



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

LE FOCUS

2 rue Général Gouraud
LYON 8^{ÈME} (69)



LYON MÉTROPOLE, L'ÉQUILIBRE EN MOUVEMENT

LYON MÉTROPOLE

59 communes
1,41 million d'habitants

Sources : Métropole de Lyon, INSEE (2020)

Au cœur de la vaste région Auvergne-Rhône-Alpes, la Métropole de Lyon est à la fois vivante, innovante, rayonnante. Cette Métropole est un foyer d'activités dynamiques sur les plans économiques, culturels et sportifs, dans **une cité constamment en mouvement qui honore son riche passé tout en écrivant fièrement son avenir.**

La Métropole de Lyon étend son territoire, des vignes du Beaujolais, à la Vallée du Rhône et mise sur la diversité de ses communes autour de son cœur de Lyon. Au carrefour de l'Europe, **elle accueille en permanence de nouveaux habitants**, 120 000 en 10 ans. **Et les raisons sont multiples !**

LYON, UNE MÉTROPOLE D'AVENIR OÙ INVESTIR A DU SENS



UNE DEMANDE LOCATIVE FORTE ET CROISSANTE

Avec **plus de 200 000 étudiants**, seuls **8 % d'entre eux** ont **accès à un logement** en résidence CROUS, laissant un déficit estimé à 50 000 places. Pour les investisseurs, c'est **l'assurance d'un taux d'occupation élevé** et de **revenus locatifs réguliers** tout au long de l'année.



L'UNE DES VILLES LES PLUS PORTEUSES DE FRANCE

Capitale industrielle et pôle d'innovation majeur, Lyon abrite plus de 100 000 sièges d'entreprises et 1 500 centres de décision. Elle est la **1^{ère} agglomération industrielle de France**, avec des pôles d'excellence dans la santé, la chimie, le numérique et les biotechnologies. La métropole **attire talents, start-ups et investisseurs**, consolidant une **croissance économique solide et pérenne.**



UNE VILLE ÉTUDIANTE ET CULTURELLE ATTRACTIVE

Classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, Lyon offre un **cadre de vie dynamique**, culturel et convivial. **Capitale de la gastronomie** et riche de **21 000 événements par an**, elle séduit les étudiants français et étrangers. Entre dynamisme, convivialité et innovation, Lyon offre un **écosystème idéal pour vivre, étudier et investir.**



UN INVESTISSEMENT RENTABLE ET À IMPACT POSITIF

Face à la hausse des loyers (+7,5 % en un an) et au **manque de logements adaptés**, les **résidences étudiantes** représentent une **solution concrète** à un besoin social majeur. Choisir Lyon, c'est allier **placement rentable et engagement responsable**, en participant activement à la **réussite d'une génération** et au **développement durable de la métropole.**



Cité internationale



219 000
ÉTUDIANTS

25 000
ÉTUDIANTS
INTERNATIONAUX
(2022)



Les Bouchons Lyonnais



Confluence



UNE MÉTROPOLE ÉTUDIANTE

Plébiscitée par ses nombreux étudiants, ils font d'elle une ville universitaire française incontournable. Lyon se distingue en particulier par son cadre de vie agréable et dynamique. Plus de **97 % des étudiants lyonnais recommandent la Métropole**, incluant des critères comme l'offre de formation, la qualité de vie, l'offre culturelle, les transports et les débouchés.

Entre héritage gastronomique, événements culturels et sportifs, ou encore bâtiments historiques, la capitale des Gaules ne manque pas d'atouts pour séduire les étudiants.

LES ÉTUDIANTS PLÉBISCITENT LYON



POUR SES SOLUTIONS DE TRANSPORTS

Grâce à ses **4 lignes de métro**, **7 lignes de tramways** et plus de **120 lignes de bus**, Lyon dispose de l'un des **réseaux de transport les plus performants de France**. Les **vélos et trottinettes en libre-service** facilitent les déplacements quotidiens, tandis que les **gares TGV** et l'**aéroport Lyon Saint-Exupéry** ouvrent la ville sur toute l'Europe. Une mobilité fluide qui renforce le confort de vie des étudiants.



POUR SON DYNAMISME ET SES OPPORTUNITÉS

Lyon abrite **plus de 160 000 entreprises** et se distingue **dans la santé, le numérique et la recherche**. Les étudiants y trouvent de **nombreuses opportunités de stages et d'emploi** dans un cadre économique stimulant. **Une ville qui prépare l'avenir.**



