

Une co-promotion



LA VALETTE-DU-VAR - **STUD'AVENUE**

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE IDÉALE
À L'ORÉE DU CAMPUS UNIVERSITAIRE



GROUPE ALTAREA

1^{ER} DÉVELOPPEUR IMMOBILIER DE FRANCE

La transformation de la ville est un marché immense sur lequel Altarea veut poursuivre sa croissance en s'appuyant sur un modèle intégré.

Le groupe opère sur l'ensemble des activités du secteur immobilier : commerce, logement et bureau. De cette organisation unique naît un savoir-faire reconnu dans la réalisation de grands projets mixtes, pour fabriquer et transformer la ville avec une vision à long terme.



ALTAREA EN CHIFFRES



3 Mds €

de chiffre d'affaires*



50 000

emplois directs, indirects et induits soutenus en France*



1^e

développeur de grands projets urbains mixtes*



15

opérations de grands projets mixtes*



2^e

promoteur français de logements*

COGEDIM, UNE MARQUE ALTAREA **UN SAVOIR-FAIRE RECONNU DEPUIS 1963**



Acteur incontournable de l'immobilier neuf, Cogedim réalise depuis 60 ans des programmes immobiliers à l'identité architecturale affirmée et développe partout en France des opérations d'envergure, garantes de la pluralité de ses savoir-faire.

Depuis sa création, plus de 120 000 logements ont été réalisés. La qualité, l'innovation, la relation client irréprochable et l'engagement environnemental sont devenus la signature de l'entreprise. Architectes de renom, paysagistes, designers participent à réinventer un habitat de qualité, en phase avec une époque où les parcours de vies deviennent multiples. Quels que soient les envies, le budget ou le mode de vie, chacun peut accéder à un haut niveau de qualité et à un accompagnement sur mesure.

La qualité de notre accompagnement auprès de nos clients nous permet d'être « Élu Service Client de l'Année 2023 » pour la 6^e année consécutive, dans la catégorie Promotion Immobilière.

SEMEXVAL **AMÉNAGEUR-PROMOTEUR AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS**

La Société d'Économie Mixte d'Expansion de La Valette (SEMEXVAL) est une société d'économie mixte dont le siège se situe à La Valette-du-Var.

Créée en 1986, elle fut conçue comme un organe stratégique de la ville dans sa volonté de préserver une identité urbaine propre au sein de l'agglomération toulonnaise. Sa mission est d'accompagner et d'assister les collectivités publiques dans la réalisation de leurs projets d'aménagement, de construction, de rénovation afin de maîtriser l'urbanisation et d'accompagner le développement des communes sur lesquelles elle intervient.

La société est détenue majoritairement par des actionnaires publics, le Président du Conseil d'Administration et Directeur Général est Monsieur Bernard ROUX.



Un partenaire efficace

L'efficacité, le professionnalisme, la crédibilité sont les atouts de la SEMEXVAL.

Au gré des années, la société a renforcé son savoir-faire en réalisant divers projets participant au développement de la commune avec l'aménagement du parc tertiaire de Valgora, le groupe médical de l'Impérial, le centre d'affaires Hermès, la création du parc hôtelier valettois, le golf de Valgarde, l'aménagement du quartier de Baudouvin, la rénovation complète du centre-ville valettois (avec la création des parkings souterrains Jean Jaurès et Général de Gaulle), la construction et la réhabilitation d'immeubles de centre ancien, etc.

La société d'économie mixte connaît parfaitement le secteur puisqu'elle intervient en qualité de maître d'ouvrage depuis de nombreuses années au sein de cette zone d'activité et assurera techniquement le suivi des travaux de construction du programme.

LES BONNES RAISONS D'INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE COGEDIM

UN FORT BESOIN DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

En 2021, 2,97 millions d'étudiants* se sont inscrits dans l'enseignement supérieur et 68 %* quittent le domicile familial pour leurs études. Le parc public de logements étudiants ne couvre que 15 % des besoins. Les étudiants sont donc confrontés à l'insuffisance du parc universitaire et à la pénurie de studios et de petites surfaces.

LA SIGNATURE COGEDIM

UNE VALEUR PATRIMONIALE PÉRENNE

Marque du groupe Altarea, Cogedim développe partout en France depuis plus de 15 ans, des résidences services, en phase avec les attentes actuelles et répondant aux besoins des étudiants. Les appartements neufs à louer équipés et meublés sont idéalement proches des centres-villes, commerces, transports, services publics et pôles médicaux.

