



CENSI
BOUVARD
2014

- Les Estudines Nanterre Université
- Nanterre (92)

 Selectys

Les Estudines Nanterre Université

Nanterre (92)



★ Un emplacement optimal

★ Une opportunité patrimoniale

★ Une gestion Reside Etudes

★ Une actabilité 2012

➤ Dans un quartier en pleine mutation, la résidence « Les Estudines Nanterre Université » bénéficie d'une situation idéale, en face du prestigieux campus universitaire de Nanterre Paris-Ouest La Défense, accueillant 31 500 étudiants, et à deux pas de la gare Nanterre Université, sur la ligne A du RER.

L'accès aux 117 appartements s'effectue par des halls et parties communes dont la décoration soignée valorise les beaux volumes.

La résidence propose de généreux espaces communs : salle pour le petit-déjeuner et cafétéria, laverie, salle de sports et local à vélos.



Régime fiscal :
Censi Bouvard
Lmnp - Lmp



Nombre de lots : 117



Gestion : Reside
Etudes



Livraison :
4e trimestre 2014



A partir de : 112 550 € HT
Mobilier inclus



Services : salle petit-dé-
jeuner, cafétéria, laverie,
salle de sport, local à
vélos, régisseur...



Passage des actes :
4e trimestre 2012



Acquisition HT
possible : Oui

L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + Une situation idéale en face de la faculté de Nanterre Paris Ouest
- + A 2 stations de métro du pôle universitaire de Vinci à la Défense
- + Une réponse efficace à un demande locative forte
- + Des prestations signées Cogedim
- + Une gestion Reside Etudes, leader de la gestion des résidences étudiantes
- + Une opportunité rare
- + Un ticket d'entrée accessible (à partir de 107 000 € HT hors mobilier)

Le non respect des engagements de location entraine la perte du bénéfice des incitations fiscales

Selectys

Tel : 04 92 565 765 /// www.selectys.com

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille

Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La Gestion

- Reside Etudes
-

■ E. Le promoteur

- Cogedim



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Les Estudines Nanterre Université ■ Nanterre

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	41 Bd des Provinces Française 92000 NANTERRE
Permis de construire.....	PC 092 050 11 D 0096
Nombre de lots.....	117 lots
Passages des actes.....	4e trimestre 2012
Date de livraison.....	4e trimestre 2014

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie.....	5 % à l'ordre de Me CHEUVREUX - encaissé
Appels de fonds prévisionnels :.....	<ul style="list-style-type: none"> • 5 % à la signature du contrat (dépôt de garantie) • 25 % à la signature de l'acte authentique • 5 % à l'achèvement des fondations • 20 % à l'achèvement du plancher bas RDJ • 10 % à l'achèvement du plancher bas du RDJ+3 • 5 % à la mise hors d'eau

Si achat HT :

- 13.61 % au début du cloisonnement

Si achat TTC :

- 15 % au début du cloisonnement
- 10 % à la peinture
- 5 % à la livraison

■ Les sites internet

■ www.selectys.com

■ Présentation

■ Les Estudines Nanterre Université ■ Nanterre

Les intervenants

- Maître d'ouvrage **SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE**
- Notaire : **Etude Notariale de Me CHEUVREUX**
77 Bd Malesherbes
75008 PARIS
- Commercialisateur : **SELECTYS**
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 2 bis rue Fargès
13008 Marseille
04 92 565 765
- Gestionnaire : **RESIDENCES SERVICES GESTION**
42 avenue Geoge V
75008 PARIS
- Promoteur **COGEDIM**



