



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

STUDEO



13 Avenue Salvador Allende
LYON / BRON

LYON MÉTROPOLE, L'ÉQUILIBRE EN MOUVEMENT



LYON MÉTROPOLE

59 communes
1,41 million d'habitants

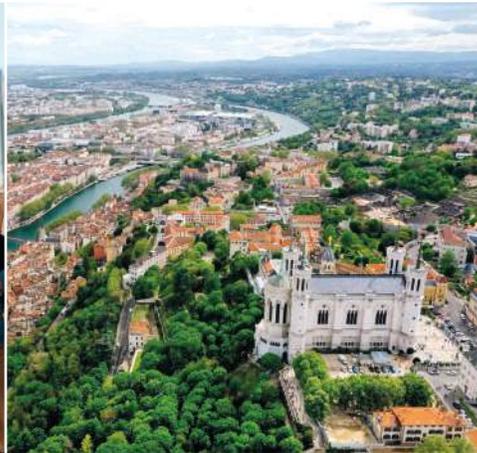
Sources : Métropole de Lyon, INSEE (2020)

Située en Auvergne-Rhône-Alpes, Lyon est une métropole dynamique qui allie **histoire, modernité et qualité de vie**.

Son patrimoine architectural, sa gastronomie réputée et son cadre naturel entre Rhône et Saône en font une **ville aussi agréable à vivre qu'à étudier**.

Innovante et tournée vers l'avenir, elle offre un **équilibre parfait entre opportunités économiques et douceur de vivre**. Bien desservie et animée toute l'année, elle séduit autant par son **dynamisme économique** que par sa **richesse culturelle**. Preuve de son attractivité, elle gagne en permanence de nouveaux habitants, **120 000 en 10 ans**.

LYON, UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER ÉTUDIANT TOURNÉ VERS L'AVENIR



UNE FORTE DEMANDE LOCATIVE ÉTUDIANTE

Lyon est la **2^{ème} ville universitaire de France**, avec plus de **200 000 étudiants**, dont **11 % internationaux**. Pourtant, seuls **8 % d'entre eux** peuvent accéder à un logement en **résidence CROUS**. La **pénurie de logements étudiants** est estimée à plus de **50 000 unités**, garantissant une **demande locative forte et pérenne**.

UNE VILLE EN PLEINE EXPANSION

Lyon est une métropole en **forte croissance**, bénéficiant d'un développement urbain et économique soutenu. Ville classée au **patrimoine mondial de l'UNESCO**, elle allie dynamisme et qualité de vie. Le Grand Lyon **investit massivement** dans ses infrastructures (métro, tramway, pôles d'innovation), **renforçant son attractivité**.

UNE VILLE CULTURELLE ET ATTRACTIVE

Lyon est reconnue comme une **capitale culturelle et gastronomique**, classée régulièrement parmi les **meilleures villes où vivre en France**. Avec plus de **21 000 événements culturels** par an, dont la célèbre Fête des Lumières, une **offre de loisirs variée** et une **situation privilégiée** entre les Alpes et la Méditerranée.

UN ACHAT RESPONSABLE ET UTILE À LA SOCIÉTÉ

Face à l'**explosion des loyers** (+7,5 % en un an) et au **manque de logements adaptés aux étudiants**, investir à Lyon permet de **répondre à un besoin social urgent** tout en bénéficiant d'un **placement rentable et sécurisé**. Une manière de concilier **investissement patrimonial** et **engagement sociétal**.



LYON, DANS LE TOP DES VILLES ÉTUDIANTES

Plébiscitée par ses étudiants, Lyon est la 2^{ème} ville universitaire de France.

Son cadre de vie dynamique, son offre de formation variée et ses nombreuses opportunités professionnelles en font une **destination de choix pour les étudiants**. Entre culture, festivités et loisirs, la capitale des Gaules allie **excellence académique et qualité de vie parfaite pour les jeunes**.

Son réseau de transport développé et ses nombreux espaces verts offrent un environnement idéal pour concilier études et bien-être. Avec une vie associative riche et une scène culturelle foisonnante, **Lyon permet à chaque étudiant de s'épanouir tant sur le plan scolaire que personnel**.

LE CHOIX DES ÉTUDIANTS POUR ALLIER SUCCÈS ET QUALITÉ DE VIE



UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE IDÉALE

Entre les Alpes et la Méditerranée, Lyon offre un **accès rapide aux sports d'hiver et à la mer**. Avec **3 gares dans la ville** et l'**aéroport Saint-Exupéry**, les grandes villes françaises et européennes sont **facilement accessibles**.