UNE GESTION SIMPLIFIÉE

Les résidences COGEDIM sont gérées par un gestionnaire rigoureusement sélectionné. La gestion complète de la résidence est à sa charge, les résidents locataires financent quant à eux les dépenses courantes de la copropriété. Un bail commercial d'une durée de 10 ans ferme est signé entre le gestionnaire et vous, vous garantissant ainsi la perception de votre loyer et une gestion sans souci de votre bien.

AVEC IMMOKIP, UN EXPERT COMPTABLE À VOS CÔTÉS

Les solutions d'expertise comptable IMMOKIP Compta permettent aux propriétaires immobiliers d'être suivis et accompagnés quotidiennement, où que vous soyez sans vous déplacer ou bien en leur rendant visite dans leurs bureaux. Vous gagnez du temps, économisez en frais comptables, profitez du meilleur de l'expertise comptable avec un accès direct à la plateforme de conseils et d'accompagnement immédiats.



LA SÉCURITÉ ET LA GARANTIE D'UN GESTIONNAIRE-EXPLOITANT RECONNU

Nous avons choisi le gestionnaire Twenty Campus, une marque de Sergic Résidences Services, filiale du groupe Sergic qui assurera la gestion de la résidence STUD'AVENUE.

Twenty Campus administre des résidences alliant tranquillité et convivialité pour les étudiants qui désirent s'épanouir pendant leurs études, en créant un véritable lieu de vie en constante évolution.

Twenty Campus souhaite créer des moments de partage uniques et faire vivre des expériences innovantes au sein de ses résidences nouvelle génération avec services pour étudiants. Sa mission est de faciliter l'hébergement des étudiants de toutes cultures, origines, et de leur faire profiter pleinement de lieux créés pour et avec eux.

25
ans d'expérience*

4^e
groupe national
du marché de
l'administration de biens*

7^e
acteur français
sur le marché des
résidences étudiantes*

45
résidences étudiantes
en cours et
7 000 locations par an*

FAITES LE CHOIX D'UN INVESTISSEMENT RENTABLE ET SÉCURISÉ POUR AUGMENTER VOS REVENUS ET VOUS CONSTITUER UN PATRIMOINE

L'investissement en résidence étudiante permet d'investir sous le statut **Loueur Meublé Non Professionnel⁽¹⁾**. Vous pouvez ainsi amortir le prix de revient immobilier et mobilier de votre achat, déduire les intérêts d'emprunt de votre loyer⁽¹⁾, afin de percevoir des loyers pour tout ou partie nets d'impôt.

REVENUS
LOCATIFS
DÉFISCALISÉS



RÉCUPÉRATION
DE LA TVA⁽²⁾



100%
DES CHARGES
DÉDUCTIBLES⁽³⁾



RENTABILITÉ
GARANTIE

Comme tout investissement, investir en LMNP peut présenter des risques. L'équilibre économique de l'opération de défiscalisation dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la détention du bien en vue de sa location et de la fiscalité immobilière. Plus d'informations sur cogedim.com

L'ÉNERGIE D'UNE MÉTROPOLE ACTIVE AUX SERVICES DE SES ÉTUDIANTS

La 3^e métropole* de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est parvenue en quelques années à asseoir son statut de ville étudiante grâce à des filières de pointe.

L'université de Toulon propose une centaine de formations réparties entre le campus de Toulon et celui de La Valette-du-Var/La Garde.
Avec ses 300 jours d'ensoleillement par an, la métropole offre un cadre de vie unique rythmé par ses plages paradisiaques des alentours et les sentiers naturels du Mont Faron.

Les étudiants ont également un accès gratuit* aux lieux culturels et aux médiathèques. De plus, Toulon est la seule métropole à avoir créé une application traitant l'ensemble de la vie étudiante : Campus Toulon. Elle permet aux étudiants de trouver des offres d'emploi, des informations relatives au social et à la santé, des outils d'aide à la mobilité, des actualités et l'agenda complet des événements.



