

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

LE FIRST

2 Rue du Dr Paul Michelon  
SAINT-ÉTIENNE

 CONFIANCE

# SAINT-ÉTIENNE, UNE MÉTROPOLE ACCUEILLANTE & DYNAMIQUE



**SAINT-ETIENNE  
MÉTROPOLE**  
53 communes  
404 000 habitants

**SAINT-ETIENNE**  
174 082 habitants

Sources : Ville de Saint-Etienne, INSEE (2020)

Découvrez Saint-Étienne, une ville française agréable à vivre, au riche patrimoine industriel et culturel, située au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Territoire attractif et convivial, l'agglomération stéphanoise conjugue de multiples atouts : un cadre naturel privilégié avec le parc du Pilat et les Gorges de la Loire à ses portes, une excellence économique reconnue dans des domaines de pointe. Saint-Étienne se situe à **60 km du centre de Lyon**, sa voisine et concurrente historique. **La capitale stéphanoise a toujours joué la carte de l'indépendance, mettant en avant les valeurs du travail et l'innovation industrielle.** Ce talent l'a propulsée sur des pôles de compétitivité qui sont aujourd'hui au cœur de sa renommée.



**85 137 EMPLOIS**

Des filières stratégiques : technologies médicales, textile, agroalimentaire, création, industrielle, optique et logistique...



**CLASSÉE 12<sup>E</sup> VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE**

Parmi les communes de 100 000 habitants et plus. Elle bénéficie du Label des « Villes et Villages où il fait bon vivre ».



**4 000 COMMERCES**

De grandes enseignes ont récemment fait le choix d'investir à Saint-Etienne : Rituals, Carrefour, Primark...



**50 ENTREPRISES N°1 EN FRANCE  
ET DANS LE MONDE**

1<sup>ère</sup> concentration de réseaux de PME / PMI après l'Île-de-France.



**1<sup>ER</sup> PÔLE FRANÇAIS DE DESIGN**

Célèbre pour sa Cité du Design et labellisée « Design Tech », la ville est la seule en France nommée à l'UNESCO dans cette catégorie.



**720 HECTARES D'ESPACES VERTS**

13 km de forêts, 15 grands parcs, plus de 80 squares et jardins et 3 150 jardins familiaux, Saint-Etienne est plus verte que jamais !



## UNE VILLE CONÇUE ET SPÉCIALEMENT AMÉNAGÉE POUR LES ÉTUDIANTS



### DES SOLUTIONS DE TRANSPORTS ATTRAYANTES

- 34 lignes de bus et 3 lignes de tramway.
- Des vélos et des trottinettes accessibles en libre-service.
- Des trains couvrant l'ensemble de la région et des TGV pour s'évader plus loin.



### UNE OFFRE DE FORMATION DE QUALITÉ

Avec un grand choix de formations de qualité et des établissements de renom, Saint-Étienne fait véritablement partie des villes estudiantines séduisantes et recherchées. C'est aussi un lieu idéal pour construire son réseau professionnel : un véritable booster de carrière.



### UN AIR DE CULTURE ET DE DESIGN

Seule ville française désignée ville UNESCO de design, Saint-Étienne possède un lieu unique en France : la Cité du design. Elle fait partie intégrante de l'offre culturelle diversifiée qui caractérise cette ville.



### UN CADRE DE VIE VERDOYANT

À seulement 15 minutes du centre-ville de Saint-Étienne, il est possible de profiter d'une bouffée d'air frais et de s'adonner à diverses activités de plein air au sein du parc naturel régional du Pilat.



## DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES, SAINT-ÉTIENNE S'ENGAGE DANS UNE DYNAMIQUE DE TRANSFORMATION VISANT À MODERNISER LA VILLE POUR SATISFAIRE LES ÉTUDIANTS.

Riche en divertissements, la capitale du design offre un quotidien animé au rythme des concerts, expositions et festivals qui rassemblent les étudiants pour profiter de moments de partage et de convivialité.

Saint-Étienne brille aujourd'hui en tant que ville étudiante idéale et accueillante, regroupant plus de 30 000 étudiants, avec ses 5 campus pluridisciplinaires et plusieurs grandes écoles à notoriété nationale comme l'EM Lyon ou Science Po Lyon.

