


Study One

LA ROCHELLE



REALITES

 immo.realites.com

“*Mon studio à deux pas du campus :
l'opportunité de diversifier
mon patrimoine immobilier.*”



Pourquoi *investir* dans l'immobilier?



*Je me constitue
un capital*



*Je lègue un bien
à mes enfants*



*Je prépare
ma retraite*



*Je complète
mes revenus*



*Je réduis
mes impôts*



*Je choisis le meilleur
rendement*



**Un placement sûr
à long terme**

Investir dans un logement étudiant

Coupler régime fiscal avantageux et investissement d'avenir



Les avantages du LMNP* non géré :



Un régime fiscal avantageux

- Une **imposition plus favorable** que celle des revenus fonciers classiques.
- Une **déduction de certains frais** et charges liés à la location.



Liberté & flexibilité

- Je choisis **le montant de mon loyer**.
- Je peux **déléguer ou conserver la gestion administrative** de mon bien.
- **Durée du bail libre** : je récupère mon bien quand je veux.

Les bonnes raisons d'investir dans une résidence étudiante :



Diversifier mon portefeuille

- J'investis dans **un secteur porteur**.
- **Je sécurise mon investissement** en réduisant mon exposition aux fluctuations des marchés.



Un rendement optimisé

- Un **prix d'entrée maîtrisé**.
- Un **marché locatif prospère** : le nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur a doublé en 20 ans.
- **Faible vacance locative** et demande supérieure à l'offre.

* LMNP : Location meublée non professionnelle

Investir à La Rochelle, c'est :



Offrir une **vie étudiante dynamique** avec des universités et des écoles renommées.



Choisir la 2^e ville moyenne où **il fait bon d'étudier** (Palmarès L'Étudiant 2023).



Capitaliser sur **une ville portuaire historique** au bord de l'océan Atlantique.

LA VIE ÉTUDIANTE À LA ROCHELLE EN QUELQUES CHIFFRES

14 000
étudiants

(soit 11% de la population de la ville)

26
établissements
d'enseignement supérieur

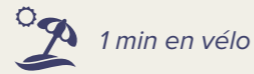
95 %
de taux de recommandation*

*Source : Classement l'Étudiant 2023-2024 des meilleures villes étudiantes de France

Une résidence au cœur de la vie étudiante

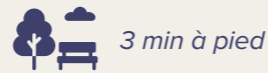


La mer à proximité



1 min en vélo

**Le parc des Pères
pour se mettre au vert**



3 min à pied



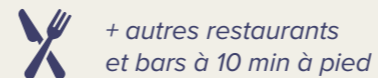
**Toutes les écoles
à deux pas**



2 min à pied



**Face au Restaurant
Universitaire**



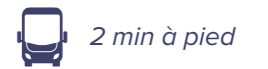
+ autres restaurants
et bars à 10 min à pied

Une multitude de loisirs

10 min à vélo



**Des transports en
commun accessibles**



2 min à pied

**Le ravitaillement
à proximité**

7 min à pied



LE MOT DE L'ARCHITECTE

Le projet Study One s'intègre en douceur dans son environnement grâce à l'alternance harmonieuse entre enduit blanc, panneaux bois et briques claires.

Philippe Tocheport - ARCATURE Architecture

79 studios
+ un 2 pièces
meublés

Laverie :
pour éviter les week-ends
« lessive » chez les parents

Studio
meublé

Coworking :
pour les travaux
de groupe

Terrasse partagée :
pour des moments
de convivialité



À 2 min à pied
du campus

*Study One,
une résidence pensée
et adaptée pour
les étudiants*



**Des logements agréables
pour les étudiants**

Des meubles tendances, fonctionnels
et chaque m² optimisé



Résidence sécurisée

Contrôle d'accès et interphone



Parking en sous-sol



Grand local à vélos

Pour favoriser la mobilité douce
et préserver le budget des étudiants

Des studios prêts à louer*

Canapé
convertible

Large ouverture :
pour laisser entrer la lumière

Des meubles au goût du jour :
les locataires n'ont plus que leur
déco à apporter

*Chaque logement est meublé
selon le kit ameublement défini par
ISIA. Demander la liste exhaustive
à votre conseiller commercial.

Des logements qui correspondent aux besoins des étudiants

Studio

Surface moyenne :
+ 18,50m²



Espace bureau tout équipé

Tout ce qu'il faut pour étudier :
armoire, bureau, siège, étagère....

Cuisine équipée

Évier, plaques de cuisson, frigidaire et micro-ondes.