■ B. Le site

■ Le site

- Les Estudines Nanterre Université
- Nanterre

Le département

■ Les Hauts-de-Seine



- Le département des Hauts-de-Seine est le deuxième département le plus peuplé d'Ile de France après Paris, avec 1,5 million d'Alto-Sénaquais en 2008, et l'un des plus riches de France. Son chef-lieu est Nanterre.
- Il appartient à la petite couronne de la région Ile-de-France et est limitrophe des départements de Paris à l'est, du Val-d'Oise au nord, des Yvelines à l'ouest, de l'Essonne au sud, du Val-de-Marne au sud-est et de la Seine-Saint-Denis au nord-est.
- Du fait de sa forme et de sa position «centrale», c'est le département de la région parisienne qui touche le plus de départements franciliens.
- En dehors des parcs et bois, les Hauts-de-Seine sont entièrement urbanisés, ce qui en fait un département-ville.
- La population du département, c'est :
 - 13 % de la population francilienne
 - une population en forte augmentation (+8,7 % par rapport à 1999)
 - 30 % de la population a moins de 25 ans.
- L'économie dans les Hauts-de-Seine :
 Traditionnellement réputé pour sa vigueur économique, le département accueille près de 100 000 entreprises, soit 12 % de l'Ile-de-France ; 16 % de ses salariés y travaillent. Le secteur tertiaire représente 88 % des établissements et 80 % des salariés.
 Le quartier d'affaires de la Défense, pôle tertiaire le plus dense d'Europe regroupe, sur 150 hectares, 3,5 millions de m² de bureaux, 180 000 emplois, 3600 entreprises et 230 000 m² de commerces de proximité.
- Les infrastructures de transport :
 Le département est traversé par 3 lignes de RER, 6 de Métro, 8 lignes SNCF de Banlieue et 3 rocares.

■ Les Estudines Nanterre Université

■ Nanterre

La ville

■ Nanterre

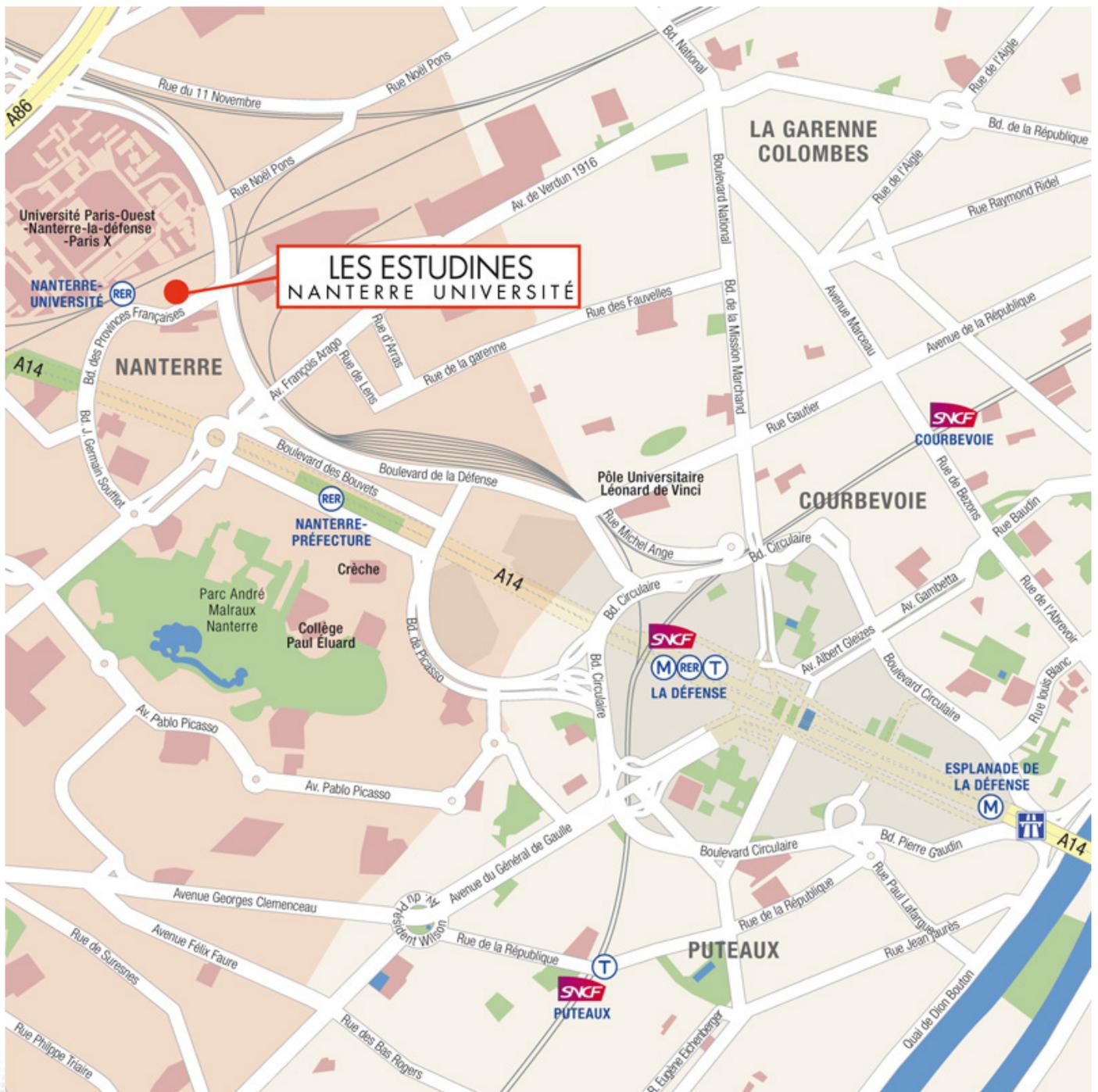
- Nanterre, chef lieu des Hauts de Seine, appartient à la proche couronne de l'Ouest parisien. Elle est bordée par les communes de Rueil-Malmaison et Suresnes au Sud, Puteaux, Courbevoie et La Garenne-Colombes à l'est, Colombes et Bezons au Nord, Carrières-sur-Seine et Chatou à l'ouest.
- Nanterre bénéficie d'une très bonne desserte tant au niveau des infrastructures routières (A14, A86, RN 314, RN 13, 14 lignes de bus) que ferrées (3 gares RER à 10 minutes du centre de Paris, 1 gare SNCF).
- Le quartier de l'Université accueille notamment l'Université de Paris X, deuxième université de France pour le nombre d'étudiants, avec 35 000 étudiants et 2000 enseignants chercheurs et professeurs.
- Elle propose des formations en droit, économie, gestion, histoire, langues et civilisations étrangères, mais aussi des formations pluridisciplinaires alliant deux ou trois domaines, comme par exemple l'histoire, les lettres, et la philosophie, ou l'économie et le droit, ou encore l'ethnologie et l'histoire, etc.
- Située à 5 minutes du quartier d'affaires de la Défense et à 10 minutes de la place de l'Etoile à Paris, l'université peut entretenir des liens étroits avec de nombreuses entreprises de secteurs d'activité très divers. De ce fait, elle peut proposer des formations professionnalisées variées, destinées aux publics de la formation initiale, d'apprentis ou de la formation permanente ou continue.
- Reconnue internationalement, Paris X-Nanterre a signé plus de 450 conventions bilatérales avec des établissements d'enseignement supérieur étrangers. Elle peut ainsi assurer une mobilité internationale à un nombre élevé de ses étudiants et accueillir de nombreux étudiants étrangers.