Plusieurs lignes de bus accessibles à pied



Les plages de Toulon



La gare de Toulon dessert de nombreuses villes



L'effervescence du centre-ville de Toulon tout proche

31,3%

de la population
de la métropole
à moins de 30 ans*

11 000

étudiants*
en 2021-2022

3 CAMPUS

Toulon,
La Garde - La Valette-du-Var
et Draguignan*

PRÈS DE 100 FORMATIONS

dans 7 domaines :
Droit Économie Gestion, Sciences Technologies Santé,
Arts Lettres Langues, Sciences Humaines et Sociales,
Commerce, Art et Design et Ingénierie*



AU CŒUR D'UN TERRITOIRE ATTRACTIF ENTRE PÔLES UNIVERSITAIRES ET DYNAMISME CITADIN

EN VOITURE

- À 15 minutes* du centre de Toulon.
- À 1 minute* des autoroutes A57 vers Cannes/Nice/Italie et A50 vers Marseille.

EN BUS

- Arrêt à 350 m* « Avenue de l'Université » :
 - ligne U Technopôle de la Mer / Pôle d'Activité Toulon Est
 - ligne 55 Revest / Campus La Garde / La Valette
 - ligne 103 Gare Routière (Toulon) / Moulin 1^{er} (Hyères)
 - ligne 129 Gare (La Garde) / De Gaulle (La Valette)
 - ligne 191 Observatoire ZI / Tourrache/CAT Vert.

Projet BHNS - Bus à Haut Niveau de Service en circulation à partir de 2026* qui desservira les villes de La Seyne-sur-Mer, Ollioules, Toulon, La Valette-du-Var et La Garde en reliant les principaux pôles générateurs de déplacements : quartiers fortement habités, centres-villes,

établissements culturels et universitaires, centres commerciaux, hôpitaux, Technopôle de la Mer et zone d'activité de La Garde.

EN VÉLO

- Projet de piste cyclable* permettant d'atteindre le campus depuis la résidence en quelques minutes.

EN TRAIN

- À 15 minutes* de la gare de Toulon : trains TGV, TER, liaisons quotidiennes nationales et internationales.

EN AVION

- À 16 minutes* de l'Aéroport de Hyères-Toulon, liaisons quotidiennes vers Paris Orly, Charles de Gaulle toute l'année. Vols nationaux et internationaux par compagnies régulières et low-cost. Autres destinations : Corse, Lyon, Bordeaux, Brest, Bruxelles, Londres, Rotterdam, Southampton...

UN CAMPUS AUX CONDITIONS IDÉALES POUR BIEN VIVRE ET MIEUX ÉTUDIER

Le campus de La Valette-du-Var / La Garde accueille le siège de l'université toulonnaise et s'est progressivement agrandi tout au long du développement de l'Université de Toulon. Situé au cœur d'une zone d'activité commerciale et d'entreprises, il s'étend sur un parc arboré de 35 hectares*.

Il regroupe les UFR Lettres, Langues et Sciences Humaines, Sciences et Techniques, Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives, 6 départements de l'IUT, une école d'Ingénieurs SeaTech, le service Formation Tout au Long de la Vie, l'école Doctorale 548 « Mer et Sciences » ainsi que les laboratoires en Sciences et Technologies, et le laboratoire rattaché à l'UFR Lettres et Sciences Humaines.

À 4 minutes* à pied, la ligne de bus « U » traverse la ville tout entière d'ouest en est afin de desservir rapidement le centre-ville et les différents campus universitaires.

Les centres commerciaux Avenue 83 et Grand Var répondent à toutes les envies de shopping, d'alimentation, de sorties, à seulement 6 minutes* à pied de la résidence.



