

**VOUS  
VERREZ LA  
DIFFERENCE**



# STUD' ART

GRUPE ALTAREA COGEDIM

## **À NANTES - QUARTIER DE LA CRÉATION**

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTS EN COEUR DE VILLE  
POUR UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ

# MÉTROPOLE DU GRAND OUEST, **NANTES** VILLE PLÉBISCITÉE PAR PLUS DE 54 000 ÉTUDIANTS

Culturelle, animée et touristique, Nantes Métropole est la 6<sup>ème</sup> agglomération française avec près de 600 000 habitants. Son offre universitaire diversifiée, au cœur d'un bassin économique de 167 000 emplois, permet de mener une formation de qualité et d'accéder au marché du travail dans l'une des nombreuses entreprises qui s'y sont installées. Cette équation en fait une destination privilégiée pour les étudiants du Grand Ouest et de la France entière.



## Nantes, ville universitaire par excellence

- Pour les étudiants, le choix d'une école ne dépend pas que du cursus. À formation équivalente, ils privilégient les villes les plus agréables à vivre. L'animation culturelle de Nantes, ses terrasses de café, la proximité de la côte Atlantique..., sont des critères de choix importants.
- Le vélo étant un mode de déplacement très prisé des étudiants, ils apprécient les 417 km de pistes cyclables qui sillonnent la ville.
- La pratique sportive est également favorisée, avec 157 centres, 6 piscines, une patinoire et un centre nautique.

**3<sup>e</sup> ville préférée**  
des étudiants\*

**3 lignes de tramway,**  
plus de 60 lignes de bus  
et la gare TGV

**8 grandes écoles,**  
**1 pôle universitaire...**  
Une offre de formation  
exceptionnelle

\* Selon une enquête de l'Observatoire du Bonheur / CSA en 2015.

« Avec le quartier de la Création, Nantes conforte son attractivité auprès des étudiants, mais aussi des employeurs »



Les Anneaux de Buren sur l'Île de Nantes

### À 10 min du centre historique, le quartier de la Création est le nouveau pôle universitaire de Nantes

- À 400 mètres de la Place de la République avec ses commerces.
- Proche des transports en commun pour se déplacer facilement : Chronobus ligne C5, idéale pour rejoindre la gare SNCF, une station Bicloo en pied d'immeuble, le Tramway lignes 2 et 3 à 10 min à pied.
- À 2 min à pied de l'espace culturel Stereolux, dédié aux musiques actuelles et aux arts numériques.
- À 4 min à pied de la passerelle V. Schœlcher pour rejoindre le centre-ville.



Bords de Loire sur l'Île de Nantes



Nouvelle École Supérieure des Beaux-Arts

### À portée de main de nombreuses écoles et du futur CHU

- À quelques minutes à pied du Pôle des Arts graphiques, de l'École d'optique Cesol Nantes, de l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de l'École de cinéma Cinécréatis.
- À deux pas des universités : l'UNAM et l'Université de Nantes Formation Continue.
- Proche des instituts dédiés aux métiers du numérique : Ynov, ESSCA Nantes, Ingesup...
- À terme, le CHU de Nantes, référence dans le domaine hospitalier, sera transféré sur l'Île de Nantes.

### Une adresse stratégique, face au pôle d'excellence dédié à la culture et à la création

- À deux pas de la Halle Alstom entièrement revisitée, qui réunit l'École Supérieure des Beaux-Arts de Nantes, un futur centre universitaire dédié au secteur culturel et créatif, un pôle d'équipements publics consacré à la recherche et l'innovation et diverses animations (restaurants, cours de cuisine...).



## UNE RÉSIDENCE AVEC SERVICES ET ESPACES PARTAGÉS

Avec Stud'Art, Cogedim a associé tous les services qui font le succès de ses résidences étudiants en y ajoutant des espaces partagés de qualité, à la décoration soignée. Le bien-être au quotidien des résidents y est ainsi privilégié, dans la durée.

## Une résidence contemporaine et pérenne

- Une architecture soignée, ouverte sur une terrasse végétalisée et un patio intérieur arboré en cœur d'îlot.
- Une résidence sécurisée avec un hall d'entrée et la présence d'un régisseur.



- Des matériaux de façade choisis pour leurs qualités esthétiques et leur pérennité : vêtue métallique en façade sérigraphiée d'un motif végétal en attique, menuiseries en aluminium laqué, garde-corps en acier thermolaqué.

## Un espace de co-working partagé

- Au rez-de-chaussée, une salle de travail équipée avec d'un accès wifi mis à la disposition des étudiants, ouvert sur une terrasse aménagée dans le patio intérieur arboré.

## Une salle de fitness en rez-de-chaussée

- Un espace aménagé pour se dépenser en toute liberté avant ou après les cours, exclusivement réservé aux résidents.

## Des services pratiques et des prestations réservés aux étudiants

- Une laverie au rez-de-chaussée, pour plus de praticité.
- Un espace petit-déjeuner équipé et aménagé pour bien commencer sa journée.
- Un local à vélo sécurisé, au rez-de-chaussée.

