

# Résidence Affaire - SIHI - BORDEAUX CENTRE 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 studio de 20m<sup>2</sup> en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence Appart hôtel Victoria Garden à [BORDEAUX CENTRE](#) (33800).

- Appart hôtel Victoria Garden
- Appartement studio
- BORDEAUX CENTRE (33800)
- Résidence Affaire
- SIHI

- Prix : 78 650 €
- Dont mobilier : 3 750 €
- Loyer annuel HT : 3 421 €
- Rentabilité brute : 4.26 %
- Rentabilité nette : 3.84 %
  
- Taxe foncière : 274€

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

- Charges de copropriété annuelles : 119 €

#### LOCALISATION :

Classée Patrimoine Mondial de l'Unesco, Bordeaux possède l'un des plus magnifiques patrimoines urbains du monde : les façades XVIIIe de nombreux édifices classés, ou inscrits au titre des monuments historiques. Au pied de ces immeubles, les quais ont été réaménagés dans le sillage du tramway. Toute l'agglomération bordelaise se façonne un nouvel art de vivre. Sur les pelouses, dans les parcs et jardins, le long de la Garonne, les quais se veulent lieu de détente et de promenade, et renouent définitivement avec le prestigieux passé maritime de Bordeaux.

Bordeaux est considérée par beaucoup comme la capitale mondiale du vin et comptait plus de 235 000 habitants en 2007. Bordeaux est aussi une ville industrielle employant près de 28 000 salariés (dont près de 16 000 pour le bois et le papier). La ville abrite aussi une usine de fabrication de pneumatiques du groupe français Michelin.

Depuis 10 ans, Bordeaux a su se repositionner sur les technologies de pointes et nouvelles technologies. L'agglomération bordelaise est ainsi devenue un pôle majeur dans les secteurs aéronautique, spatial et de défense, et le second pôle national après Toulouse, avec 20 000 emplois directs et 8 000 emplois en sous-traitance.

Enfin, Bordeaux est la 6e ville universitaire française après Paris, Lyon, Toulouse, Lille et Marseille. La ville accueille 77 216 étudiants dans ses universités et ses grandes écoles. La plupart des enseignements se font sur le domaine universitaire de Pessac Talence Gradignan, plus vaste campus d'Europe.

#### LA RESIDENCE :

La résidence tourisme et affaires Apart'hôtel Victoria Garden\*\*\* est située au centre ville de Bordeaux. Cette résidence bénéficie d'un emplacement géographique exceptionnel pour séjourner dans la ville de Bordeaux et découvrir son centre-ville. Située à 500 mètres de la place de la Victoire, à proximité des transports en commun (tramway - ligne B station Bergonié, et bus au pied de la résidence), proche de la rue Sainte Catherine, du quartier Saint Michel, du Marché des Capucins et à 18 minutes à pieds de la gare Saint Jean, la résidence dispose d'un parking privé clos, dont une partie est couverte. Un salon et un bar, ainsi qu'une salle dédiée aux petits déjeuners peuvent accueillir les résidents. L'Appart'hôtel dispose d'un sauna et de 2 salles pour les séminaires. Répartis dans 2 bâtiments de 3 et 5 étages, 100 appartements climatisés, confortablement meublés sont dotés d'un coin cuisine équipé et d'une salle de bain.

Une rénovation importante des parties communes vient d'être réalisée. Celle des appartements a débuté en 2016 pour un montant de 9 à 10 000 € par lot auquel se rajoute le changement total du mobilier.

#### LA GESTION :

La société d'exploitation SIHI a été créée à l'origine de la construction de la résidence et gère la résidence depuis 1992. Elle propose un nouveau bail ferme de 10 ans et 6 mois aux investisseurs avec un loyer baissé de 20%. Des travaux importants des parties communes et privatives ont été réalisés. Ces différents éléments doivent permettre d'améliorer sensiblement le résultat d'exploitation à partir de l'année 2017.

Derniers chiffres connus : chiffre d'affaires 2015 : 2,3 millions d'€, résultat net : 96 400 €.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Affaire
  - Année de construction : 1992
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

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.

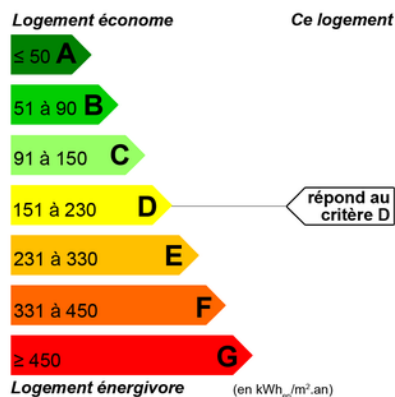
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

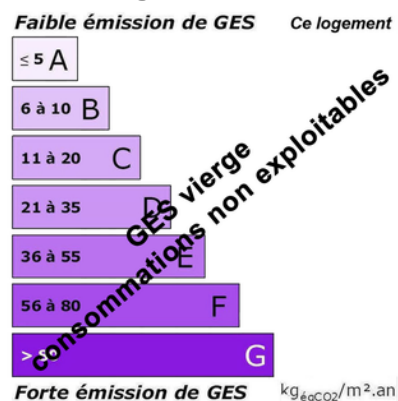
- Surface habitable : 20m<sup>2</sup>
- Etage : 3
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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**

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.

Tel : 02.50.50.30.40 Email : [contact@creation-developpement-patrimoine.com](mailto:contact@creation-developpement-patrimoine.com)

- Durée de bail : 10 ans 9 mois
- Echéance du bail : 30/6/2027
- A la charge du gestionnaire : 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, la taxe d'ordure ménagère, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
  
- Particularités : Le prix de vente total de 78 650 € se décompose en 65 200 € de prix immobilier, 9 700 HT de travaux de rénovation (+ 970 € de TVA récupérable, voir annexe au bail) ainsi que 3 750 € HT de mobilier (+ 750 € de TVA récupérable), soit 80 370 € à régler à la signature de l'acte dont 1 720 € de TVA récupérable. Le preneur bénéficie d'une franchise de paiement de loyer de 2 mois à compter du jour de l'acquisition.
  
- 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.