Avenue 83, centre de commerces et de loisirs



La bibliothèque du campus accessible à pied

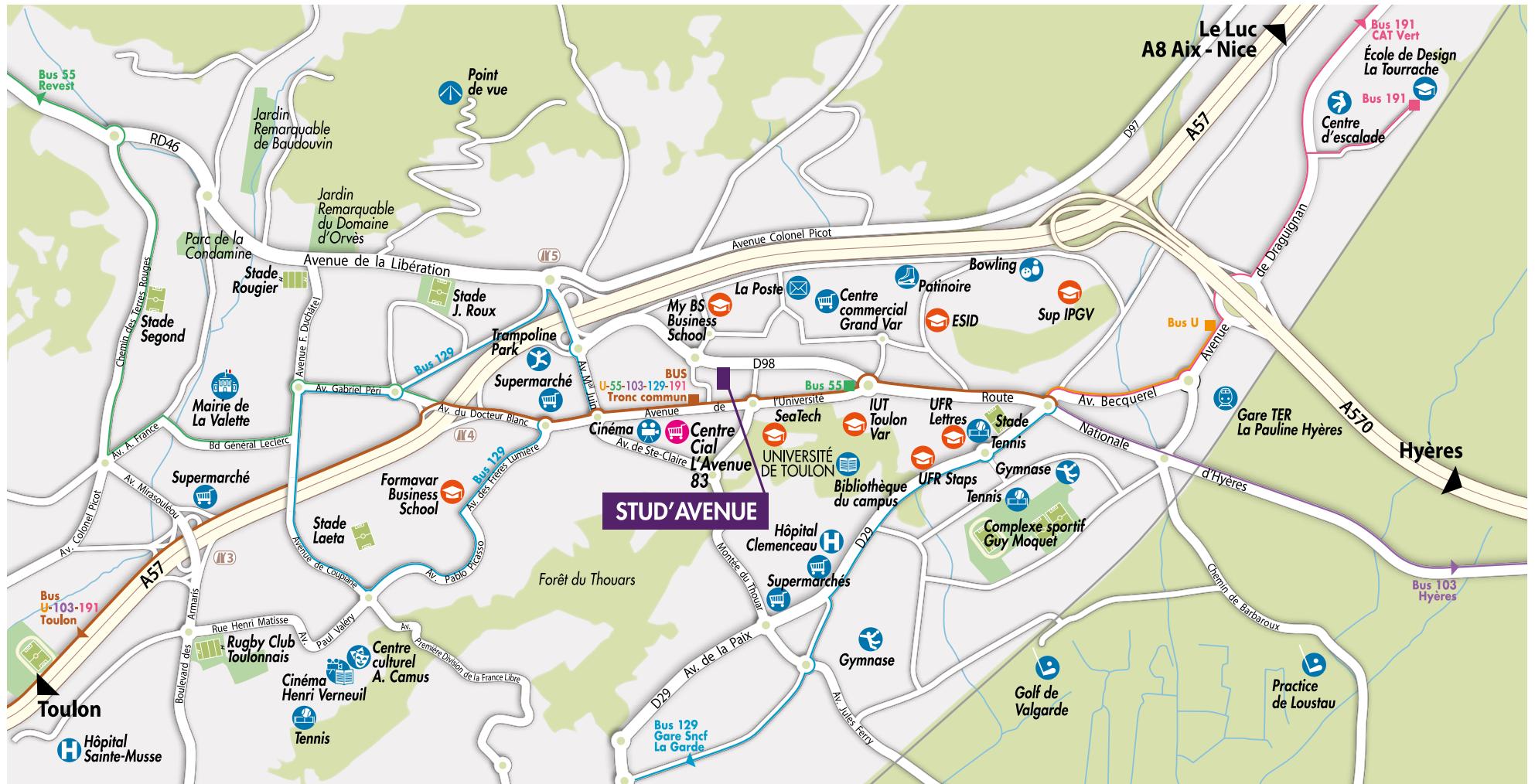


Avenue 83, près de 80 boutiques et 20 restaurants



Avenue 83, le cinéma équipé des dernières innovations technologiques

RÉSIDENCE STUD'AVENUE : 98 Route Départementale - 83160 La Valette-du-Var



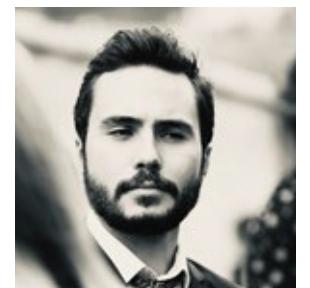
UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE
OÙ TOUT PEUT SE FAIRE À PIED





Jean Michel OBER
OBER ARCHITECTES

“ Dès sa conception, ce projet mêle intimement architecture et recherche d'équilibre. Les résidences se répartissent harmonieusement de part et d'autre de venelles piétonnes largement arborées et créent un cadre très convivial ouvert sur un parvis intérieur végétal. Cet aménagement paysager vient rompre avec la linéarité des constructions et créer un véritable îlot de fraîcheur permettant de réduire de manière exemplaire l'empreinte écologique. ”