La commune répond aux attentes de ses futurs jeunes actifs en quête d'un cadre de vie propice à leur épanouissement.

30 000  
ÉTUDIANTS  
EN 2023

5 CAMPUS  
RÉPARTIS  
SUR LA VILLE

16 ÉCOLES  
D'EXCELLENCE  
NATIONALE

139  
CLUBS & ASSOCIATIONS  
SPORTIVES

40  
FESTIVALS  
PAR AN

Sources : Saint-Etienne la Métropole, Ville de Saint-Etienne, Gralon.



LA PLUS FORTE  
CROISSANCE ÉTUDIANTE  
EN FRANCE SUR 10 ANS

Soit une augmentation de 36 %



# UNE LOCALISATION IDÉALE POUR ÉTUDIER

LA VIE QUOTIDIENNE SIMPLIFIÉE POUR LES RÉSIDENTS DU FIRST SE CONJUGUE AVEC DES DÉPLACEMENTS FACILITÉS VERS LES CAMPUS, COMMERCES ET SERVICES DE LA VILLE

## UNIVERSITÉS ET GRANDES ÉCOLES

UNIVERSITÉ STAPS JEAN MONNET

À 5 min à pied

ÉCOLE NATIONALE D'INGÉNIEURS - ENISE

À 8 min à pied

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE DES MINES

À 6 min à pied

INSTITUT RÉGIONAL UNIVERSITAIRE POLYTECHNIQUE

À 6 min à pied

## COMMERCES ET SERVICES

CANTINE UNIVERSITAIRE  
SUPERMARCHÉ ET BOULANGERIE  
PHARMACIE

À 5 min à pied

## TRANSPORTS

DIRECTION LA GARE CHATEAUCREUX

À 20 min via le BUS M4 arrêt L' Angéus (11 stations)

DIRECTION LE CENTRE-VILLE

À 22 min via le BUS M2 arrêt Sembat (12 stations)

DIRECTION L'HÔPITAL PRIVÉ DE LA LOIRE

À 6 min via le BUS M4 arrêt L' Angéus (11 stations)

