



NOUVEAU LANCEMENT

Un programme signé



Bordeaux 33000
Escale sur Jardin
RTA

ALTAREA PARTENAIRES



SOMMAIRE

01 Tourisme en Nouvelle Aquitaine,

Bordeaux, quelques chiffres

02 Le programme- Gestionnaire - Bail

03 Fiscalité



Tourisme en Aquitaine, Bordeaux, quelques chiffres

01



Tourisme

En Nouvelle-Aquitaine

La Nouvelle-Aquitaine se positionne comme **1ère région d'accueil de la façade Atlantique**. Avec 5,4 millions de lits touristiques, elle séduit près de **28 millions de touristes** et se place au **5ème rang national pour l'accueil des touristes étrangers** et au **1er rang pour les nuitées des résidents Français**.

De La Rochelle au Pays Basque, en passant par la Dune du Pilat, les châteaux de la Dordogne ou encore Bordeaux, la Capitale girondine, une offre touristique incomparable, un environnement naturel préservé, des filières attractives, **de nombreux sites et monuments qui dépassent les 100 000 entrées annuelles**, mais aussi un engagement fort en faveur de l'environnement.





Entrée du vieux port de La Rochelle.



Entre bancs de sable et marées iodées, le Bassin d'Arcachon offre une toile de fond paradisiaque à la ville.



Place de la Bourse, le long des quais



Vignoble Pessac-Léognan à Pessac



Bordeaux, quelques chiffres

- En 2019, la métropole bordelaise enregistre un nouveau record de nuitées, les lieux culturels font le plein de visiteurs, le fleuve attire de nombreux croisiéristes, les statistiques de l'écosystème digital de l'office de tourisme s'envolent : Témoin clé de la santé touristique d'une destination, le nombre de nuitées recensées dans la métropole est en progression de 4,8% et atteint le chiffre de 6,35 millions. La clientèle française progresse plus fortement que les clientèles étrangères.

- Les principaux musées et lieux d'expositions ont accueilli 1,49 million de visiteurs, soit 16,8% de plus qu'en 2018.

- Le trafic aérien dresse d'excellents résultats. Avec 7,7 millions de voyageurs, l'aéroport de Bordeaux Mérignac gagne un million de passagers supplémentaires en une année.

- Sur la Garonne, on a dénombré 43 escales de paquebots de croisières maritime à Bordeaux centre et 21 429 passagers à bord des croisières fluviales. Les balades fluviales ont, quant à elles, connu une hausse de 16% avec 123 000 passagers.

- Les différents bureaux d'accueil de l'office de tourisme ont reçu 785 079 visiteurs.

HÉBERGEMENTS

6,35 MILLIONS DE NUITÉES*
+4,8% ↗ 

55% HÔTELS
+6,4% ↗

20% RÉSIDENCES HÔTELIÈRES
+1,1% ↗

MUSÉES & MONUMENTS

1,49 MILLION DE VISITEURS DANS LES MUSÉES & LIEUX D'EXPOSITION
+16.8% ↗

ŒNOTOURISME

+10,5% DE FRÉQUENTATION DANS LES CHÂTEAUX*

* Entrées payantes enregistrées par 39 châteaux.

Bordeaux

Le rayonnement de la métropole

*Tourisme d'affaires : Bordeaux,
6e ville de congrès en France,
325 évènements et 960 204
personnes accueillies par
Congrès et Expositions de
Bordeaux*



7,7 M de passagers aériens
en 2019 (+13%)
1H de Paris



1^{ère} ville préférée des Français
pour un investissement
immobilier locatif



+ 70% de trafic
de la LGV depuis 2017
2h04 de Paris



1^{er} rang français
pour la croissance du nombre
d'entreprises



12^{ème} ville la plus cyclable du
monde (Bicycle Cities Index en
2019)



1^{ère} ville française où il fait bon
travailler (Great Place to
Work: 2014 à 2019)