Thomas OBER
OBER ARCHITECTES



UNE RÉSIDENCE NOUVELLE GÉNÉRATION ADAPTÉE AUX MODES DE VIE DES ÉTUDIANTS

**STUD'AVENUE s'insère à l'orée du campus de La Valette-du-Var / La Garde.
Elle déploie son architecture contemporaine face au Mont Coudon et allie
en toute harmonie un subtil mélange de couleurs et de matériaux.**

La résidence se pare d'élégance avec un soubassement en béton matricé
et un bardage bois en façade renforçant ainsi sa modernité.

La conception de la résidence intègre un parvis paysager
offrant une douce perspective pour un quotidien pratique et agréable.



DES SERVICES INTÉGRÉS À LA RÉSIDENCE POUR UN CONFORT AU QUOTIDIEN

STUD'AVENUE offre une qualité de vie adaptée aux besoins des étudiants favorisant le bien-être et l'épanouissement grâce à une gamme complète de services. Les espaces partagés et décorés créent un environnement convivial.

Cafétéria - 90 m²
pour partager ses petits-déjeuners
en toute convivialité.



Salle de détente - 29 m²
avec billard et canapé.



Espace de coworking - 60 m²
pour pouvoir préparer sur place
ses cours à plusieurs dans une
ambiance cosy.



Laverie - 22 m²
pour faciliter le quotidien
des étudiants.



Salle de fitness - 45 m²
Entièrement équipée pour
se dépenser sur place en
toute liberté avant ou après
les cours, exclusivement réservée
aux résidents.

