

# Résidence Tourisme - GERZAT - GARDEN CITY LMP LMNP Occasion



*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 T3** de **62m<sup>2</sup>** en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence **Garden & City Clermont-Ferrand - Gerzat** à **GERZAT (63360)**.

- **Garden & City Clermont-Ferrand - Gerzat**
- **Appartement T3**
- **GERZAT (63360)**
- **Résidence Tourisme**
- **GARDEN CITY**

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

- **Prix : 79 600 €**
  - **Dont mobilier : 2 000 €**
  - **Loyer annuel HT : 5 081 €**
  - **Rentabilité brute : 6.38 %**
  - **Rentabilité nette : 4.95 %**
- 
- **Taxe foncière : 733€**
  - **Taxe ordures ménagères : 116 €**
  - **Charges de copropriété annuelles : 291.24 €**

### **LA GESTION :**

Garden City Gerzat est une filiale que la société SIGA a créé pour l'exploitation de la résidence. Le Groupe SIGA existe depuis 50 ans, compte 40 personnes et dispose d'un savoir faire reconnu dans la gestion de biens immobiliers et de 20 ans d'expérience dans la gestion de résidences. C'est ce savoir faire qui a amené les propriétaires à confier l'exploitation de leur résidence à cette société.

Pour l'année 2016, la société Garden & City a réalisé un chiffre d'affaire de 313 900€ pour un résultat net de 9800€.

Pour l'année 2017, la société a réalisé un chiffre d'affaire de 465 800€ pour un résultat net de 11 500€.

### **LA RESIDENCE :**

La résidence Garden & City Clermont-Ferrand - Gerzat se situe à proximité du chef-lieu du Puy de Dôme et se compose de 90 maisons allant du 2 au 4 pièces et pouvant accueillir jusqu'à 8 personnes. Tous les logements sont entièrement meublés et équipés. La résidence est aussi dotée d'une piscine extérieure, d'un espace détente terrasse-jardin, d'un service de restauration et d'une laverie.

La Grande Halle d'Auvergne ainsi que le parc Vulcania et la chaîne des Puys sont facilement accessibles depuis cet apparthotel classé résidence de tourisme 3 étoiles. Proche de la Zone d'Activités Economique de Clermont-Ferrand La Pardieu accessible en 15 minutes, la résidence dispose d'un accès direct à l'autoroute A71 et d'un accès à l'aéroport en 10 minutes.

### **LOCALISATION :**

Gerzat est une ville de 10.400 habitants située à 7 km au nord de Clermont-Ferrand. Par sa position, elle constitue la porte d'entrée de l'agglomération clermontoise en venant du Nord par l'A71.

Gerzat a une vie économique développée grâce à de grands noms de l'industrie et de nombreuses PME et PMI. Un tissu commercial, artisanal et de services offre des prestations de qualité, 250 entreprises sont présentes à Gerzat.

La commune possède 4 zones d'activités : les zones d'activités industrielles (Gerzat Sud), artisanales (Les Pradeaux) et commerciales (Fontchenille) sont situées sur un axe très passager entre les zones du Brézet et de Ladoux. Elles bénéficient d'un accès aisé et très privilégié aux différentes autoroutes et à l'ensemble des communes de l'agglomération. Le dernier secteur d'activité concerne le domaine de la logistique. En effet, Clermont Communauté a reconnu l'excellence et les atouts de Gerzat pour y installer le Pôle Logistique Clermont-Auvergne (Cébazat-Ladoux Sud).

### **PRÉCISIONS SUR LE BIEN :**

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2006
  - Nombre de lots : 90

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 vente : 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

- Equipements : Piscine, Laverie, Salle de fitness, Espace détente
- Site internet de la résidence

• Type de fiscalité :

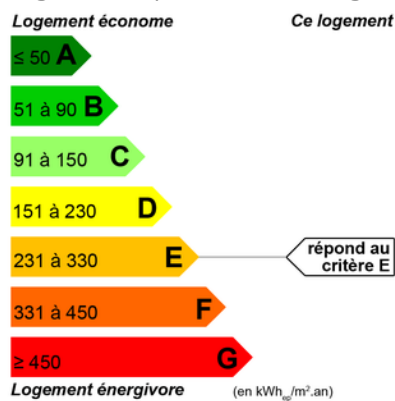
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

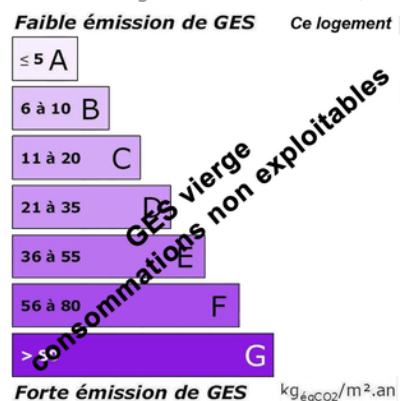
- Surface habitable : 62m<sup>2</sup>
- Nombre de pièce(s) : 3

- Nombre de WC : 2
- Nombre de salle de bain : 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.

- Conditions locatives :
  - Location par : bail commercial
  - Durée de bail : 9 ans
  - Echéance du bail : 30/6/2024
  - 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.
  
  - Particularités : Un budget travaux et renouvellement de mobilier de 5600€ est à prévoir d'ici 2020.
  
- 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 7 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.