« Nous avons choisi le gestionnaire Mer & Golf pour ses 25 années d'expertise en résidences services »



### Un gestionnaire reconnu

- La prise en charge de la gestion complète de votre bien.
- Une forte implication comme exploitant dans l'organisation professionnelle des Résidences Services.
- Plus de 1 300 propriétaires leur font confiance aujourd'hui.
- Le gestionnaire Mer & Golf appartient à SEFISO, un groupe qui anticipe les attentes des résidents depuis près de 40 ans.

# STUDIO ET DEUX PIÈCES, **DES APPARTEMENTS** ADAPTÉS AUX BESOINS DES ÉTUDIANTS

Conçus pour répondre aux modes de vie de jeunes, les appartements de Stud'Art ont été aménagés par un architecte d'intérieur pour une optimisation maximale des espaces, livrés entièrement meublés et équipés.



## **140 appartements fonctionnels**

- Studio et 2 pièces, de 15 m<sup>2</sup> à 43,70 m<sup>2</sup>.
- Des espaces optimisés, conçus pour profiter de chaque m<sup>2</sup>.
- Une belle hauteur sous plafond de 2,70 m bénéficiant de grandes ouvertures, pour des intérieurs encore plus spacieux et lumineux.

## **Des logements meublés et équipés**

- Kitchenette équipée avec rangements (plaque électrique, réfrigérateur, hotte, micro-onde).
- Salle d'eau avec douche, meuble vasque avec miroir et sèche-serviettes.
- Un espace à vivre aménagé, avec bureau et meuble de rangement.

## **Des logements aussi adaptés à la colocation**

- Pour répondre à une demande croissante de la part des étudiants, certains logements répondent aux critères de la colocation.
- Mer & Golf, l'exploitant de la résidence, pourra ainsi proposer la location d'appartements avec un espace partagé commun, à plusieurs étudiants.

## Des prestations de qualité

- Une résidence conforme à la réglementation thermique RT 2012.
- Chauffage et eau chaude collective par réseau de chaleur urbain.
- Porte palière avec serrure de sûreté.
- Cloisons de 72 mm avec isolant.
- Menuiserie à double vitrage isolant, en aluminium laqué.
- Volets roulants en PVC sur toutes les baies, sauf ouvertures côté rue, équipées de rideaux occultant.
- Sol PVC en lès dans les appartements.
- Pare-douche en verre sécurit.



# INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE SERVICES LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ET DE LA SÉRÉNITÉ

## Bénéficiez des avantages fiscaux Censi-Bouvard<sup>(1)</sup> ou LMNP/LMP

En vous permettant de choisir entre le dispositif Censi-Bouvard et sa défiscalisation ou le LMNP et son principe d'amortissement, l'investissement en résidence étudiants s'adapte totalement à votre situation. Avec toujours comme invariant, la garantie des loyers.

### RÉCUPÉRATION DE LA TVA

En signant un bail commercial avec le gestionnaire vous bénéficiez de la récupération de la TVA<sup>(2)</sup> sur votre investissement immobilier et mobilier.



### VOS LOYERS GARANTIS

Le bail commercial signé avec Mer & Golf, filiale du Groupe Sefiso, sécurise les loyers indexés et net de charge de copropriété courantes<sup>(3)</sup>, pendant 11 années entières.



### UNE RÉDUCTION FISCALE<sup>(4)</sup>

de 11% du prix de revient de l'acquisition.

Si vous optez pour un investissement en loi Censi-Bouvard.<sup>(1)</sup>

(1) Une réduction fiscale grâce au CENSI-BOUVARD bénéficiant d'une réduction fiscale de 11% du prix de revient de votre acquisition plafonné à 300 000 € par an et étalé sur 9 ans pour les biens acquis avant le 31/12/2016. (2) Article 261/D4 du Code Général des Impôts : récupération de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services. TVA au taux en vigueur. (3) Hors impôts et taxes habituellement à la charge du propriétaire et hors charges relatives à l'article 606 du Code Civil. (4) Selon le dispositif de la Loi des Finances en vigueur.

**Un large choix de transports**  
pour vous déplacer en toute liberté

#### EN VOITURE

- À 5 min du centre-ville par le pont Haudaudine.
- À 13 min de l'autoroute A83 vers La Rochelle et Bordeaux.
- À 18 min de la N137 vers Rennes.
- À 20 min de l'autoroute A11 vers Angers, Le Mans et Paris.

#### EN BUS

- Chronobus C5 (arrêt Gare de l'État) desservant toute l'île de Nantes jusqu'à la gare SNCF.
- Ligne 26 (arrêt République) vers le centre-ville jusqu'à la Jonelière.