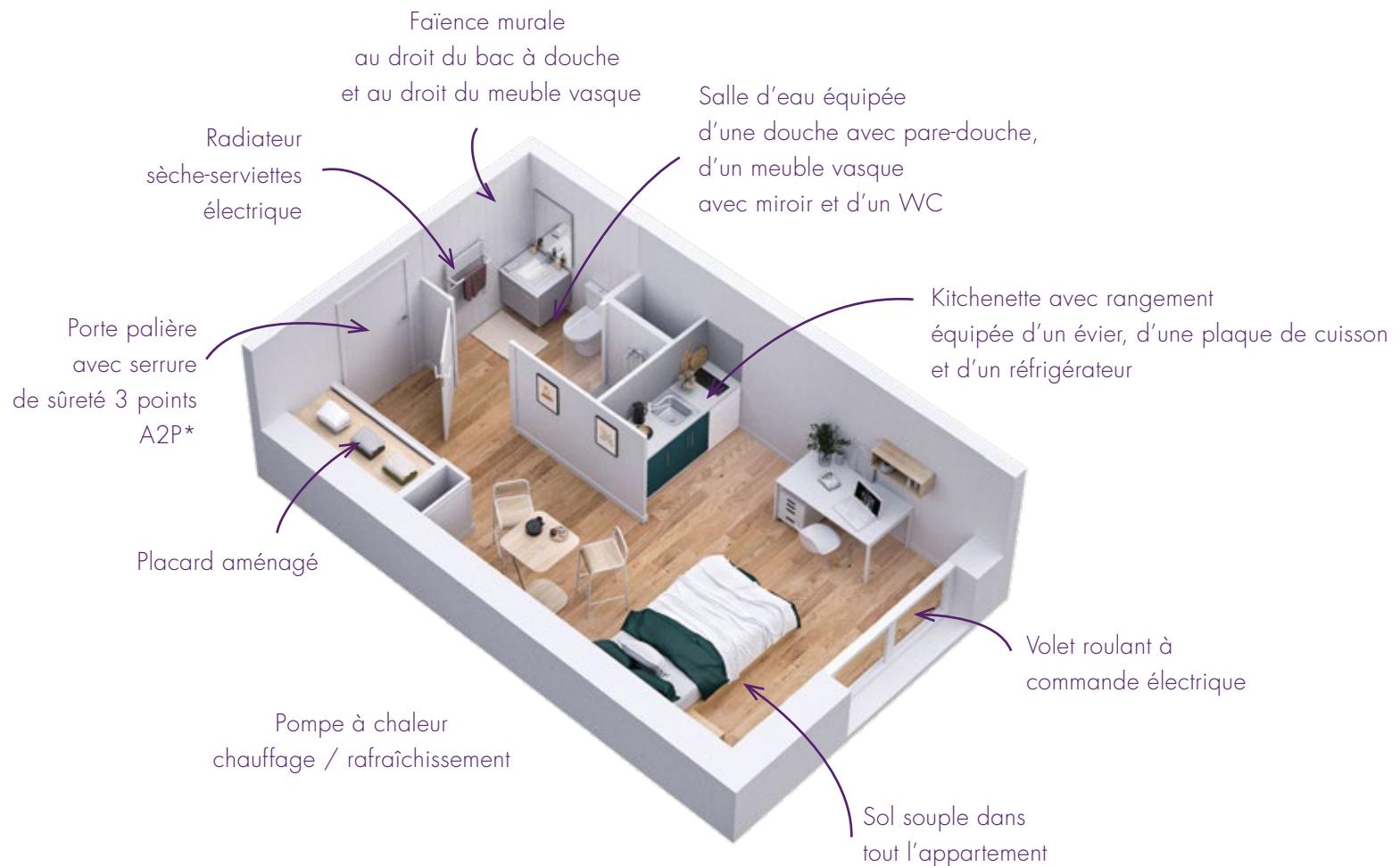


**Coin accueil / Appartement
responsable de site**
Un responsable de site s'occupe
de l'intendance quotidienne pour
plus de confort et de sécurité :
accueil, courrier, gestion locative...



Exemples d'aménagements de résidences étudiantes réalisés par Twenty Campus

DES APPARTEMENTS FONCTIONNELS ENTIÈREMENT MEUBLÉS ET ÉQUIPÉS



Exemple de studio de 19 m² moyen habitables

202 appartements tout équipés

Pensés jusque dans les moindres détails, les appartements de la résidence répondent aux besoins spécifiques des étudiants.

- Une grande majorité de studios et quelques deux pièces, de 18 m² à 37 m² habitables.
- Des appartements fonctionnels aux surfaces bien agencées pour un maximum de luminosité.
- Une connexion internet optimale et de qualité.
- Des matériaux durables et de qualité pour un investissement pérenne.
- Des logements bénéficiant d'un mobilier choisi avec soin pour un intérieur accueillant.

DES PRESTATIONS DE STANDING POUR UN BIEN-ÊTRE INTÉRIEUR

Espaces intérieurs

- Isolation thermique renforcée.
- Double vitrage isolant et baie vitrée équipée d'un volet roulant à commande électrique.
- Revêtement des sols en PVC.
- Salle d'eau équipée d'un radiateur sèche-serviette, meuble vasque surmonté d'un miroir et d'une applique lumineuse, faïence à hauteur d'huissierie.
- Placard aménagé.
- Chauffage et rafraîchissement d'air assurés par pompe à chaleur.

Parties communes

- Régisseur s'occupant de l'intendance quotidienne : accueil, courrier, gestion locative.
- Deux ascenseurs desservant chaque étage. Éclairage avec détecteur de présence dans les parties communes.
- Locaux vélos sécurisés équipés d'une station de gonflage.
- Espace fitness, laverie, espace coworking, salle de détente, cafétéria mis à la disposition des résidents.

Une sécurité optimisée

- Résidence entièrement close. Kit GSM et badge Vigik® pour accéder au hall d'entrée.
- Porte palière avec serrure de sûreté 3 points A2P*.
- Parkings sécurisés en sous-sol et en RDC accessibles par porte télécommandée.

DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES POUR PLUS DE CONFORT ET D'ÉCONOMIES

STUD'AVENUE est une résidence certifiée NF Habitat HQE, conçue dans le respect de la réglementation environnementale RE 2020, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale grâce à des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre réduites depuis la construction jusqu'à la fin de vie de l'immeuble, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales.

Optimiser et maîtriser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges moins élevées
- D'une garantie patrimoniale à terme.