■ La résidence

- Les Estudines Nanterre Université
- Nanterre

La ville

■ Plan de la ville



Le site

- Les Estudines Nanterre Université
- Nanterre

Accès

Plan d'accès



• En train :

La gare Nanterre Université se trouve à 3 minutes à pied de la résidence. Idéalement placée sur la ligne RER A qui dessert le pôle Léonard de Vinci (Gare de La Défense à 5 minutes) en 20 minutes. La station Châtelet est accessible en 15 minutes, le quartier latin (RER B station St Michel) en 35 minutes, la gare de Lyon en 18 minutes.

• En bus :

Les lignes de bus qui s'arrêtent au pied de la résidence boulevard des Provinces Françaises desservent la ligne N°1 du métro en direction du centre de la capitale (La Défense). La ligne N°73 vers Châtelet ainsi que les lignes N°141, 157, 159, 161, 174, 178, 258, 262, 272, 275, 276, 278, 304, 358, 360 et 378.

• En voiture :

La R314 aux portes de la résidence permet d'accéder directement au boulevard circulaire de La Défense et aux autoroutes A14 et A86 vers Rueil, l'autoroute A15 vers Cergy Pontoise et l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle. L'autoroute A86 permet de rejoindre le campus de Saclay en 30 minutes.



■ C. La Résidence

■ La résidence

- Les Estudines Nanterre Université
- Nanterre

Situation

■ Les Estudines Nanterre Université

Un emplacement idéal

Dans un quartier en pleine mutation, la résidence « Les Estudines Nanterre Université » bénéficie d'une situation idéale, en face du prestigieux campus universitaire de Nanterre Paris-Ouest La Défense, accueillant 31 500 étudiants, et à deux pas de la gare Nanterre Université, sur la ligne A du RER.