+ 13% d'habitants
d'ici 2030*



inscrit au Patrimoine mondial
par l'UNESCO
ville n°1 à visiter au monde en
2017 par Lonely Planet

Focus sur les bassins à Flot

- La cité du vin, 425 000 visiteurs/an
- Bordeaux fête le Fleuve, 325 000 visiteurs/ 4 jours
- Le célèbre pont Chaban Delmas, une merveille architecturale
- Le musée de la Mer et de la Marine, qui connaît déjà un fort succès depuis son inauguration en 2019



ADAGIO
Appart
Hôtel,
Escale
sur
Jardins,
C'est
juste ici

Le programme

02





Le projet

La ville et son environnement

Le projet constitue la dernière unité foncière à construire du PAE (plan d'aménagement d'ensemble) des bassins à Flot et signera la fin du quartier. Le site se trouve en bout de la rue Lucien Faure et viendra s'intégrer dans un quartier transformé qui prend vie (commerces, commodités, activités, divertissement). Lorsque la résidence sera livrée, elle pourra bénéficier des services du projet en cours de construction Quai des Caps (cinéma, restaurants, commerces....) Ci-dessous, le plan guide de l'architecte conseil du quartier Nicolas Michelin. Sur le quartier se retrouvent tous les opérateurs nationaux mais également locaux, avec une forte présence de COGEDIM (Influence, Emblem, Nouvelle Rive Gauche). Les travaux des derniers îlots se finalisent.



La résidence

118 lots répartis sur 5 niveaux, et
20 places de stationnement.

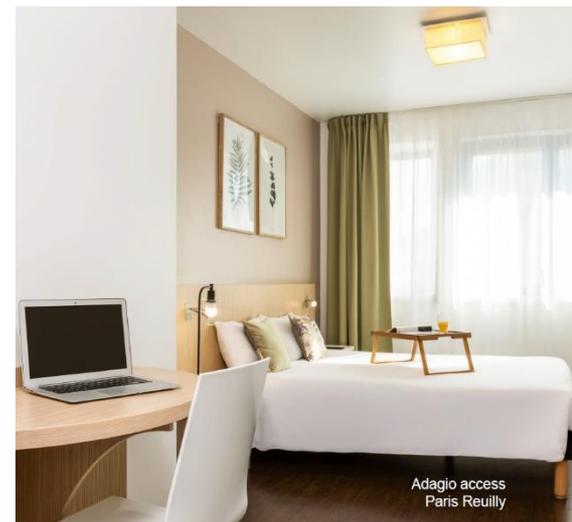
- **R+1** : 26 studios de 18 à 35 m²
- **R+2** : 27 studios de 18 à 35 m²
- **R+3** : 27 studios de 18 à 35 m²
- **R+4** : 27 studios de 18 à 35 m²
- **R+5** : 11 studios de 18 à 35 m²