RE 2020



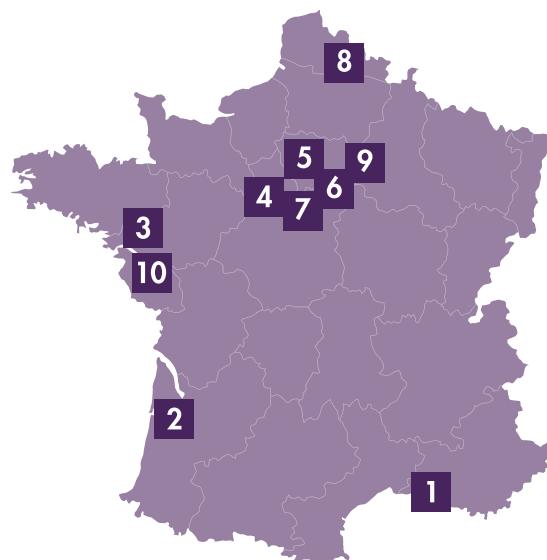
COGEDIM

DE BELLES RÉFÉRENCES

DANS TOUTE LA FRANCE

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES DÉJÀ RÉALISÉES

- 1** Marseille (13) – STUD'TIMONE
- 2** Bordeaux (33) – STUD'BAY
- 3** Nantes (44) – STUD'ART
- 4** Bagneux (92) – CŒUR MEUNIERS
- 5** Suresnes (92) – CÔTÉ SEINE
- 6** Sevran (93) – STUD'WESTING
- 7** Kremlin Bicêtre (94) – L'HOSPITALITÉ



RÉSIDENCES ÉTUDIANTES EN COURS

- 8** Roubaix (59) – STUD'CAMPUS
- 9** Bobigny (93) – STUD'EN VILLE
- 10** La Rochelle (17) – STUD'MARINE



1 STUD'TIMONE - Marseille
109 chambres



2 STUD'BAY - Bordeaux
159 chambres



3 STUD'ART - Nantes
140 chambres



6 STUD'WESTING - Sevran
159 chambres

*Étude Altarea Cogedim, Sergic, Ministère de l'enseignement supérieur, Toulon Métropole, Google Maps, antenne de la Métropole TPM de La Valette-du-Var. (1) En LMNP, vous pouvez amortir jusqu'à 85 % de la valeur immobilière de votre bien et 100 % du mobilier. La valeur du terrain (qui représente en moyenne 15 % du montant global de l'investissement immobilier) ne peut pas s'amortir dans le droit français. Le statut LMNP permet de déduire des revenus locatifs toutes les charges inhérentes à l'investissement et de ce fait percevoir des loyers nets d'impôt et nets de contributions sociales (Intérêts d'emprunt, Frais de notaire, Taxes foncières, Amortissement du mobilier, Travaux d'aménagement, Honoraires de cabinet comptable, Amortissement du bien immobilier). Comme tout investissement, investir en LMNP peut présenter des risques. Dans le cadre du statut LMNP/LMP, le non respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. Plus d'informations sur cogedim.com. (2) Article 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. (3) L'ensemble des charges liées à l'exploitation du bien (hors celles récupérables auprès du locataire) sont déductibles de vos revenus locatifs. Les résidences services sont gérées par un exploitant avec lequel l'acquéreur signe un bail commercial d'une durée de 10 ans ferme, garantissant un versement de 100% des loyers pendant toute la durée du bail. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, RCS PARIS N° 054500814 - SIRET : 054 500 814 00063. SEMEXVAL, Groupement d'intérêt économique, 185 place du Général de Gaulle, 83160 La Valette du Var, RCS Toulon N° C 818 658 577 - SIRET : 81865857700015. TWENTY CAMPUS SERGIC S.A.S. , 6 rue Konrad Adenauer CS 71031 59447 Wasquehal, RCS Lille Métropole N° 410 634 620 - SIRET : 41063462000034. Crédit Illustrations : Views, laissées à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Crédit photos : Altarea Cogedim / Twenty Campus / Patrick Tournebœuf / Chloe Le Reste / Adobe Stock : © Drobot Dean - © Monkey Business - © Hedgehog94 - © Photographie.eu - © Contrastwerkstatt - © Interiorphoto / Shutterstock : © Vinsaray - © Fotoksa - © Krakenimages.com - © Peopleimages.com - Yuri A - © Dusan Petkovic - © Telly - © Serhii Bobyk - © Josep Suria / Wallis.fr : © Raalison / Mer & Golf Appart-Hotels. Document non contractuel. Conception et réalisation Agence COBRA - 05/2023. Ne pas jeter sur la voie publique.

Une co-promotion

