

# Résidence Tourisme – ODALYS – SALAVAS 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 28m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Domaine des Hauts de Salavas III à SALAVAS (07150).

- Le Domaine des Hauts de Salavas III
- Appartement T2
- SALAVAS (07150)
- Résidence Tourisme
- ODALYS

- Prix : 60 000 €
- Dont mobilier : 1 500 €
- Loyer annuel HT : 4 002 €
- Rentabilité brute : 6.67 %
- Rentabilité nette : 6.03 %

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

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

- Taxe foncière : 193€
- Taxe ordures ménagères : 55 €
- Charges de copropriété annuelles : 131 €

#### LOCALISATION :

La commune est située à quelques km du nouveau site touristique de la Caverne du Pont d'Arc ouvert en avril 2015, reproduction à l'original de la Grotte Chauvet, un des plus hauts lieux de la préhistoire de l'humanité.

A proximité de la Provence, au bord de l'Ardèche, face à Vallon Pont d'Arc, Salavas est un charmant village pittoresque au cadre exceptionnel. Typique de l'Ardèche Méridionale, à fort cachet avec ses habitations en pierre, ses rues pavées, son château, le village bénéficie d'un cadre de verdure vallonné de bois de chênes et de pins. Superbes paysages variés permettant de nombreuses activités : 3 sites d'escalades, promenades équestres, canoë, randonnées pédestres ou à VTT, pêche... Diverses animations estivales sont organisées : fête du four, marchés nocturnes, fête votive...

L'Ardèche est riche de vestiges et de sites naturels : plus de vingt grottes préhistoriques dont la grotte Chauvet à Vallon Pont d'Arc, les gorges de l'Ardèche classées réserve naturelles, volcans producteurs d'eaux gazeuses connues, cascades et montagnes. Ses nombreux sites touristiques sont proches de Salavas dont le Pont du Gard, les arènes et mines d'Alès, la bambouseraie d'Anduz.

L'Ardèche est aussi reconnue pour sa gastronomie (fromages, 1ère région productrice de châtaignes). Son tissu économique est varié : savoir-faire industriel, production agricole et artisanat.

#### LA RESIDENCE :

Le Domaine des Hauts de Salavas est une résidence-club située à deux pas du village de Salavas et à proximité de Vallon Pont d'Arc. Composée de 250 logements répartis en bastides et mazets, la résidence est implantée au cœur d'un domaine vallonné de 7,5 hectares faisant face à Vallon Pont d'Arc.

La résidence dispose des équipements suivants : restauration et bar, piscine extérieure, aire de jeux, club pour enfants, terrain multisports, accès wifi à l'accueil gratuit, laverie, parking gratuit. Les logements sont aménagés avec kitchenette équipée (micro-ondes, lave-vaisselle, réfrigérateur, plaque électrique...), salon avec possibilités de couchages, une ou plusieurs chambres, une salle de bains ou douche avec toilettes séparées pour la plupart des logements.

#### LA GESTION :

Créé en 1998, Odalys Vacances s'est imposée en une quinzaine d'années comme un acteur incontournable sur le marché de l'hébergement touristique; aujourd'hui 2ème gestionnaire en tourisme de France derrière Pierre & Vacances, avec près de 380 établissements en France, en Espagne et en Italie. La société a également pour projet de s'ouvrir au Portugal et à la Chine. Présent dans une centaine de stations touristiques en France, avec à date 276 résidences en gestion. Son système de remplissage des résidences est très performant grâce à son action de référencement efficace auprès des comités d'entreprises et des Tours Operators.

En 2011, le Groupe a élargi son offre à une clientèle étudiante en créant Odalys Campus et , en 2012, le Groupe a pris 51% du capital de Voyages Loisirs, filiale de France Loisirs.

En janvier 2015, Odalys a été recapitalisé de 25 millions d'€.

Le Groupe a accueilli 2,3 millions de vacanciers en 2015 et en 2017, réalisé un chiffre d'affaires de 219 millions d'€, et un résultat net de 4,3 millions d'€ pour l'année 2015. .

En 2017, la société à réalisé un chiffre d'affaires de 242,5 millions d'€.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme

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 revende : 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

- Année de construction : 2004
- Equipements : Piscine, Laverie, Espace détente
- Site internet de la résidence

• Type de fiscalité :

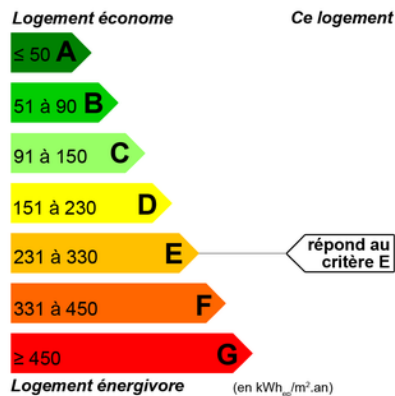
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

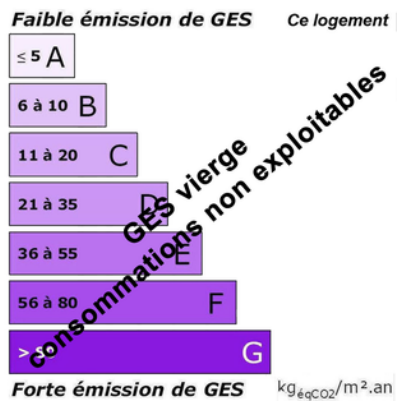
- Surface habitable : 28m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 2

- 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 : 11 ans et 9 mois
- Échéance du bail : 30/9/2025
- A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
- 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, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.

- 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 5 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.