



LES ESTUDINES

NANTERRE UNIVERSITÉ

AU CŒUR DE LA VIE ÉTUDIANTE



Les tonalités des façades répondent au dynamisme du quartier, dans une composition contemporaine.

En face de l'université Paris-Ouest Nanterre La Défense



Trois grandes signatures pour un investissement sécurisé

Promoteurs reconnus de résidences services en association avec des gestionnaires de renom, COGEDIM et EIFFAGE IMMOBILIER se sont associés pour réaliser « **Les Estudines Nanterre Université** » en partenariat avec RÉSIDENCES SERVICES GESTION, filiale du Groupe RÉSIDE ÉTUDES en charge de la gestion et de l'exploitation de la résidence.

COGEDIM et EIFFAGE IMMOBILIER ont choisi une adresse d'avenir au cœur des Hauts-de-Seine pour concevoir cette nouvelle résidence étudiante. Leur partenariat mise sur l'expertise en matière de promotion immobilière et de développement durable, gages d'un investissement de qualité dans la durée.

université
Paris Ovest
Nanterre La Défense

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.

Les Estudines

NANTERRE UNIVERSITÉ

Au cœur de la vie étudiante

Au cœur du dynamisme de La Défense

La résidence **Les Estudines Nanterre Université** profite d'un environnement en complète évolution, au sein du projet Cœur de Quartier, un nouveau quartier agréable à vivre, développé dans la continuité des Terrasses de Nanterre Préfecture.



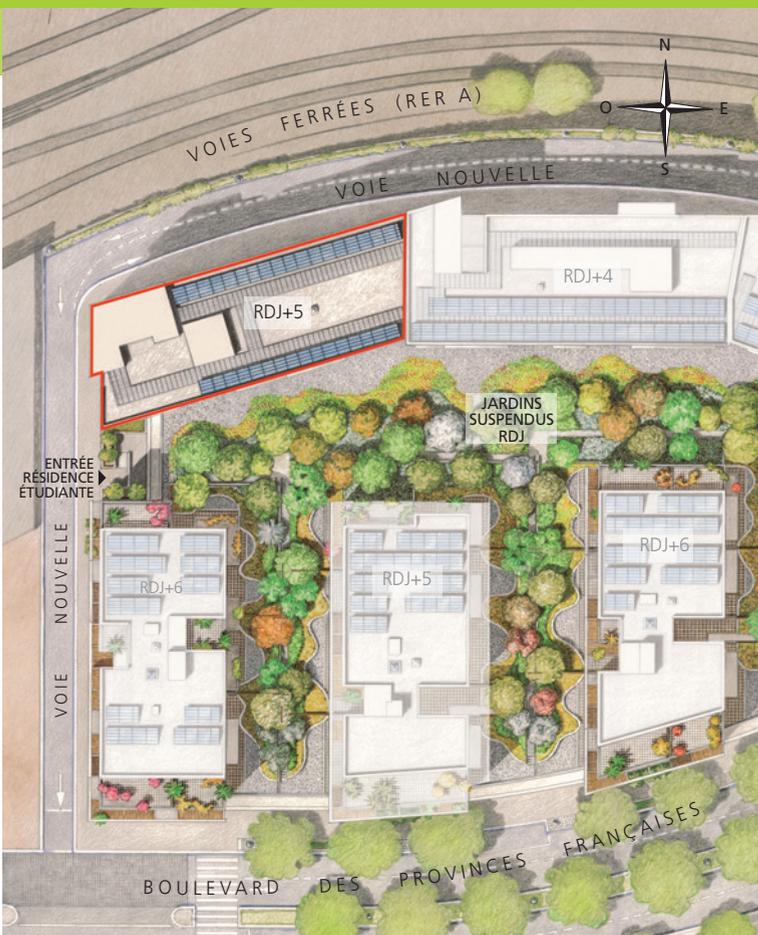
Un environnement énergétique

L'aménagement du quartier confère à la résidence un environnement plaisant. Aux portes de La Défense, la résidence longe un mail arboré et 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.



Une adresse de choix pour investir



Tous les avantages de l'investissement dans une résidence services

Investir dans une résidence services comporte de nombreux atouts :

- Des revenus locatifs.
- Le bail commercial signé avec RÉSIDENCES SERVICES GESTION, filiale du GROUPE RÉSIDE ÉTUDES et leader de la profession, sécurise les loyers sur une durée de 9 ans.

Un investissement patrimonial de premier choix

Les Estudines Nanterre Université proposent de généreux espaces communs : **salle pour le petit déjeuner et cafétéria, laverie, salle de sports et un 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

Tonique et ludique

La décoration intérieure revisite le style vintage des salles de classe dans un mode résolument contemporain. Des formules mathématiques dansent sur un mur, de grosses ampoules vert anis diffusent un éclairage basse tension, et de jolies assises sous forme de boules rappellent les années 70.

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 : micro-ondes, plaques chauffantes 2 feux, réfrigérateur, meuble de rangement et placards équipés. Les salles d'eau disposent d'un meuble-vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux. Le chauffage collectif et les connections téléphoniques et informatiques complètent l'équipement pour répondre au mode de vie des locataires.



...en toute sécurité

- Vos revenus sont indexés et nets de charges*,
- Votre bien est entretenu et réparé aux frais du gestionnaire, pendant toute la durée du bail**.

Des conditions financières appréciables.

- Récupération de la TVA avec bail commercial de 9 ans avec le gestionnaire***.

RÉSIDENCES SERVICES GESTION vous décharge de tous les aléas liés à la location : vos revenus sont garantis et votre investissement pérennisé.

Le statut LMNP amortissable.

Dans le cadre de la location meublée en régime réel simplifié, les frais de notaire, les amortissements sur le prix de revient de l'immobilier (hors charges foncières) et le mobilier, génèrent un déficit déductible sur les revenus de même nature et compensent presque à eux seuls les revenus locatifs. Le recours à l'emprunt peut les rendre totalement exonérés d'impôts sur 2 à 3 décennies****.

Un placement premium

COGEDIM et EIFFAGE IMMOBILIER ont conçu cette résidence selon le cahier des charges suivant :

- Une localisation au cœur d'un nouveau quartier jeune et dynamique,
- Une qualité de conception et de réalisation remarquable garantie par la signature d'un grand nom de l'architecture,
- Une gestion intégrée, assurée par le leader de la gestion des résidences étudiantes,
- Une opération labellisée Habitat & Environnement Profil A, bénéficiant de l'appellation BBC (RT 2005),
- Un statut permettant d'investir dans le régime du loueur meublé,
- Un gage de valorisation et de pérennité pour votre patrimoine.



* Le propriétaire ne supportera aucune des charges courantes d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble qui incombe habituellement à un propriétaire (chauffage, électricité, eau, assurances...), tant pour les parties communes que privatives. Il reste en revanche redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

** Hors charges relatives à l'article 606 du Code Civil.

*** Art. 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.

**** Suivant options d'emprunt et d'amortissement prises en compte.

LES ESTUDINES NANTERRE UNIVERSITÉ
41, boulevard des Provinces Françaises
92000 NANTERRE



Tous les transports

■ **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.



GRUPE ALTAREA COGEDIM

Les Estudines