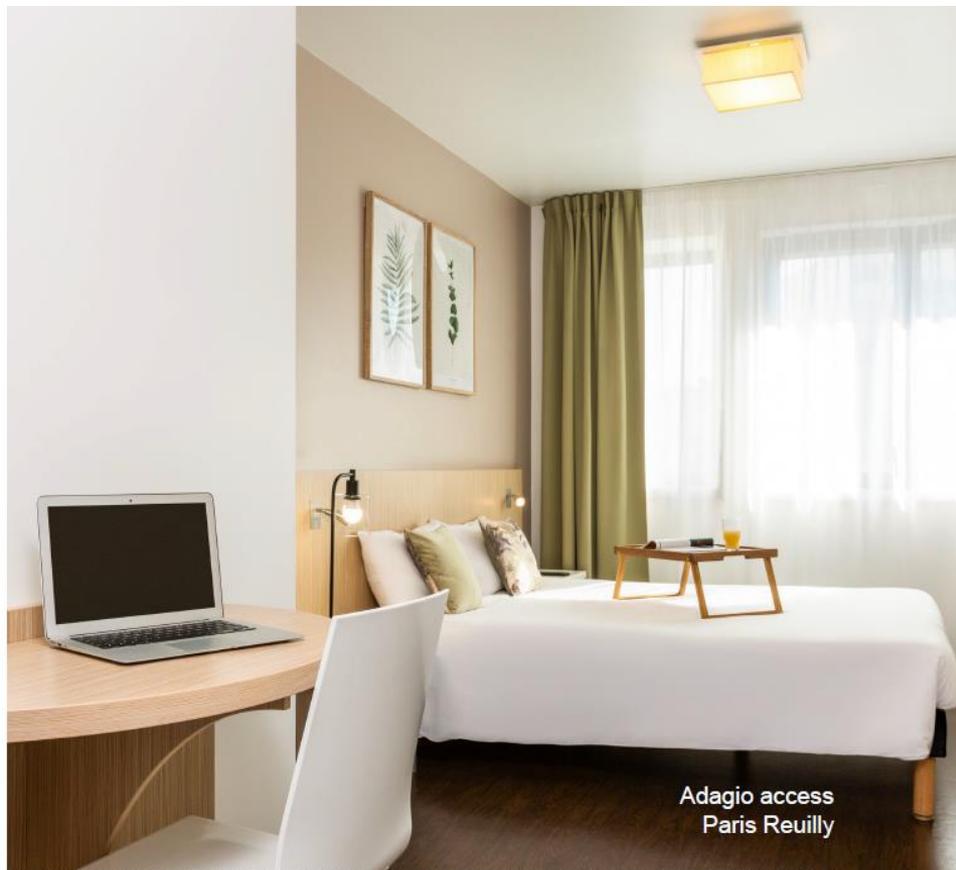
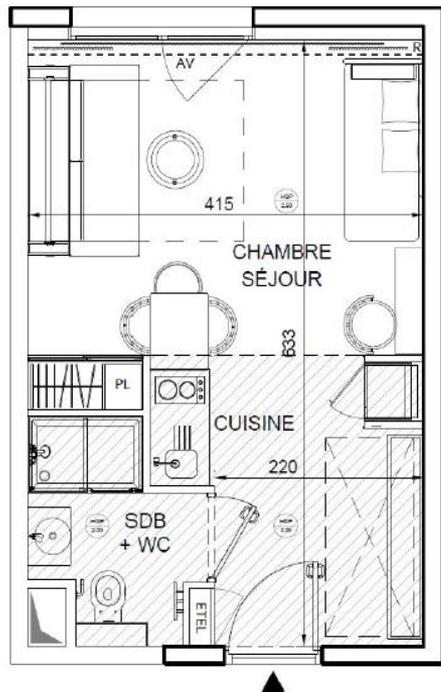
La résidence

Les studios

	Capacité	Lots	Surface habitable	Prix Immobilier HT	Prix mobilier HT
Studios	2 personnes	83	18 à 26 m ²	118 000 à 184 000 €	12 000 €
	3 personnes	5	26 à 29 m ²	172 000 à 206 000 €	
	4 personnes	30	25 à 35 m ²	160 000 à 249 000 €	



Les studios



La résidence

Services et équipements

- **Lobby 24h/24 et 7j/7**
- **Espace petit-déjeuner**
- **Jardin d'agrément** (*non accessible*)
- **Bagagerie**
- **Wifi gratuit**
- **20 places de stationnement**
- **Local à vélos**



La résidence

Avantages de l'investissement

PATRIMOINE DE QUALITÉ	Acquisition en pleine propriété, avec bail commercial de 10 ans
GESTION DÉLÉGUÉE	<ul style="list-style-type: none">• Impôt foncier à la charge du propriétaire Bailleur.• Charges de copropriété et entretien à la charge du Preneur
AVANTAGES FISCAUX	<ul style="list-style-type: none">• Rentabilité jusqu'à 3,70%HT/HT(1)• Récupération de TVA(2) dans le cadre d'une acquisition avec bail commercial• Fiscalité allégée grâce à la location meublée : LMNP et LMP
PÉRENNITÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT	Valorisation à long terme : au-delà de l'entretien courant, une rénovation sera prévue au renouvellement du bail. Les travaux à la charge du propriétaire sont plafonnés.
ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ	Un conseiller dédié au suivi de votre projet, de la réservation à la signature de l'acte notarié, jusqu'à la revente.