et à 8 min à pied

## PARCS ET LOISIRS

STADE VIRGILE

À 10 min à pied

PARC DE L'EUROPE

À 14 min à pied

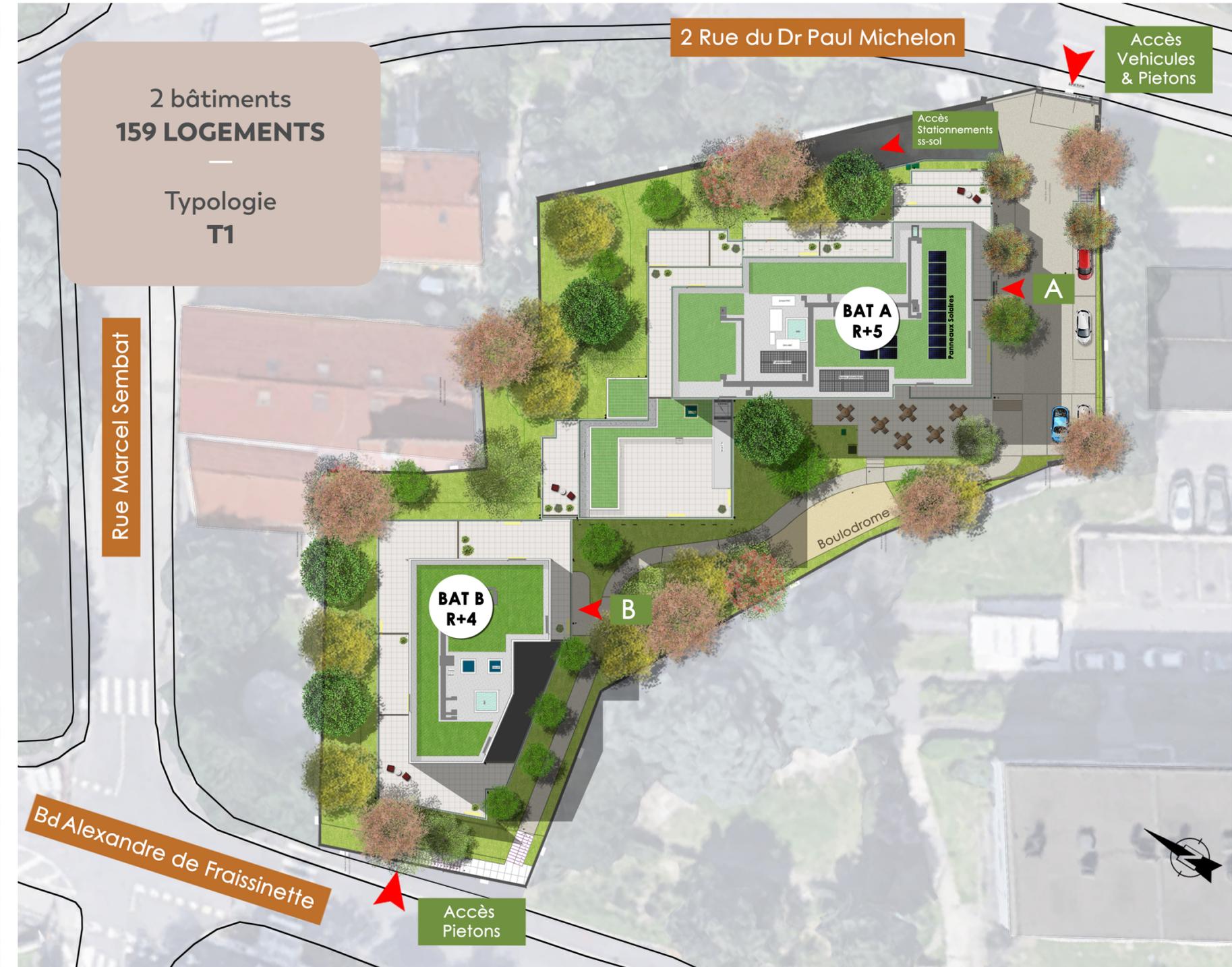
CENTRE AQUATIQUE YVES NAYME

À 15 min à pied

**INFO  
BONUS**

- 50 TRAINS PAR JOUR ENTRE SAINT-ÉTIENNE CHATEAUCREUX ET LYON  
- Temps moyen - 40 minutes

LE FIRST,  
UN SPOT POUR VIVRE  
ET SE RENCONTRER



## LE FIRST, UNE RÉSIDENCE CONFORTABLE ET IDÉALE POUR LE QUOTIDIEN DES ÉTUDIANTS

Dans cet environnement, la nature est à l'honneur avec plus d'une **vingtaine de variétés d'arbres** qui ornent les extérieurs partagés. Les étudiants pourront se détendre et **profiter de cet environnement arboré et végétalisé.**

La résidence Le First dispose d'un **boulodrome** pour des moments de partage entre étudiants. Une **large terrasse extérieure commune** les attend, créant ainsi l'occasion parfaite de savourer des **moments conviviaux** lors de leurs repas en plein air.

De plus, certains appartements bénéficient de **belles terrasses** et orientations, idéales pour apprécier pleinement les **journées ensoleillées.**



STATIONNEMENT  
EN SOUS-SOL



2 LOCAUX  
VÉLOS



BOULODROME



TERRASSE  
EXTÉRIEURE

## UNE RÉSIDENCE AUX MULTIPLES SERVICES



Entièrement close avec  
portail et digicode



Vidéo-surveillance



Intendant sur place



Laverie équipée



Salle petit déjeuner et  
terrasse commune aménagée



Salle de fitness



Accès internet



Kit vaisselle  
et / ou linge de lit



## DES APPARTEMENTS AUX ESPACES ÉTUDIÉS

### ESPACE CUISINE

Kitchenette équipée, meubles de rangement,  
table, chaises, plaque de cuisson, évier en inox,  
réfrigérateur.

### ESPACE BUREAU

Bureau, siège, étagère murale.

### ESPACE NUIT

Lit, matelas, table de nuit, ensemble housse  
décoratif (coussins et assises).

### ESPACE SALLE DE BAINS

Meubles de rangement, vasque, miroir,  
receveur de douche, sèche-serviettes.