UNE MÉTROPOLE ÉTUDIANTE D'EXCELLENCE

La **diversité des enseignements supérieurs dans la Métropole de Lyon est un atout majeur** : tous établissements confondus, pas moins de 136 masters peuvent y être effectués. Des filières courtes de type IUT aux doctorats.



UN RÉSEAU DE TRANSPORTS EFFICACE ET ABORDABLE

Le **réseau de transports en commun** est l'un des plus développés de France : 4 lignes de métro, 7 lignes de tramway et plus de 130 lignes de bus. Les étudiants **bénéficient de tarifs réduits** du service **Vélo'v** et des **trottinettes** en libre service.



DES MULTIPLES OPPORTUNITÉS PROFESSIONNELLES

Avec **plus de 160 000 entreprises**, Lyon offre de nombreuses **opportunités de stages, d'alternances et d'emplois**, notamment de le secteur de la santé, du numérique et de l'industrie.



UNE VIE CULTURELLE ET SPORTIVE DYNAMIQUE

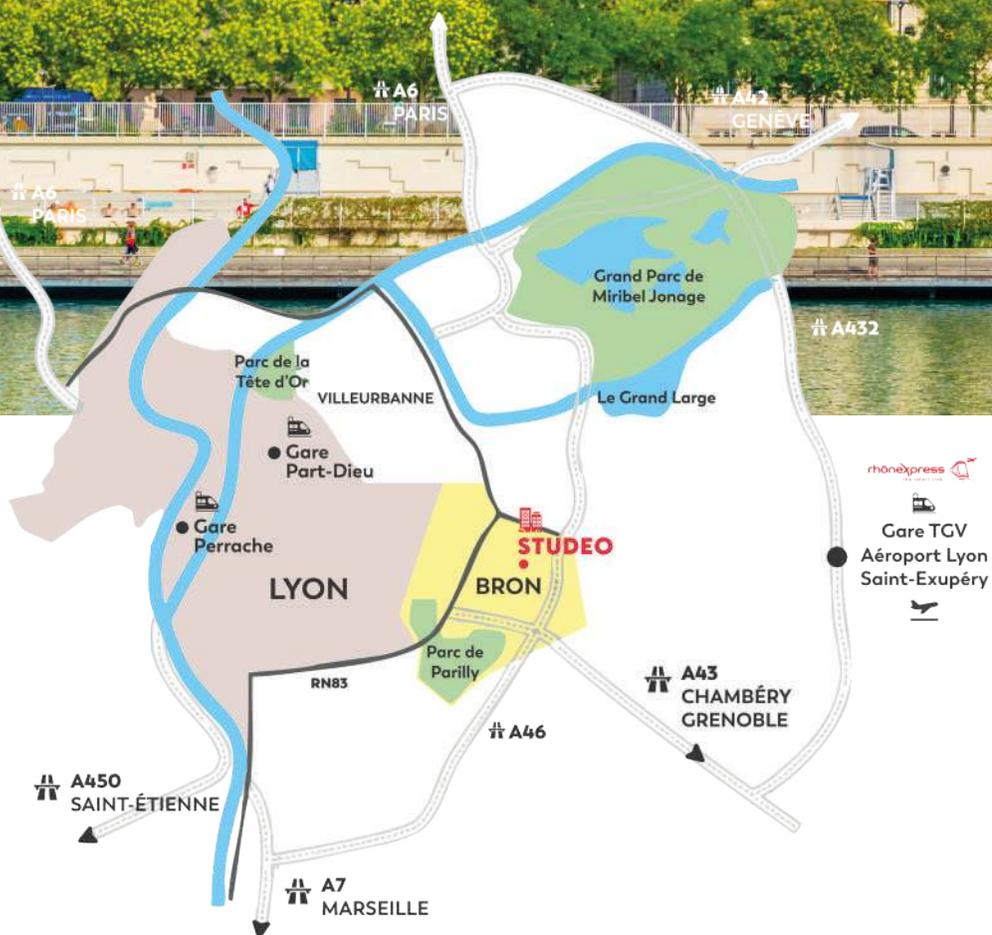
Des événements tout au long de l'année et un tas de **lieux de spectacle vivant** à découvrir, **des festivals** pour tous les goûts et **des musées de renommée internationale**.



UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

Lyon allie **dynamisme urbain et espaces verts** avec 900 hectares de parcs et jardins. Ville à taille humaine, elle offre un **environnement où il fait bon vivre et étudier**.

BRON, LE DYNAMISME D'UNE VILLE AUX PORTES DE LYON



42 900 HABITANTS

Source : Ville de Bron

À seulement 6 km de Lyon, Bron profite des **atouts de la Métropole** tout en **offrant un cadre de vie plus accessible**. Sa localisation stratégique relie pôles universitaires, économiques et résidentiels.

Les étudiants y trouvent un environnement idéal avec des établissements réputés, des transports efficaces et des infrastructures modernes.

Bron combine accessibilité, dynamisme et qualité de vie, une alternative idéale à Lyon pour les étudiants et les investisseurs.

BRON, L'ÉQUILIBRE PARFAIT ENTRE ÉTUDES ET SÉRÉNITÉ

UN PÔLE D'ENSEIGNEMENT RECONNU

Avec **12 établissements d'enseignement supérieur**, Bron se distingue par son offre éducative. **L'Université Lyon 2, l'École militaire de santé et le Campus 3IS** attirent chaque année des milliers d'étudiants. L'Institut de formation en soins infirmiers et **plusieurs BTS** complètent cette diversité de formations.

UNE ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

Bron est directement **reliée à Lyon** grâce aux **tramways T2, T5 et T6**, qui permettent de rejoindre le centre-ville en **15 minutes**. Plusieurs lignes de bus assurent la connexion avec le métro, tandis que le périphérique et les autoroutes A43 et A46 facilitent l'accès en voiture. L'aéroport Lyon-Saint Exupéry se trouve à seulement 20 minutes.

UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

Avec le parc de Parilly (178 hectares), 47 aires de jeux et 24 km de pistes cyclables, Bron **offre un environnement agréable**. La ville dispose d'une **offre culturelle et sportive variée**, avec un théâtre, une médiathèque, un cinéma et **plus de 300 associations**.

UNE DEMANDE LOCATIVE ÉTUDIANTE FORTE

Bron est une destination prisée pour les étudiants à la recherche d'un logement abordable, bien desservi et proche des pôles universitaires. Investir dans cette ville, c'est profiter d'un marché locatif dynamique en pleine expansion, soutenu par l'essor économique et universitaire de Lyon.



17 000 ÉTUDIANTS



12 ÉCOLES SUPÉRIEURES



300 ASSOCIATIONS



260 HA DE VERDURE



24KM DE PISTES CYCLABLES



3 LIGNES DE TRAMWAY



UN ENVIRONNEMENT PARFAITEMENT ADAPTÉ POUR ÉTUDIER

Une localisation idéale qui bénéficie d'un emplacement stratégique aux portes de Lyon. À seulement quelques minutes, elle permet de profiter à la fois de toutes les commodités locales et de l'ensemble des services, infrastructures et opportunités qu'offre la Métropole lyonnaise.

+ DE 17 000 ÉTUDIANTS
DANS UN RAYON DE 3 KM

FACULTÉS & UNIVERSITÉS

UNIVERSITÉ LUMIÈRE LYON 2
CAMPUS PORTE DES ALPES

🚗 7 MIN 🚌 24 MIN

UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL
CAMPUS DE LYON

🚶 12 MIN

3IS LYON ÉCOLE DE CINÉMA

🚶 10 MIN

ÉCOLES DE GRANGE BLANCHE

🚗 12 MIN 🚆 25 MIN

LOISIRS & ESPACES VERTS

PARC DE PARILLY

🚆 25 MIN 🚶 35 MIN 🚗 8 MIN

CENTRE COMMERCIAL CARRÉ DE SOIE

Cinéma et commerces

🚌 16 MIN

COMMERCE & SERVICES

CENTRE COMMERCIAL LES SEPT CHEMINS
Carrefour, boulangerie, pharmacie, boucherie,
boutiques de vêtements, salle de sport...