(1) Rentabilité nette de charges de copropriété courante et d'entretien calculée sur le prix HT du bien (meuble et parking compris) selon les modalités du bail et dans la limite de la durée de celui-ci. (2) En investissant dans une résidence de services pour personnes âgées ou handicapées ou une résidence pour étudiants et en confiant l'exploitation de votre bien par bail commercial, vous ne réglez lors de votre acquisition que le prix Hors Taxe du bien, et déléguez le vendeur dans la récupération de la TVA qui s'opère sur chaque appel de fonds effectué en TTC ; celle-ci n'étant définitivement acquise qu'en cas de conservation et location du bien pendant 20 ans.

Un mot sur Adagio

Leader européen des résidences urbaines

Seul(e), entre collègues ou en famille, les AparthotelsAdagio®, issus de la joint-venture entre les groupes Accor et Pierre & Vacances-Center Parcs, sont des lieux de vie où se mêlent convivialité, découverte et détente. Ils proposent aux voyageurs un pied-à-terre au cœur des villes avec des appartements prêt-à-vivre dotés d'une cuisine équipée et de services hôteliers pour des moyens et longs séjours avec des tarifs qui diminuent dès 4 nuits.



113
aparthotels
dans 13 pays

Et **220 aparthotels** d'ici
2023

5
nuits
en moyenne
pour un séjour
Mais **23%** des séjours sont
supérieurs à 28 nuits

60%
de clientèle
d'affaires
Et 40% de clientèle
de loisirs

86,2%
de clients satisfaits
ou très satisfaits
85% seraient prêts à
recommander Adagio

- La clientèle d'affaires est composée d'expatriés, de salariés en déplacement pour des missions, des projets ou des formations, à la recherche de confort au cœur des villes. Les séjours vont de quelques nuits à plusieurs mois.
- La clientèle de loisirs est composée de particuliers à la recherche d'appartements modernes et fonctionnels pour des escapades urbaines dans les grandes villes d'Europe.

