



# Résidence Affaire - SOCIETE HOTELIERE DE GESTION BORDEAUX AEROPORT S H G B A - BORDEAUX MERIGNAC 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 T1 de 29m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Quality Suites Bordeaux Aeroport & Spa à BORDEAUX MERIGNAC (33700).

- Quality Suites Bordeaux Aeroport & Spa
- Appartement T1
- BORDEAUX MERIGNAC (33700)
- Résidence Affaire
- SOCIETE HOTELIERE DE GESTION BORDEAUX AEROPORT S H G B A

- Prix : 79 600 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 6 162 €
- Rentabilité brute : 7.74 %
- Rentabilité nette : 6.45 %

- Taxe foncière : 732€
- Taxe ordures ménagères : 89 €
- Charges de copropriété annuelles : 200 €

## LOCALISATION :

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 28 000 salariés (dont 16 000 pour le bois et le papier), le constructeur automobile américain Ford Aquitaine Industrie étant le premier employeur industriel aquitain. La ville abrite aussi une usine

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.



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.

L'aéroport principal de Bordeaux se trouve à Mérignac, commune de 65 000 € à l'Ouest de Bordeaux. Mérignac est aussi le siège social de grandes sociétés : Filhet-Allard (Assurances), Oxbow (équipement sportif), AT Internet (web analytics), Cultura, Sabena Technics, Groupe Temsol, Dassault Aviation, TAT Industries - Ex EADS...

Mérignac accueille Bordeaux Aéroparc : un grand projet communautaire en cours d'implantation au bord des pistes de l'aéroport Bordeaux Mérignac. Le concept de ce parc technologique et scientifique est inspiré du technoparc de Saint-Laurent au Québec. Bordeaux Aéroparc propose un environnement de haute qualité pour les entreprises du secteur aéronautique, spatial et défense.

#### LA RESIDENCE :

Quality Suites Bordeaux Aéroport & Spa est située à 5 minutes de l'aéroport de Bordeaux et facile d'accès depuis la gare ou depuis l'aéroport. La résidence se compose de 260 suites affaires de 31m<sup>2</sup>, dont 15 suites prestiges de 50 m<sup>2</sup> confortablement équipées et bénéficient de prestations haut de gamme : climatisation, salle de bain (avec sèche-cheveux), télévision 82cm avec home vidéo cinéma, téléphone et prise internet directs et cuisine équipée séparée.

Deux restaurants sont à disposition de la clientèle ainsi que 1000m<sup>2</sup> de salons pour conventions et séminaires. Enfin, pour la détente, un SPA et une piscine extérieure chauffée sont à disposition de la clientèle ainsi qu'une salle de sport.

#### LA GESTION :

SOCIETE HOTELIERE DE GESTION BORDEAUX AEROPORT exploite la résidence depuis 11 ans. Il s'agit d'une filiale du groupe Aquitaine Promotion, promoteur renommé du sud Ouest qui exploite aussi des résidences étudiantes et affaire sous la marque Teneo.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Affaire
  - Année de construction : 2003
  - Equipements : Piscine, Ascenseur, Salle de fitness, Salle de réunion, Espace détente
  - [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

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 pièce(s) : 1
  
- 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 : 9ans
  - Echéance du bail : 30/6/2025
  - 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.
  
- Information TVA :
  - Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts pour une durée restant à courir de 1 année(s) sur le total de 20 obligatoires.
  - En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.