🚆 10 MIN 🚶 12 MIN

LIDL, ALDI, MARIE BLACHÈRE,
GRAND FRAIS

🚶 7 MIN

TRANSPORTS EN COMMUN

LIGNE TRAMWAY T5

RELIANT LYON (GRANGE BLANCHE)
EN 15 MINUTES - ARRÊT PARC DU CHÊNE

🚶 8 MIN

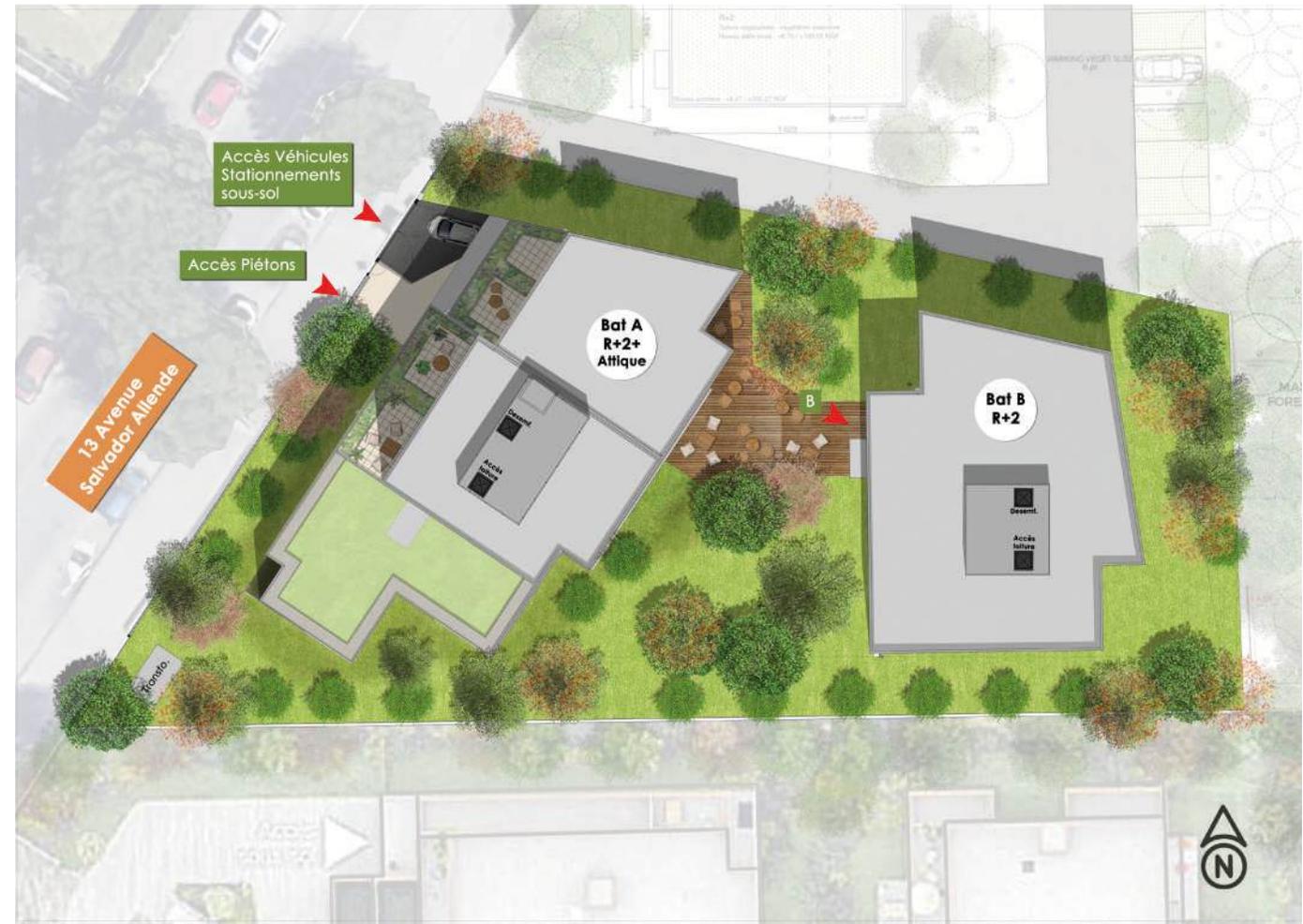
LIGNES DE BUS 24, 25, 52, 68 ET 79

🚶 4 MIN



**STUDEO, LE BON TEMPO ENTRE QUIÉTUDE
& L'EFFERVESCENCE DE LA VILLE**





STUDEO se compose de **deux bâtiments en R+2+Attique et R+2**, à taille humaine et au design à la fois **tendance et épuré**. Son architecture s'intègre harmonieusement dans un **environnement verdoyant**, offrant aux résidents un **cadre paisible et agréable**.

**2 BÂTIMENTS
108 LOGEMENTS
TYPOLOGIE T1**

Illustration non contractuelle.



