

Résidence Tourisme - BELAMBRA - ORCIERES MERLETTE 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 30m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Roc Blanc à ORCIERES MERLETTE (05170).

- Le Roc Blanc
- Appartement T2
- ORCIERES MERLETTE (05170)
- Résidence Tourisme
- BELAMBRA

- Prix : 70 000 €

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

- Dont mobilier : 1 500 €
 - Loyer annuel HT : 4 282 €
 - Rentabilité brute : 6.12 %
 - Rentabilité nette : 4.95 %
-
- Taxe foncière : 496€
 - Taxe ordures ménagères : 82 €
 - Charges de copropriété annuelles : 233 €

LOCALISATION :

La station de ski d'Orcières Merlette 1850 est située dans la haute vallée du Champsaur, au bord du Drac noir dans les Hautes Alpes au coeur du parc national des Écrins et à 1850m d'altitude.

La station est très dynamique en toutes saisons avec un domaine skiable qui compte 100 kilomètres de pistes culminant aujourd'hui à 2725m. Il s'agit d'un des plus haut domaine skiable des Alpes du Sud. Il est accessible pour les novices au coeur de station et est équipé d'un snowpark d'altitude, de 50 pistes dont 9 vertes, 15 bleues, 20 rouges et 6 noires, mais aussi d'un boarder-ski cross, deux pistes de descente et un stade de slalom. Les autres activités sont aussi à l'honneur avec un village d'igloos sur le plateau d'altitude de Rocherousse, du ski de fond dans la vallée ou en altitude, la pratique de l'attelage de chiens de traîneau ourde ballades en raquettes.

L'été, la station vit au rythme des festivals et compétitions sportives de VTT. Le domaine est en effet aménagé pour permettre toutes les pratiques du VTT, de la ballade à la descente en passant par la randonnée. Les villages typiques et fêtes sont à l'honneur tout au long de la saison estivale.

LA RESIDENCE :

La résidence de tourisme club Belambra*** Le Roc Blanc est labellisée Famille Plus.

Elle est située en pied de pistes et de remontées mécaniques pour un départ et retour skis aux pieds, et au coeur de la station, à 200 m des commerces.

Rénovée en 2007, la résidence se compose de 119 appartements avec vue panoramique sur la montagne et sur la station, répartis sur 10 étages et disposant d'un local à skis.

Grand complexe de loisirs et détente, la piscine exotique et la patinoire sont situées à 400 m de la résidence. Parmi les services de la résidence : accueil, bar, restaurant avec vue panoramique, club enfants, animations pour tous.

LA GESTION :

Belambra est une marque issue de l'Association Villages Vacances Familles - VVF. VVF a été créée en 1959 et est devenue SA en 1997. La marque Belambra a été créée en 2008 pour exploiter les résidences du parc qui ont fait l'objet d'un vaste programme de rénovation entamé en 2005.

Belambra est détenue à 66% par Caravelle et à 34 % par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Sous l'effet de campagnes TV - Web efficaces, elle se situe aujourd'hui au 4ème rang des principales marques d'opérateurs de tourisme et clubs de vacances. La notoriété de Belambra est nettement plus élevée auprès des foyers avec enfants (64% avec la caractéristique "Vacances tout compris" citée en premier).

Aujourd'hui, plusieurs dizaines de millions d'euros sont investis chaque année dans l'entretien et l'amélioration des clubs.

Hiver 2017, le parc Belambra s'enrichit de 4 Clubs Belambra Sélection dans des destinations ski de prestige : Tignes - La Plagne - Arc 1600 - Morzine. A l'été 2018, le parc Belambra sera également étoffé d'un tout nouveau club sur la destination privilégiée qu'est la Presqu'île de Giens.

Chiffre d'affaires 2014: 143 millions d'€ et un résultat net de moins 16 millions d'€.

Chiffre d'affaires 2015: 158 millions d'€ et un résultat net de moins 3 millions d'€.

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

Chiffre d'affaires 2016: 168 millions d'€ et un résultat net de moins 2 millions d'€.

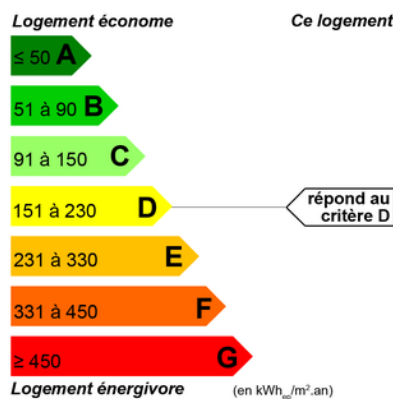
Chiffre d'affaires 2017: 175 millions d'€ et un résultat net de moins 600 000 €.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 1968
 - Nombre de lots : 515
 - Equipements : Ascenseur, Laverie, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)
- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - [LMNP Ancien](#)
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP
- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 30m²
 - Etage : 8
 - Nombre de pièce(s) : 2

 - Nombre de WC : 1
 - Nombre de salle d'eau : 1

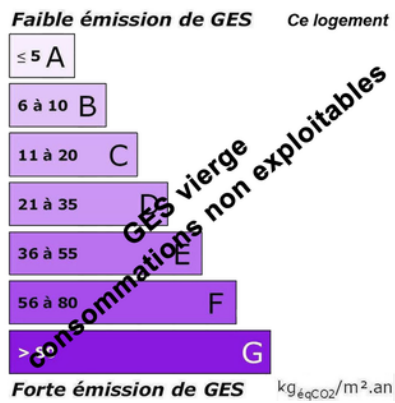
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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

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



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 11 ans
- Échéance du bail : Tacite prolongation (30/10/2018)
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, 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 mises aux normes, la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.

- Particularités : En janvier 2016, Belambra propose de modifier le bail en optant soit pour un loyer financier de 3.827€ HT, soit pour un loyer financier inférieur (solution présentée ici) de 2.918€ assorti d'un budget vacances de 1.364€ HT (total 4.282€ HT) .
Le budget vacances est utilisable sur la période d'ouverture en dehors de 3 semaines en hivers et 4 semaines en été ce qui laisse beaucoup de possibilités.
A noter que, pour les investisseurs souhaitant beaucoup d'occupation, le budget vacances peut être porté à 3.181€ HT avec un loyer financier de 2.009€ HT (total 5.191€HT).

- 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.