Perspective



Plan de masse



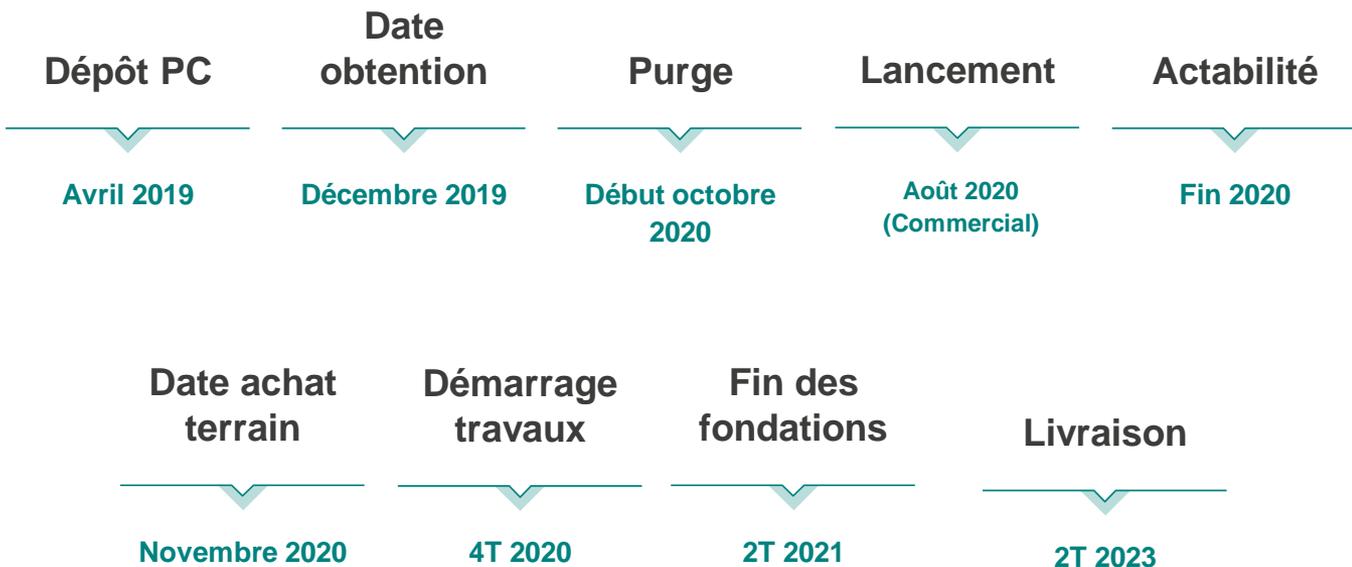
Fiche identité du produit

- **NATURE DU PROGRAMME** : Résidence de tourisme d'affaires
- **Nombre de LOGEMENTS** : 118
- **FISCALITÉ** : LMNP / LMP

- **GESTIONNAIRE** : ADAGIO
- **DURÉE DU BAIL** : 10 ans

Logements disponibles
De **Studio** à **Studio**
De **133 767 €** à **262 333 €**

Les dates clés



Fiscalité

03

RTA Escale sur Jardins



Réduire
vos impôts



Compléter
vos revenus



Constituer votre
patrimoine



Protéger
vos proches



Optimiser votre
épargne



Une solution patrimoniale, financière et fiscale
clé en mains, en réponse aux attentes et
besoins de vos clients

LMNP historique et fondements



La location meublée correspond à la mise à disposition d'un bien meublé.



Un statut très stable régi par le code Civil.



Les avantages liés à l'exploitation d'un investissement LMNP proviennent d'un mécanisme comptable: les amortissements.



Permet de se constituer un patrimoine de qualité, sans augmenter la pression fiscale.

Les conditions du statut LMNP



Logement situé **dans
une résidence dite
de services**

(au moins 3 services
type accueil,
ménage, linge,..)



Le logement doit
**impérativement être loué
meublé**

(équipement fixé par
décret avec table,
chaises, canapé, lit,
sommier,...)



Les revenus issus de la
**location meublée (BIC),
au travers de la gestion
du bail commercial**

Le bail commercial pour un revenu garanti et la gestion du bien totalement déléguée



Bail commercial,
reconductible,
pour
une durée
minimale de 9
ans.



Fini les risques
d'impayés !



Vous déléguez
complètement
le remplissage
et l'entretien
courant du
logement !

(10 ans pour notre RTA)

L'achat HT



UNE ÉCONOMIE IMMÉDIATE DE TVA

Cogedim vous apporte une vraie tranquillité et un vrai confort financier & comptable.



Votre patrimoine a une valeur TTC mais vous le payez à hauteur de sa valeur HT

Le Groupe porte la TVA



La TVA est **définitivement acquise au terme de 20 ans de détention du bien.**
En cas de revente anticipée et sans reprise du bail, le prorata est à restituer à l'administration fiscale.

LMNP Classique aux amortissements

LMNP Classique

(Régime général)

Amortissements sur le prix
de revient HT

Objectif :
**neutraliser fiscalement les revenus
locatifs**

Pour vous

12%



HONORAIRES

**HORS
MOBILIER**

HT /HT

**BONNES
VENTES !**



Merci !

ALTAREA PARTENAIRES

