

Résidence Affaire - ZENITUDE - 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 T2 de 26m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Zenitude **Bordeaux-Aéroport** à BORDEAUX MERIGNAC (33700).

- Zenitude Bordeaux-Aéroport
- Appartement T2
- BORDEAUX MERIGNAC (33700)
- Résidence Affaire

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 2020 Création Développement Patrimoine

- ZENITUDE

- Prix : 87 000 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 4 753 €
- Rentabilité brute : 5.46 %
- Rentabilité nette : 4.29 %

- Taxe foncière : 636.66€
- Taxe ordures ménagères : 95 €
- Charges de copropriété annuelles : 283 €

LOCALISATION :

BORDEAUX et sa région, 6ème métropole française, connaissent un dynamisme démographique très favorable et s'inscrivent parmi les régions les plus attractives de France. Au dernier recensement, Bordeaux compte 250 000 habitants et sa métropole en compte près d'un million. Aujourd'hui, 21% des Français pensent que Bordeaux est la ville idéale pour investir, devant Nantes et Lyon (sondage Guy Hoquet-OpinionWay, 2016).

L'activité économique et l'Enseignement à Bordeaux :

- Capitale viticole, ville industrielle du bois et de l'automobile, Bordeaux a su se positionner sur les technologies de pointes et nouvelles technologies et détient aujourd'hui le Label French Tech qui récompense les écosystèmes dynamiques dans l'économie numérique. Bordeaux est aussi une ville référente dans l'optique-laser (85 entreprises, 10 000 emplois créés, 700 chercheurs)
- Entre 2011 et 2015, le nombre de création d'entreprises a augmenté de 15,5% dans la métropole, tandis qu'il baissait de 7,8% en France et de 10,7% en Aquitaine,
- Côté enseignement supérieur, les 2 Universités de Bordeaux comptent 52 000 étudiants, 3000 enseignants et chercheurs dont 12% d'étudiants internationaux. Ses Universités et ses 40 écoles supérieures de la métropole ne recensent au total pas moins de 87 700 étudiants et de 11 600 chercheurs.

Les échanges commerciaux, les transports témoignent de l'ouverture au Monde de Bordeaux :

- 3 des 5 entreprises qui exportent le mieux dans la région en 2016 sont bordelaises,
- 23 bouteilles de vin de Bordeaux sont vendues chaque seconde dans le monde, soit 15% de la production française. Les spiritueux restent donc leader en terme d'exportation.
- le réseau aérien, c'est plus de 5 millions de passagers par an avec 101 destinations directes desservies par 28 compagnies régulières,
- le réseau ferroviaire transporte 12 millions de passagers et le TGV Atlantique Bordeaux/Paris tourne à 33 allers/retours par jour,
- le réseau maritime, c'est 7 terminaux portuaires reliés aux 5 continents, 300 ports dans le monde régulièrement desservis, 8 millions de tonnes de fret annuel, soit 400 000 camions et 55 000 conteneurs sur l'année 2016. Le port est classé 7ème grand port de commerce national et 2ème port d'escale de croisière de la façade Atlantique,

Quant à la ville de MERIGNAC, qui appartient à la métropole de Bordeaux, elle accueille Bordeaux-Aéroparc : au bord des pistes de l'aéroport Bordeaux Mérignac, ce nouveau parc technologique et scientifique accueille, dans un environnement de

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.

haute qualité , les entreprises d'excellence de l'aéronautique-spatial-défense.

LA RESIDENCE :

Zénitude Hôtel-Résidences Bordeaux Aéroport Mérignac*** est située à 20 minutes du centre de Bordeaux (arrêt de bus à 800 mètres de la résidence) et à 5min de route de l'aéroport. La résidence se trouve à l'intersection des deux technopôles les plus importantes de l'agglomération du Sud-Ouest : Bordeaux-Technowest et Bordeaux Unitec.

Tous les logements sont équipés et meublés et comprennent une salle de bains privative, un salon avec télévision à écran plat et une cuisine équipée avec réfrigérateur, micro-ondes et plaques de cuisson.

La résidence dispose d'un espace détente extérieur et d'un solarium, d'une piscine extérieure, d'une terrasse, d'une laverie avec pressing et d'un service petit déjeuner.

LA GESTION :

Zénitude Hôtel-Résidences est une société d'exploitation créée en 2009 qui gère aujourd'hui avec succès 20 résidences (Annecy, Antibes, Besançon, Béziers, Bordeaux, Divonne, Evian ,Versailles, Saint Nazaire ,Toulouse...).

Depuis sa création, la société poursuit son développement en se focalisant sur la reprise de résidences où il est possible d'améliorer et de rationaliser la gestion.

Zénitude propose ainsi des appart-hôtels aux prestations et aux services de haute qualité tout un maintenant un ratio qualité/prix optimum dans des situations idéales.

Pour l'année 2017, elle comptabilise un CA de 1 807 300 € pour un résultat net de 101 000€.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Affaire
 - Année de construction : 2006
 - Nombre de lots : 180
 - Equipements : Piscine, Ascenseur, Laverie, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)

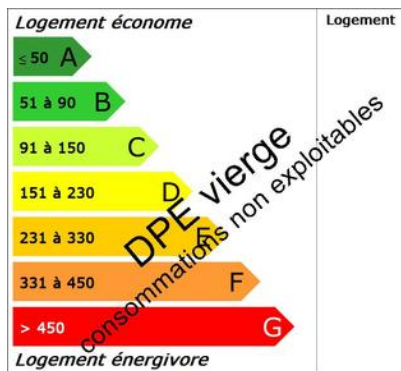
- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 26m²
 - Nombre de pièce(s) : 2

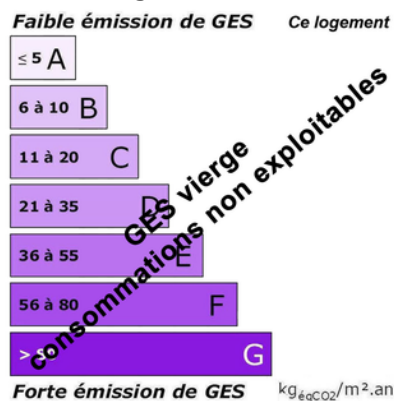
 - Nombre de WC : 1
 - Nombre de salle de bain : 1

 - Diagnostic de performance énergétique (DPE) :

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.



- Emission de gaz à effet de serre (GES) :



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : 30/4/2025
- 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 6 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.