement T2
- AGEN (47000)
- Résidence Affaire
- COLUMBA

- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 3 872 €
- Rentabilité brute : 6.65 %
- Rentabilité nette : 5.23 %

- Taxe foncière : 534€
- Taxe ordures ménagères : 84 €
- Charges de copropriété annuelles : 206 €

### LOCALISATION :

Agen, préfecture du Lot-et-Garonne, compte environ 34 000 habitants. A 115 km de Toulouse et 140 km de **Bordeaux**, la ville est desservie par l'autoroute A62 et l'aéroport Agen-La Garenne qui est situé à 3 km du centre-ville.

La ville est célèbre pour la culture du pruneau AOC. Située au cœur d'une importante région agricole, l'industrie agro-alimentaire occupe une place de choix dans l'économie agenaise. L'Agropole, vaste zone industrielle dédiée à la transformation des produits alimentaires, occupe sur 70 hectares plus de 100 entreprises et emploie 1 700 personnes. Elle est aussi le siège d'une grande entreprise de pharmaceutique UPSA, filiale du groupe BMS. Cette entreprise possède deux unités de fabrication sur la communauté d'agglomération d'Agén : une sur la commune même et l'autre sur l'autre rive de la Garonne, au Passage.

L'enseignement supérieur est présent à Agen au travers notamment d'écoles : Airways Formation – École de formation de pilotes de ligne et l'ENAP École nationale d'administration pénitentiaire et, au travers d'annexes des universités de Bordeaux III, départements de langues (Anglais et Espagnol) ; Bordeaux IV, droit, économie, AES ; Bordeaux I, départements des 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.



sciences (DUSA, Département Universitaire des Sciences d'Agen) ainsi que l'antenne de l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres d'Aquitaine (rattaché à l'université Bordeaux IV) et le département d'études juridiques d'Agen (rattaché à l'Université Bordeaux IV).

#### LA RESIDENCE :

La résidence affaire et étudiants Columba, est implantée dans un secteur résidentiel à proximité de la Garonne, du Parc des Sports et d'un centre nautique, facilitant la pratique d'une large palette d'activités sportives.

La proximité des écoles et universités lui donnent un sérieux atout et un taux de remplissage supérieur à 90% (actuellement 100%). La résidence est face au campus Michel Serres où se situent l'Institut Universitaire de Technologie, les Départements Qlio et Gaco, l'Université Bordeaux 1 - Sciences et Technologies, l'École Nationale d'Administration Pénitentiaire. A noter que le ministre de la justice Nicole Belloubet a validé fin 2017 l'extension de l'École Nationale d'Administration Pénitentiaire pour passer de 1000 étudiants à 1500 étudiants.

Tous les logements sont entièrement meublés et équipés, en parfait état d'entretien, lumineux, spacieux, et totalement sécurisés. Équipés de prise TV et téléphone, internet en option, d'un compteur électrique individuel, les studios comprennent une kitchenette et une salle d'eau individuelle avec WC.

Pour le confort des résidents, la résidence dispose d'une salle de fitness et d'une laverie.

#### LA GESTION :

La société COLUMBA SARL, a été créée en 2008 par des copropriétaires dont l'objectif était d'améliorer la gestion de leur bien. Depuis sa création, la société évolue dans le secteur de l'immobilier, notamment la gestion de la résidence Columba à Agen. COLUMBA s'est lancée, à ses débuts, dans la gestion de résidences pour vacanciers.



Aujourd'hui, ce gestionnaire LMNP propose d'accueillir les vacanciers, les professionnels et étudiants. La résidence Columba, dispose d'un emplacement stratégique autant pour les vacanciers que les professionnels et les étudiants. Entre Bordeaux et Toulouse, la résidence Columba se trouve à proximité immédiate de la ZAC d'Agen Sud. Elle profite aussi d'un accès facile vers les Pyrénées et la côte atlantique. Les étudiants peuvent également profiter de la proximité du campus Michel Serres, juste en face de la résidence.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Affaire
  - Année de construction : 2002
  - Equipements : Ascenseur, Laverie, Salle de fitness
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 29m<sup>2</sup>
  - Etage : 3
  - Nombre de pièce(s) : 1

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.



- 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
  - Échéance du bail : Tacite prolongation (31/3/2018)
  - 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.
  
- 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.