**CAFETERIA
ESPACE DE
COWORKING**



**LOCAUX
À VÉLOS**



**TERRASSE
EXTÉRIEURE**





STUDEO

BIEN PLUS QU'UN LOGEMENT, UN LIEU DE VIE ET DE RENCONTRES

La résidence étudiante STUDEO a été pensée pour **offrir un cadre de vie confortable, fonctionnel et convivial**. Avec ses **108 logements modernes**, elle **répond aux besoins des étudiants** en alliant praticité et bien-être.

Plus qu'un simple lieu d'habitation, STUDEO propose **des espaces partagés qui favorisent les échanges et simplifient le quotidien** : une cafeteria / espace de coworking pour se retrouver, une laverie accessible à tout moment, des locaux vélos sécurisés, ainsi qu'un intendant sur place pour accompagner les étudiants.

La résidence s'ouvre sur **une vaste terrasse collective**, un espace idéal pour partager des repas en plein air et profiter de moments de détente entre étudiants. Certains logements disposent également de **grandes terrasses avec jardinières**, bénéficiant d'une orientation optimale pour **profiter pleinement de la lumière naturelle**.

STUDEO, c'est l'équilibre parfait entre indépendance, convivialité et confort pour réussir ses études dans un cadre agréable.

UNE RÉSIDENCE AUX MULTIPLES PRESTATIONS



Entièrement close avec
portail et digicode



Vidéo-surveillance



Intendant sur place



Laverie équipée



Terrasse commune
aménagée



Locaux à vélos



Accès internet



Kit vaisselle
et / ou linge de lit





DES LOGEMENTS 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 de housses décoratives (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 « STUDEO » ont été minutieusement pensés pour apporter **praticité et simplicité au quotidien**. Les étudiants n'ont plus qu'à ajouter des touches décoratives qui transformeront leur logement en un **véritable cocon personnalisé**.



LES POINTS FORTS RECONNUS DE NOTRE GESTIONNAIRE

GESTET  **D**



94 %
DE TAUX DE
REPLISSAGE

GESTETUD

EN QUELQUES CHIFFRES



INTERLOCUTEUR
des plus grands
promoteurs nationaux



PLUS DE 27 ANS
d'expérience



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



94 %
de taux de
remplissage



2 000
logements gérés



18 RÉSIDENCES
services



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 **F2** par la Banque de France ce qui correspond à une excellente note.



BÉNÉFICIEZ D'UN CADRE FISCAL FAVORABLE GRÂCE AU STATUT LMNP

* Loueur en Meublé Non Professionnel

Le statut LMNP offre un cadre fiscal particulièrement avantageux permettant de générer des revenus complémentaires, partiellement ou totalement exonérés d'impôt. Il constitue une solution idéale pour diversifier son patrimoine tout en bénéficiant d'une gestion simplifiée et d'une fiscalité optimisée.



LES AVANTAGES D'INVESTIR EN RÉSIDENCES SERVICES

- **VOUS RÉCUPÉREZ LE MONTANT DE LA TVA** sur votre acquisition
- **VOUS SÉCURISEZ VOTRE INVESTISSEMENT** par un bail commercial signé avec le gestionnaire
- **VOUS ASSUREZ VOTRE RETRAITE** et l'avenir de vos proches
- **VOUS RÉALISEZ UN INVESTISSEMENT PORTEUR DE SENS** en contribuant à une solution durable et à un problème sociétal majeur

LES GARANTIES DE VOTRE INVESTISSEMENT : SÉRÉNITÉ & SÉCURITÉ ASSURÉES

LA GARANTIE DE TRÉSORERIE

Elle garantit à l'assuré la prise en charge du différentiel de trésorerie constaté entre la mensualité et le loyer perçu. Elle s'applique lorsqu'un des faits suivants survient : décès accidentel, invalidité accidentelle, perte d'emploi, arrêt de travail ou hospitalisation suite à un accident ou une maladie, dans la limite de 300 € / mois pendant 24 mois.

LA GARANTIE DE REVENTE

Elle garantit à l'assuré la perte financière éventuelle subie lors de la revente de son bien immobilier lorsque la vente est consécutive à l'un des faits suivants : décès accidentel, invalidité accidentelle, perte d'emploi (pour les salariés), divorce ou dissolution de PACS.

La perte financière est assurée jusqu'à concurrence de 20% du prix d'achat TTC plafonné à 31 000 €.

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

STUDEO

13 Avenue Salvador Allende
LYON / BRON



Illustrations non contractuelles. Ne pas jeter sur la voie publique. Mars 2025.