Pièce de vie jour/nuit

Volets roulants électriques
Tringle et rideaux compris

Entrée

Porte manteaux
et miroir mural

Salle de bain

Cabine de douche
+ sèche-serviette mural

Espace repas

Pour ne pas dîner sur ses cours



Espace de rangement aménagé

Bloc étagères
et penderie

Espace salon optimisé

Canapé convertible



Des logements fonctionnels,
confortables et prêts à louer !

- Agencement optimisé
- Kit mobilier complet
- Kit ménage inclus

J'investis, Isia s'occupe du reste !

Isia Services, partenaire REALITES, m'accompagne avec une solution clés en main pour la location et la gestion de mon logement meublé et décoré.

Avec Isia Services,
**je loue mon bien
les yeux fermés !**

-  **Gestion locative**
-  **Packs meublés**
-  **Assurances**
-  **Expertise comptable**

Nos solutions de gestion locative



Pack « Temps libre »

- Recherche et sélection des locataires
- Etats des lieux
- Quittances et comptabilité
- Suivi des travaux

6,9%⁽¹⁾



Pack « Esprit léger »

- Pack « Temps libre » +**
- Assurance loyers et charges impayés
 - Garantie des réparations locatives
 - Garantie des indemnités d'occupation
 - Protection juridique

8,9%⁽¹⁾



Pack « Les yeux fermés »

- Pack « Esprit léger » +**
- Garantie vacance locative

10,5%⁽¹⁾

Nos solutions d'ameublement

Meubles, linge de lit, électroménagers, luminaires, accessoires de nettoyage... : avec les packs meublés complets d'Isia Services, mes futurs locataires ne manqueront de rien !

Pack Studio et T1

9 meubles
(salon avec canapé convertible)

4 électroménagers

60 équipements

3 500 €⁽²⁾

Livraison, montage et installation inclus.



Intéressé·e ?

Je serai contacté·e par un conseiller Isia Services

après la signature du contrat de réservation pour parler des offres gestion locative et packs meublés.

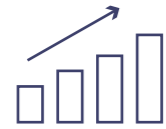


Nos engagements

Engagement n°1

PROFITABLE

La garantie d'un patrimoine valorisé



Un rendement locatif attractif d'environ 4,80%*

* sur un loyer mensuel estimé de 560 € pour un prix d'achat à 140 000 € TTC



Risque de vacance locative limitée : une demande supérieure à l'offre à la Rochelle.



2^e ville moyenne où il fait bon étudier.*

* Classement l'étudiant 2023

Engagement n°2

UTILE

Un investissement à la carte



Clé-en-main
Meublé & Géré



Prêt à louer
Meublé mais géré par vos soins

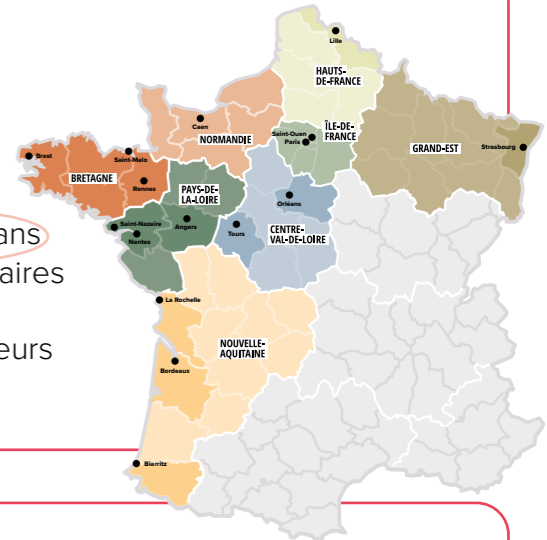


Engagement n°3

PROCHE

De vous tout au long du projet

- + de 20 résidences étudiantes depuis 20 ans
- Des projets au cœur des campus universitaires
- 17 agences locales à votre écoute
- Un conseiller dédié en local pour les meilleurs conseils patrimoniaux



Engagement n°4

FIABLE

Vous apporter satisfaction



4,7/5

Sur + de 1000 avis

1^{er} investissement locatif réussi grâce à Réalités. Bien de très bonne qualité idéalement placé pour trouver un locataire très rapidement et dans un environnement très beau et qualitatif.

Remy et Hélène V.
15 décembre 2023

Engagement n°5

DÉCARBONÉ

Un logement meilleur que la RE2020

Intensité carbone réduite de 30% par rapport à la RE2020 sur la résidence Study one.

Des arguments en + pour trouver des locataires :

- Confort acoustique et thermique
- Economies d'énergie

Meilleure revente à moyen et long terme.



REALITES

**À votre disposition dans
notre agence rochelaise**

**46 boulevard de Cognehors
17000 LA ROCHELLE**

À l'écoute de vos besoins

05 33 06 40 10

 **immo.realites.com**