Fonctionnels et meublés, les appartements de la résidence Le First ont été minutieusement pensés pour apporter praticité et simplicité au quotidien. Les étudiants n'ont plus qu'à apporter des touches décoratives qui transformeront leur logement en un véritable cocon personnalisé.





## BÉNÉFICIEZ D'UN CADRE FISCAL FAVORABLE GRÂCE AU STATUT LMNP\*

\* Loueur en Meublé Non Professionnel

Le statut LMNP est un statut fiscal avantageux pour se constituer des revenus complémentaires totalement ou en partie défiscalisés.

### + LES AVANTAGES

- VOUS RÉCUPÉREZ LE MONTANT DE LA TVA sur votre acquisition
- VOUS POUVEZ INVESTIR SANS APPORT
- VOUS SÉCURISEZ VOTRE INVESTISSEMENT par un bail commercial signé avec le gestionnaire
- VOUS ASSUREZ VOTRE RETRAITE et l'avenir de vos proches



UN FINANCEMENT  
POUR VOS CLIENTS  
SUR 25 ANS,  
C'EST ENCORE POSSIBLE !

GRÂCE À NOTRE STRUCTURE  
DE COURTAGE **CO-FINANCE**

L'EXPÉRIENCE ET LE SAVOIR-FAIRE  
DE NOTRE GESTIONNAIRE

**GESTETUD**



## GESTETUD EN QUELQUES CHIFFRES



**INTERLOCUTEUR**  
des plus grands  
promoteurs nationaux



**PLUS DE 25 ANS**  
d'expérience



**UNE ÉQUIPE**  
à votre écoute basée à Lyon  
+ de 40 personnes



**94 %**  
de taux de  
remplissage



**2 000**  
logements gérés



**15 RÉSIDENCES**  
services

## NOS PRÉVISIONS

### LIVRAISON EN 2024

**RÉSIDENCE ÉTUDIANTE CAMPUS MILLENIUM**  
128 logements - Montpellier (34)

**RÉSIDENCE L'ARCHANGE**  
156 logements - Lyon 8<sup>ème</sup> (69)

### LIVRAISON EN 2025

**RÉSIDENCE ÉTUDIANTE L'AMPHITHÉÂTRE**  
173 logements - Toulouse (31)

### LIVRAISON EN 2026

**RÉSIDENCE ÉTUDIANTE CAMPUS 28**  
132 logements - Clermont-Ferrand (63)

**RÉSIDENCE HÔTELIÈRE OTÉLIA**  
134 logements - Thoiry (01)

**RÉSIDENCE ÉTUDIANTE L'OPPORTUNÉO**  
151 logements - Lyon 8<sup>ème</sup> (69)

**RÉSIDENCE ÉTUDIANTE LE FIRST**  
152 logements - Saint-Etienne (42)

LES POINTS FORTS  
RECONNUS DE GESTETUD

**GESTETUD**



L'AVIS D'EXPERT  
DU GESTIONNAIRE  
EN VIDÉO



#### L'EXPÉRIENCE ET LA MAÎTRISE DU SUJET

GESTETUD est reconnu comme gestionnaire par le monde étudiant et par les acteurs de la gestion de résidences étudiantes.



#### LA CRÉDIBILITÉ ET LES GARANTIES

La qualité de l'exploitation et les garanties de paiement sont à la base des bonnes relations avec les propriétaires.



#### UNE EXCELLENTE COTATION BANQUE DE FRANCE

GESTETUD est cotée **F3** par la Banque de France ce qui correspond à une excellente cotation.

#### PROXIMITÉ DES TRANSPORTS EN COMMUN

4★★★★

#### PROXIMITÉ DES ÉCOLES ET DES SERVICES

4★★★★

#### PRESTATIONS ET SERVICES DE LA RÉSIDENCE

5★★★★★

#### CONNAISSANCE DU SECTEUR

*Notre résidence CAMPUS DESIGN située dans le centre de Saint-Étienne, a un taux d'occupation de 100 % pour la rentrée 2023*

5★★★★★

# LE FIRST

2 Rue du Dr Paul Michelon  
**SAINT-ÉTIENNE**

 **CONFIANCE**