Sa position stratégique permet aux locataires de rejoindre également en 2 stations, le pôle universitaire Léonard de Vinci à La Défense et le cœur de la capitale en 10 minutes. La gare multimodale Nanterre Université, accessible à pied, fait peau neuve et développera en 2015 un des plus importants carrefours de transports en commun de la région parisienne.

- + Une situation idéale en face de la faculté de Nanterre Paris Ouest
- + A 2 stations de métro du pôle universitaire de Vinci à la Défense
- + Au cœur du dynamisme de la Défense
- + Une localisation au cœur d'un nouveau quartier jeune et dynamique

■ La résidence

- Les Estudines Nanterre Université
- Nanterre

Présentation

■ Les Estudines Nanterre Université

Aux portes de La Défense, la résidence longe un mail arboré. La plupart des appartements orientés au sud bénéficient de vues sur les arbres et sur les jardins suspendus de l'ensemble résidentiel qui lui fait face.

L'accès aux appartements s'effectue par des halls et parties communes dont la décoration soignée valorise les beaux volumes. Les Estudines Nanterre Université proposent de généreux espaces communs : salle pour le petit-déjeuner et cafétéria, laverie, salle de sports et local à vélos.

Pour rendre le quotidien des résidents toujours plus facile, un régisseur est présent à horaires fixes tout au long de la semaine et veille au bon fonctionnement de la résidence qui est placée sous vidéo surveillance.

Les 117 appartements de 1 ou 2 pièces développent des espaces intérieurs bien conçus de 18 à 34 m², et disposent d'une cuisine équipée.



- + Une qualité de conception et de réalisation remarquable, garantie par la signature d'un grand nom de l'architecture
- + Des prestations haut de gamme Cogedim
- + Un ticket d'entrée accessible (à partir de 107 000 €) au regard de la localisation et du potentiel de valorisation patrimoniale
- + Une opération labellisée Habitat & Environnement Profil A, bénéficiant de l'appellation BBC (RT 2005)
- + Une réponse efficace à une demande locative forte
- + Une gestion Reside Etudes, leader de la gestion des résidences étudiantes
- + Une opportunité rare



■ D. La Gestion

■ Le Groupe Réside Études

Depuis plus de 20 ans, le Groupe Reside Etudes (SA à conseil d'administration et au capital social de 15.000.000 d'euros) conçoit, construit, commercialise et gère des biens immobiliers destinés aux particuliers, avec le double objectif de servir un revenu sûr à ses investisseurs et de satisfaire ses locataires.

Le Groupe Réside Études c'est :

- Plus de 20 000 logements gérés en 2012
- La confiance de plus de 18 000 investisseurs
- Plus de 150 résidences en exploitation dans toute la France

Chiffres :

- Chiffre d'affaires :
31/12/2011 : 318 352 K€
31/12/2010 : 292 243 K€
- Résultat d'exploitation :
31/12/2011 : 17 025 K€
31/12/2010 : 16 042 K€
- % résultat d'exploitation :
2011 : 53.47 %
2010 : 54.89 %
- Résultat net :
31/12/2011 : 8 457 K€
31/12/2010 : 8 195 K€
- % résultat net:
2011 : 26.56 %
2010 : 28.04 %
- Capitaux propres :
31/12/2011 : 66 178 K€
31/12/2010 : 59 503 K€

Les différentes marques du Groupe Réside Etudes :

- Relai Spa ***** : Résidences tourisme 4* et 5* avec espaces affaires, bien-être et détente
- Les Estudines : Résidences avec services pour étudiants
- Les Girandières : Résidences avec services pour les séniors
- Résidhome : Résidences services 3* et 4* avec espace affaires
- Séjours et Affaires : Résidences de tourisme et d'affaires 2*

- Les Estudines Nanterre Université
- Nanterre

Reside Etudes

■ Les valeurs des Estudines

I - AU CŒUR DE LA VIE ETUDIANTE

Les résidences étudiantes sont situées à proximité des Grandes Ecoles et des Universités, et présentent un cadre idéal aux étudiants pour réussir leurs études et leur entrée dans la vie active.

