



1503 route des Dolines
Bâtiment « le Thélème »
06560 VALBONNE

Tél : 06.32.68.96.20

INVESTIR EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTS

ALPES-MARITIMES **NICE**



RÉSIDENCE NICE GARE DU SUD

Livraison 3^e trim. 2018

Nombre de lots : **182**

Typologies : **T1**

Rentabilité : **3,50 %***

Fiscalité : **LMNP Censi-Bouvard**

Gestionnaire : **STUDENT FACTORY**

POINTS FORTS

- Un quartier emblématique
- En plein cœur de la ville
- Proche toutes commodités

ÉQUIPEMENTS

- Espace coworking
- Centre de reprographie
- Site web participatif
- Cafétéria
- Laverie
- Local vélo

SERVICES

- Internet très haut débit
- Intendance et gardiennage
- Petit-déjeuner
- Fourniture du linge de maison
- Ménage

L'ADRESSE POUR INVESTIR À NICE !

Au cœur de la capitale azurée, dans le quartier de la Libération, la **résidence STUDENT FACTORY Nice Gare du Sud** occupe un emplacement unique, à l'angle de la rue Alfred Binet et de l'avenue Malaussena qui relie la mer au cœur de ville.

Idéalement desservie, à la fois proche des écoles et de toutes commodités, cette nouvelle résidence étudiants offre un cadre privilégié pour réussir ses études.

Avec 182 studios meublés, des espaces de coworking, une cafeteria, des équipements de pointe et de nombreux services : un nouveau concept de résidence étudiants arrive en ville !



44 221
étudiants

Source : L'Étudiant - 2016

+ 15 %
d'étudiants
en 10 ans

Source : L'Étudiant - 2016

18,1 %
d'étudiants
ERASMUS

Source : L'Étudiant - 2016

NICE, UNE DESTINATION DE RÊVE POUR ÉTUDIER

Destination phare du tourisme mondial, Nice est réputée pour son ensoleillement, ses richesses historiques et son patrimoine culturel. Si la ville regorge de trésors hérités du passé, elle n'en demeure pas moins tournée vers l'avenir avec ses pôles de compétitivité et ses infrastructures.

Grâce à des formations riches et des cursus variés, les universités et les grandes écoles de «Nissa la Bella» séduisent toujours plus d'étudiants, notamment grâce à la proximité de Sophia Antipolis, la Silicon Valley française qui offre de nombreux débouchés dans les secteurs de l'industrie et des technologies.

RÉSIDENCE ÉTUDIANTS : UNE VALEUR SÛRE

- > **Un marché porteur :**
+ 335 000 étudiants à horizon 2024 ⁽¹⁾
- > **Des avantages fiscaux :**
 - Récupération de la TVA 20% ⁽²⁾
 - Censi-Bouvard : 11% de réduction d'impôts sur 9 ans ⁽³⁾
ou
 - LMNP Classique : Jusqu'à 35 ans de revenus nets d'impôts ⁽⁴⁾
- > **Des rentabilités performantes**
- > **Un complément de revenus**
- > **Aucune contrainte de gestion**



GESTIONNAIRE

**STUDENT
FACTORY**
RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

Filiale 100% VINCI Immobilier, STUDENT FACTORY pense, développe et exploite des résidences étudiants en France. Outre des implantations géographiques réfléchies et des appartements bien pensés, STUDENT FACTORY offre bien plus qu'un simple logement : un cadre de vie idéal pour réussir ses études !

Grâce à des collaborateurs, dont l'expérience en matière de conception et d'exploitation de résidences services est reconnue, et grâce à des outils performants, garants d'une exploitation aussi fiable que maîtrisée, STUDENT FACTORY détient toutes les clés pour répondre aux attentes des étudiants, des investisseurs et des collectivités.

(1) Source : Ministère de l'Éducation Nationale. (2) Conformément aux dispositions de l'article 261 D, 4° - b et - c du CGI, location assujettie à la TVA ouvrant droit à récupération de la TVA versée lors de l'acquisition. (3) Conformément aux dispositions de l'article 199 sexvicies du CGI : réduction d'impôt de 11 % du prix de revient de l'acquisition HT - hors mobilier - acquise pour toute signature notaire réalisée avant le 31/12/2017 - pour un investissement plafonné à 300 000 € HT - sous réserve de louer le logement pendant 9 ans. (4) Conformément aux dispositions de l'article article 39 C du CGI : loyers réguliers et nets d'impôt sur des périodes pouvant aller jusqu'à 35 ans d'amortissement LMNP. Illustrations d'ambiance, non contractuelles. Création : carine-andre.com. Crédits photos : VINCI Immobilier - Fotolia - X.