#### EN TRAMWAY

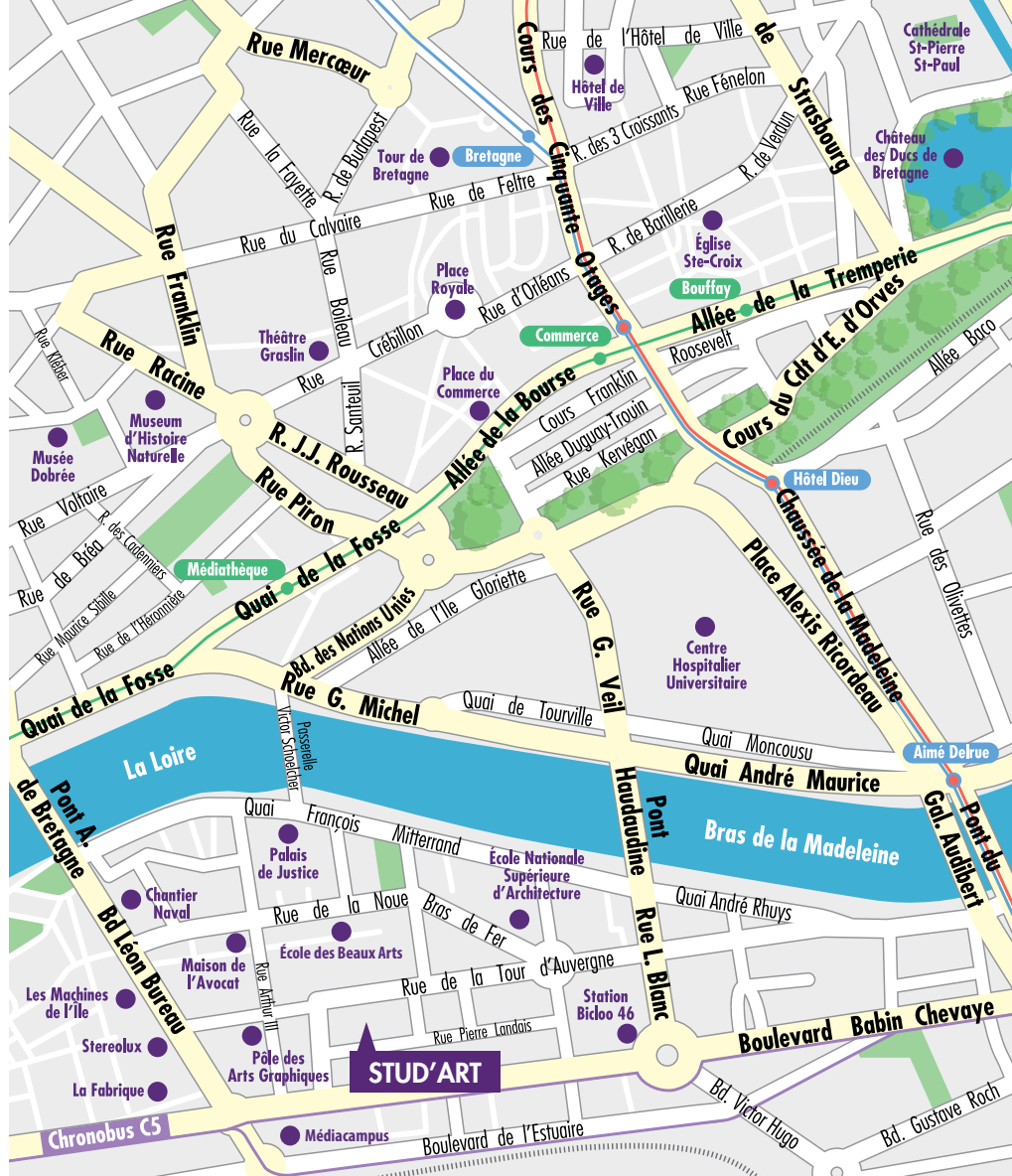
- Ligne 1 du tramway (station Médiathèque) traversant d'est en ouest la ville de Nantes.
- Lignes 2 et 3 (station Vincent Gâche) traversant du nord au sud la ville de Nantes.

#### EN TRAIN

- Gare SNCF à 7 min en voiture, lignes TGV et TER.

#### EN AVION

- Aéroport Nantes Atlantique à 10 km : lignes nationales, internationales et low-costs.



**COGEDIM,**  
**UN ACTEUR RÉFÉRENT DE L'IMMOBILIER,**  
**RECONNU POUR SON SAVOIR-FAIRE**  
**EN RÉSIDENCE SERVICES :**

- Une expérience acquise depuis plus de 50 ans dans tous les secteurs de l'immobilier.
- Un savoir-faire reconnu dans la construction de résidence services pour seniors, tourisme et étudiants.

Cogedim SAS, 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, capital social 30000000 €, RCS PARIS n° 054500814, n° ORIAS 13005113. Illustrations laissées à la libre interprétation de l'artiste destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Crédit photo : Corbis, Shutterstock - Photographies de Nantes : Valéry Jonchery. Conception : OSWALDORB - 04/2016. Document non contractuel.



pour toute information  
**Contactez-nous**  
Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

