



AIX-EN-PROVENCE - 13 (13100)

1340 Av. de l'Arc de Meyran

#C-5292 - STUDENT FACTORY - PONT DE L'ARC

Appartement type 1, d'environ 18,92m², situé au 3^{ème} étage comprenant séjour, cuisine et salle d'eau avec WC

LOYER HT/AN : 3 921,44 €

DURÉE DU BAIL : 2018- aout 2028 ferme

INDEXATION : triennale 85 % irl

ART. 605 À CHARGE : Preneur

ART. 606 À CHARGE : Bailleur

DÉCRET 87-712 : 333 €/an

FONDS DE TRAVAUX : Zéro

TAXE FONCIÈRE H OM : 215 €/an

RENTABILITÉ : 3,85 %

PRIX HT : 101 855,58 €

PRIX ACTE EN MAINS : 111 810,7 €

DONT :

IMMOBILIER : 93 480 €

MOB. VALEUR RÉSIDUELLE : 600 €

INGÉNIERIE HT : 7 775,58 €

TVA RÉCUPÉRABLE : 1 555,12 €

FRAIS NOTAIRE : 8 400 €

TYPE DE BIEN : ETUDIANT

DATE DE CONSTRUCTION : 2018

NOMBRE DE LOTS : 182

CLASSE ÉNERGIE : D

SURFACE : 18,92m²



EMPLACEMENT

La résidence Aix Pont de l'Arc est située à AIX-EN PROVENCE au cœur de la région Provence Alpes Côtés d'Azur. Réputée être un important lieu d'enseignement et de recherche en droit, en lettres et sciences humaines, AIX-EN-PROVENCE compte près de 36.000 étudiants, soit près d'un quart de sa population.

A moins de 40 minutes de MARSEILLE, deuxième commune de France et célèbre station balnéaire, AIX-EN-PROVENCE jouit de tous les avantages du Sud de la France

La résidence Aix Pont de l'Arc bénéficie d'une situation exceptionnelle à proximité des universités et des grandes écoles dont l'IUT AIX-MARSEILLE l'une des plus importantes universités de France, mais également l'université Schumann ou encore l'université de Droit et économie. Desservie par plusieurs lignes de bus et non loin de l'autoroute A8, les étudiants pourront profiter de la proximité avec le centre-ville et tous commerces.



RÉSIDENCE

La résidence Aix Pont de l'Arc accueille ses étudiants depuis 2018 ses résidents dans 182 appartements allant du T1 au T3. Chaque appartement est entièrement équipé, doté d'une kitchenette et d'un mobilier.

La résidence, entièrement neuve propose à ses résidents de nombreux lieux et services qui leurs sont dédiés : espace co-working, gestion des colis, local à vélo, bibliothèque, animations, laverie, cafétéria, petit-déjeuner, ménage, conciergerie ainsi qu'un parking.

Entièrement pensée pour le confort et la réussite des étudiants et jeunes actifs, elle offre bien plus qu'un simple logement : un cadre de vie moderne en plein cœur d'AIX-EN-PROVENCE.



EXPLOITANT

Filiale immobilière du groupe VINCI, **Student Factory** développe et gère des résidences étudiantes à travers la France depuis **2016**. L'expertise VINCI au service des étudiants, c'est plus de 20 ans d'expertise notamment dans l'exploitation de résidences services. Outre l'exploitation, **Student Factory** dispose d'une équipe dédiée à la conception de A à Z et au développement de résidences étudiantes pour augmenter continuellement la densité et optimiser la qualité de son offre locative. **Student Factory** dispose d'aujourd'hui de 5 **résidences étudiantes (Aix-en-Provence, Nice, Bordeaux, Bagnolet et Strasbourg)**, ainsi qu'une nouvelle résidence à **Lille à ouvert ses portes en 2020**.

STUDENT
FACTORY
RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

UN REVENU IMMÉDIAT ET RÉCURENT

Propriétaire d'un bien en résidence services, votre locataire est la société exploitante, le « gestionnaire » de la résidence. Son métier : tirer profit de votre appartement en le sous-louant avec des prestations hôtelières. Le gestionnaire vous règle ainsi un loyer que le logement soit occupé/sous-loué ou non. L'immeuble étant déjà achevé, contrairement à un achat sur plan dans le neuf, le loyer sera versé immédiatement après la signature notariée. **Un gestionnaire solide financièrement grâce à un bon taux de remplissage et un loyer cohérent avec l'exploitation sont la clé d'un investissement performant.**

UN REVENU SOUMIS À LA TVA

Le gestionnaire-exploitant fournit des prestations de services (linge, nettoyage, accueil etc.), en conséquence les loyers sont assujettis à la TVA. Dès lors, le propriétaire peut réaliser **une économie substantielle sur son investissement en récupérant tous les montants de TVA** réglés dans le cadre de son investissement (il économisera les TVA payées sur l'immobilier, les meubles, les honoraires d'ingénierie, etc.).

UN REVENU BIC

Le loyer perçu par le propriétaire loueur meublé ne rentre pas dans la catégorie des revenus fonciers (location nue) mais dans celle des **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**. En sus de procurer un revenu dès le premier jour de l'acquisition, cette location meublée permet au propriétaire d'imputer toutes les charges, sans limitation, et **d'amortir son investissement** : il baisse ainsi la base taxable de ses revenus locatifs.

Pierre / Loyers Conseil est une société de conseil spécialisée dans le traitement du marché secondaire (marché de « l'occasion ») des biens immobiliers loués en résidences services.

Indépendant de tout gestionnaire nous apportons une analyse « sur mesure » permettant de qualifier une sélection de biens performants pour réaliser un investissement de qualité.

Les biens qui remplissent nos critères sont



intégrés dans une sélection exclusive diffusée à travers un réseau national de Banques et Conseillers en Gestion de Patrimoine partenaires, professionnels de l'investissement et de l'immobilier.

Cette analyse s'attache à évaluer deux éléments essentiels du bon investissement immobilier : la pertinence de l'emplacement du bien et la performance du gérant/exploitant au regard de ses précédentes années de fonctionnement.

SIÈGE SOCIAL / BACK OFFICE

5, avenue Jean Jaurès
69007 LYON

contact@pierre-loyers.fr

04 87 65 25 35

DIRECTION COMMERCIALE / PARTENARIATS

12, rue Galilée
75116 PARIS