2 - UN ACCOMPAGNEMENT TOUT AU LONG DE LA LOCATION

Que vous ayez besoin d'information concernant votre logement ou bien des questions sur votre futur emménagement, les équipes d'accueil des résidences Estudines sont à votre écoute : leur préoccupation première étant de vous orienter au mieux dans toutes les démarches liées à la location.

3 - UN GAGE DE QUALITE

Les résidences Estudines proposent des logements de qualité, agréables à vivre et fonctionnels. Du studio au 3 pièces, ils sont équipés et/ou meublés avec espace cuisine et rangements pour un meilleur confort de vie et une indépendance totale. Les résidences sont sécurisées (gardien, codes d'accès...) et un ensemble de services adaptés aux besoins des étudiants sont proposés comme le ménage, l'internet wifi, le petit-déjeuner, des espaces de travail, des salles de sport... Tout est réuni pour faciliter le quotidien et contribuer au bien-être des résidents.

4 - UN RESEAU DE PLUS DE 500 ECOLES PARTENAIRES

Les Estudines entretiennent des relations privilégiées avec les Grandes Ecoles et Universités : participation aux Journées Portes Ouvertes, diffusion de flyers, affichage... Des conventions de partenariat sont mises en place permettant aux étudiants de l'école partenaire de bénéficier de certains avantages.



■ E. Le Promoteur

■ Le Promoteur

- Les Estudines Nanterre Université
- Nanterre

Cogedim



Depuis plus de 45 ans, COGEDIM cultive la passion du beau. Beaux sites, belles architectures, belles prestations... Beaux volumes, beaux matériaux, beaux espaces dédiés aux clients, et à leurs voisins, qui vivent derrière ou devant les belles façades des immeubles dont COGEDIM est le créateur. Cette exigence est un tout, une attention permanente et quotidienne portée au produit, de la conception à la livraison.

■ Cogedim, le beau à vivre

L'ambition de Cogedim est de donner à chacun de ses clients, selon ses goûts et ses besoins, le plaisir de s'approprier son lieu de vie. La «signature» COGEDIM s'exprime en particulier dans des prestations de la meilleure qualité, alliant toujours esthétique et innovation.

Equipements et prestations dans les appartements répondent à la qualité des plans, mais aussi à la beauté des façades et des espaces communs, souvent décorés par un architecte spécialisé. Résidences, hôtels particuliers et immeubles témoignent du savoir-faire de Cogedim mis au service d'un cadre de vie harmonieux, agréable et original.

■ Des sites exceptionnels

COGEDIM doit d'abord sa notoriété à la qualité des adresses sur lesquelles elle construit ou rénove. D'abord, une attention particulière est portée à la qualité de la desserte, à la présence toute proche des commerces mais aussi des établissements scolaires de renom, des équipements de loisirs ou de soins...

Ensuite, ses réalisations bénéficient presque toujours d'un environnement naturel qui leur garantit rareté, confort et calme : proximité d'un jardin ou d'un parc, d'un point d'eau, d'un fleuve ou des rivages de la mer, présence d'un jardin intérieur ou de larges balcons et terrasses, vue largement dégagée, même en plein cœur urbain : tels sont les critères qui permettent de reconnaître une réalisation COGEDIM.

Enfin, les sites COGEDIM sont réputés pour être toujours situés dans les quartiers les plus agréables, qu'ils soient campés sur leur réputation.

■ Le Promoteur

- Les Estudines Nanterre Université
- Nanterre

Cogedim

■ Le groupe Altarea/Cogedim

Altarea Cogedim conjugue la récurrence des revenus d'une foncière commerces et la valeur ajoutée d'un promoteur présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier :

- COMMERCE
 - 3^o foncière cotée Française
 - 1^o foncière multi-canal :
 - Commerce physique :
 - 2,6 Mds€ de patrimoine
 - 160 M€ de loyers bruts annuels
 - 815 M€ de projets
 - Commerce on line :
 - 6 à 8 millions de visiteurs uniques par mois
 - 384 M€ de volume d'activité on line
- LOGEMENT
 - 4 200 logements réservés (2011)
 - 1 205 M€ TTC de logements réservés
- BUREAUX
 - 170 000 m² de bureaux livrés
 - 623 000 m² de projets maîtrisés
 - 102 M€ de chiffre d'affaires



 Selectys
