

## LES POINTS CLÉS

- ▶ Une commune résidentielle prisée de l'agglomération stéphanoise
- ▶ A proximité de 2 nouveaux campus regroupant 4 500 étudiants
- ▶ Un gestionnaire, spécialiste du marché étudiant, implanté localement depuis 1993
- ▶ A partir de 53 300 € HT <sup>(1)</sup>
- ▶ Un rendement de 4,4 % HT/HT <sup>(2)</sup>

Résidence Etudiante

### ▶ Le Sirius Saint-Etienne / Saint-Priest-en-Jarez (42)

## SAINT-ÉTIENNE, VILLE EN PLEINE MÉTAMORPHOSE

- A 60 km de Lyon, l'agglomération stéphanoise conjugue un cadre naturel privilégié, une excellence économique reconnue dans des domaines de pointe (optique, textile...) et une richesse culturelle.
- Ancienne cité charbonnière, Saint-Étienne opère depuis quelques années une importante reconversion urbaine.
- 4<sup>e</sup> ville étudiante de la région, Saint-Etienne compte 25 000 étudiants, dont 3 000 étudiants étrangers en 2016 attirés par une vie étudiante riche et dynamique.
- Saint-Priest-en-Jarez est une commune résidentielle cotée de l'agglomération stéphanoise. Directement reliée à Saint-Etienne par le tramway, la ville offre un cadre de vie agréable et paisible.

## LE SIRIUS : LA RÉPONSE À UNE FORTE DEMANDE

- La résidence Le Sirius est située dans un quartier résidentiel calme, proche de tous les services.
- Le récent déménagement de la Faculté de Médecine (3 500 étudiants) et le réaménagement du campus « Carnot Manufacture » (1 000 étudiants) impliquent une demande forte en hébergement étudiants, non couverte à ce jour.
- A 300 m du tramway, les étudiants rejoindront la Faculté de Médecine et le campus Carnot/Manufacture en 5 minutes, et le centre-ville de Saint-Etienne en 12 minutes.
- La résidence se compose de 132 studios et dispose de services dédiés : laverie, cafétéria et coin cuisine.

**LMNP**  
Censi-Bouvard  
Classique

Une gestion  
**clubetudiant.com**  
Le réseau national de résidences étudiantes



Illustration non contractuelle

<sup>(1)</sup> Hors frais de notaire et frais de prêt

<sup>(2)</sup> Rendement incluant le mobilier soit 4,6 % HT/HT hors mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche).

<sup>(3)</sup> Tranquillité d'esprit en cas d'imprévu : l'Engagement Liquidité est l'alliance de LB2S, spécialiste de la vente de biens Immobiliers Gérés, et de la garantie Protection Revente délivrée par l'assureur CHUBB, souscrite et prise en charge par Cerenicimo permettant d'optimiser la liquidité de l'investissement. Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales et particulières des contrats.

www.cenicimo.fr

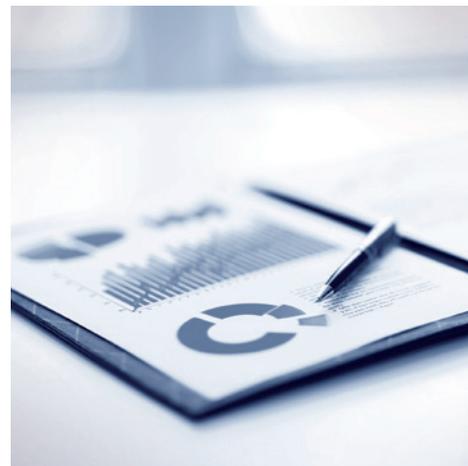
Un référencement

02 28 21 05 10

CERENICIMO

## ● CARACTÉRISTIQUES PRODUIT

Obtention du permis de construire :	<b>1<sup>er</sup> Février 2016 - N° PC 42275 15 S0006</b>
Actabilité prévisionnelle :	<b>2<sup>ème</sup> trimestre 2017</b>
Livraison prévisionnelle :	<b>3<sup>ème</sup> trimestre 2018</b>
Fiscalité :	<b>LMNP Censi-Bouvard / LMNP Classique</b>
Enveloppes d'investissement HT :	<b>De 53 300 € à 81 400 €</b>
Rendement <sup>HT/HT</sup> :	<b>Mobilier inclus : 4,4 % / Hors mobilier : 4,6 %</b>
Typologies et surfaces :	<b>T1 - de 18 à 27 m<sup>2</sup></b>
Nombre de lots :	<b>132 logements</b>



## ● CARACTÉRISTIQUES DU BAIL <sup>(5)</sup>

Durée du bail se terminant au :	<b>31 août 2028</b>	Indexation des loyers :	<b>IRL</b> ICC Fixe
Type de bail :	<b>Meublé</b>	Plafonnement de la revalorisation des loyers :	NON <b>OUI</b> <small>à la hausse comme à la baisse dans la limite de 2,5 % par an</small>
Renouvellement par tacite reconduction :	NON <b>OUI</b>	Application de l'indexation :	<b>Tous les 3 ans</b>
Montant des loyers annuels HT :	<b>2 319 € à 3 556 €</b>	Engagement Liquidité <sup>(4)</sup> :	NON <b>OUI</b>
Règlement des loyers :	<b>Mensuel</b>	Property Management :	NON <b>OUI</b>

## ● RÉPARTITION DES CHARGES <sup>(5)(6)</sup>

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
<b>Entretien</b>	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
<b>Assurance</b>	Assurance responsabilité locative, perte de loyers en cas de sinistre...		●
	Assurance de la copropriété	●	
<b>Travaux</b>	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et mise en conformité	●	
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
<b>Divers</b>	Charges de copropriété usuelles non récupérables (frais de syndic, entretien de la façade...)	●	
	Taxe sur les ordures ménagères (estimation à partir de 62 €)		●
	Impôts fonciers (estimation de la taxe foncière : à partir de 360 €)	●	

### GESTIONNAIRE

**clubetudiant.com**  
Le réseau national de résidences étudiantes

- ▶ 28 ans d'expérience dans la gestion de résidences services et étudiantes
- ▶ 50 résidences soit 7 000 logements
- ▶ Des logements fonctionnels, entièrement équipés et sécurisés
- ▶ Un taux de remplissage moyen sur l'ensemble du parc de 91 %

### PROMOTEUR



### NOTAIRE

**Maître TEISSIER**  
13 Place Hôtel de Ville -  
BP 109  
42003 SAINT-ETIENNE

<sup>(5)</sup> Selon les modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.

<sup>(6)</sup> Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles de s'appliquer lors de l'acquisition. L'indication de la taxe foncière est une estimation faite par le centre des impôts de la ville concernée selon un barème susceptible d'évoluer dans le temps.

Les informations, photographies ou visuels figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle - Mobilier non contractuel  
Crédits photos : OSE - Le Club Étudiant © - Fotolia © - Images de synthèse : Images Créations © - Janvier 2017

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

Un référencement

CERENICIMO