



# Résidence Tourisme 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 T1 de 20m<sup>2</sup> en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence Raoul Jourde [Bordeaux](#) à BORDEAUX CENTRE (33000).

- Raoul Jourde Bordeaux
- Appartement T1
- BORDEAUX CENTRE (33000)
- Résidence Tourisme
- SUR DEMANDE

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 2021 Création Développement Patrimoine



- Prix : 181 440 €
  - Dont mobilier : 2 000 €
  - Loyer annuel HT : 7 443 €
  - Rentabilité brute : 4.1 %
  - Rentabilité nette : 3.87 %
- 
- Taxe foncière : 350€
  - Taxe ordures ménagères : 57 €
  - Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par SUR DEMANDE

#### 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 Raoul Jourde BORDEAUX est transgressive, originale et novatrice. Le bâtiment emblématique accueille désormais un lieu de vie à l'atmosphère unique. La résidence qui se compose de 97 appartements est à proximité de la place Pey Berland, de la place Gambetta et de la rue commerçante Sainte-Catherine. La place des Quinconces est située à 850 mètres et la gare de Bordeaux à 3 km.

Elle dispose d'une boutique décalée, d'un babyfoot géant, d'une scène «live» avec instruments de musique du monde entier suspendus, d'un bar éclairé par des bouées lumineuses et des séances de videobooth.

La résidence dispose d'un restaurant servant une cuisine française et un bar à cocktails animé par un disc-jockey et d'un rooftop avec vue imprenable sur la ville.

Toutes les chambres sont climatisées et dotées d'une salle de bains privative, d'un sèche-cheveux et d'articles de toilette gratuits. Elles disposent également d'un minibar, d'une télévision, de lecteurs CD et DVD ainsi que d'une kitchenette équipée d'un réfrigérateur et d'un micro-ondes.

#### LA GESTION :

La société d'exploitation de la résidence est une filiale à 100% d'un groupe d'envergure nationale. Le groupe est né de l'union des compétences hôtelières de la famille TRIGANO (co-fondatrice du Club Med) et immobilières de Cyril AOUIZERATE, philosophe urbaniste. Philippe STARCK a apporté sa touche au design du bâtiment.

Le gestionnaire développe son concept de résidences urbaines au coeur des plus grandes métropoles françaises et  
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.

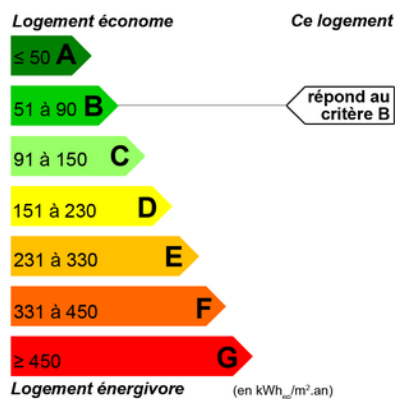


internationales. Après Paris, Marseille, Istanbul et Lyon, Bordeaux fut sa 5ème résidence. Wallpaper et Fortune Magazine ont élu l'établissement de Paris comme un des 50 meilleurs hôtels d'affaires du monde en 2009. L'hôtel a reçu de nombreuses autres récompenses : Best New Hôtel in France 2011- Frommer's : guide touristique américain de référence. Les Design Awards remis par le magazine Travel & Leisure récompensent depuis 5 ans les lieux les plus avant-gardistes et novateurs. Best hôtel in world 2011 - Sydney Morning Herald. Top 100 Hôtels en Europe.

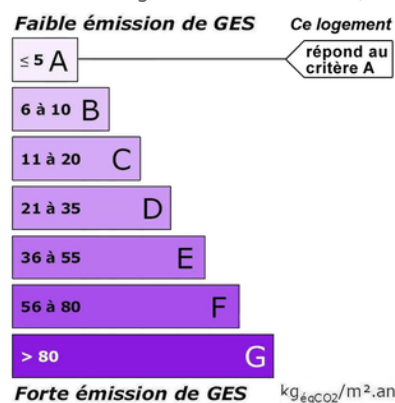
En 2014, le groupe hôtelier ACCOR (3 600 établissements dans le monde) est entré au capital du groupe (633 chambres dans 5 établissements) à hauteur de 35%, afin de développer à l'international cette hôtellerie d'un nouveau style, implantée dans des quartiers atypiques.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2013
  - Nombre de lots : 97
  - Equipements : Ascenseur, Laverie, Salle de réunion, Espace détente, Climatisation
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 20m<sup>2</sup>
  - Etage : 1
  - Nombre de pièce(s) : 1
  
  - 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 : 20 ans
- Echéance du bail : 14/6/2033
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- A la charge du propriétaire : la taxe foncière, le renouvellement du mobilier.
- Particularités : Les charges de copropriété et les charges locatives pesant sur le Bailleur sont remboursées par le Preneur. (page 6, article 6.4 du bail commercial)

- 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 12 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.