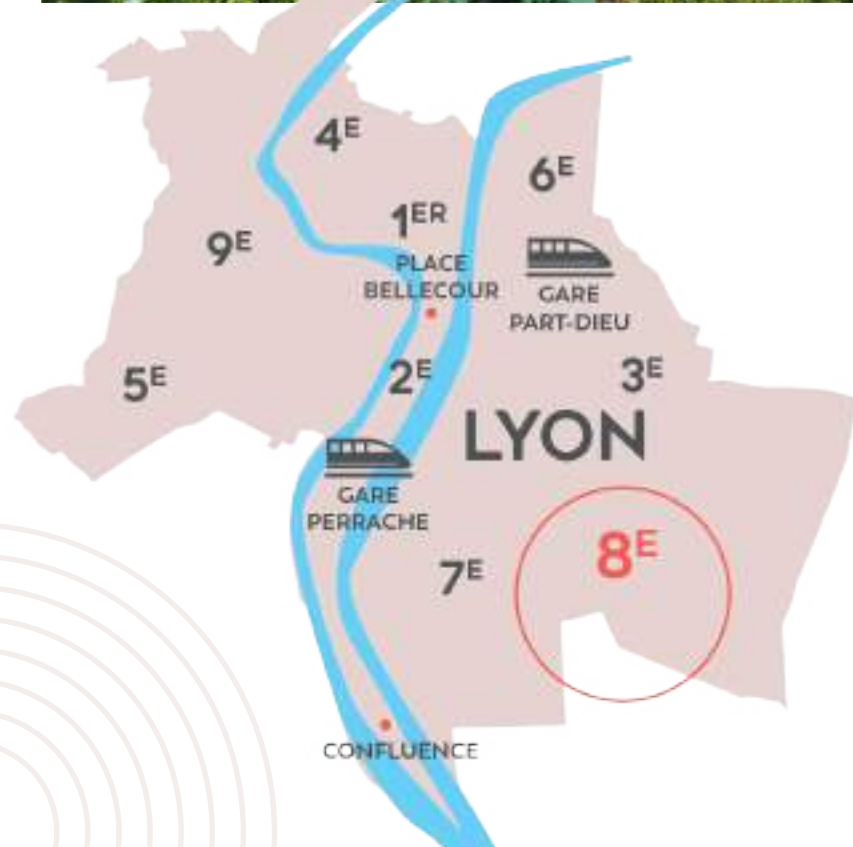
POUR SON OFFRE DE FORMATION

Avec plus de **200 000 étudiants** et une **offre riche de 3 universités, 3 IUT et de nombreuses grandes écoles**. Elle propose plus de **2 700 formations dans tous les domaines, du BTS au doctorat**. Cette diversité académique, associée à la réputation de ses établissements, attire chaque année un **nombre croissant d'étudiants français et internationaux**.



POUR SA QUALITÉ DE VIE ET SA VIE CULTURELLE

Lyon allie **patrimoine, culture et convivialité**. Avec plus de **21 000 événements par an**, des festivals, des espaces verts et une gastronomie renommée, la métropole offre **un cadre de vie vivant et inspirant pour réussir ses études**. Les étudiants profitent aussi du **Pass Culture, qui facilite l'accès** aux spectacles, musées et concerts tout au long de l'année.



LYON 8^{ÈME}, ENTRE DYNAMISME ET SÉRÉNITÉ

Situé à la pointe Sud-Est de Lyon, le 8^{ème} arrondissement est un **territoire dynamique en pleine transformation urbaine**, visant à améliorer la qualité de vie de ses habitants et à stimuler son attractivité économique. Avec **plus de 5 000 entreprises**, dont le pôle Santé Est de la Métropole, l'arrondissement montre clairement son **engagement envers l'avenir**.

La **richesse culturelle** de ce quartier se reflète dans ses théâtres, musées et bibliothèques, qui proposent **une variété d'activités** pour tous les âges.

Enfin, la convivialité des marchés locaux et la diversité des commerces contribuent à une **vie de quartier animée et chaleureuse**. Vivre dans le 8^{ème} arrondissement de Lyon, c'est **choisir un équilibre parfait entre urbanité et sérénité**.



UN ESPRIT VILLAGE AU CŒUR DE LA VILLE

Le 8^{ème} arrondissement est un **lieu où il fait bon vivre**, alliant charme et dynamisme.

Ses **nombreux parcs et espaces verts**, comme le Parc de Parilly et le Parc Blandan, offrent des **oasis de tranquillité** pour les amateurs de plein air. Les **infrastructures modernes** incluent des **établissements scolaires de qualité**, tels que le Collège Lycée La Xavière et l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon, ainsi que **des centres de santé** bien équipés, comme la Clinique Saint-Vincent-de-Paul.



UN ARRONDISSEMENT PARFAITEMENT DESSERVI

Le quartier est **très bien desservi par les transports en commun**, avec des stations de métro (ligne D) et de tramway (T2 et T4) **facilitant les déplacements** vers le centre-ville et au-delà. L'un des principaux avantages du 8^{ème} arrondissement est l'arrivée de la **nouvelle ligne de tramway T6**. Cette ligne comprend une **dizaine de stations** et dessert les zones situées au Sud et à l'Est de l'agglomération, **desservant** ainsi de **grands pôles d'activité**, comme la **Part-Dieu** et la **Confluence**.



UN QUARTIER EN PLEINE MUTATION

Le **projet Lyon Mermoz** est l'une des initiatives majeures lancées par la Métropole de Lyon pour **revitaliser l'Est de la ville**.

Ce projet apporte un **renouveau significatif au secteur** : l'habitat et le cadre de vie sont modernisés, des espaces publics sont aménagés, et de nouveaux locaux destinés aux services et commerces sont créés. **Cette opération donne un véritable coup de jeune au 8^{ème} arrondissement**.



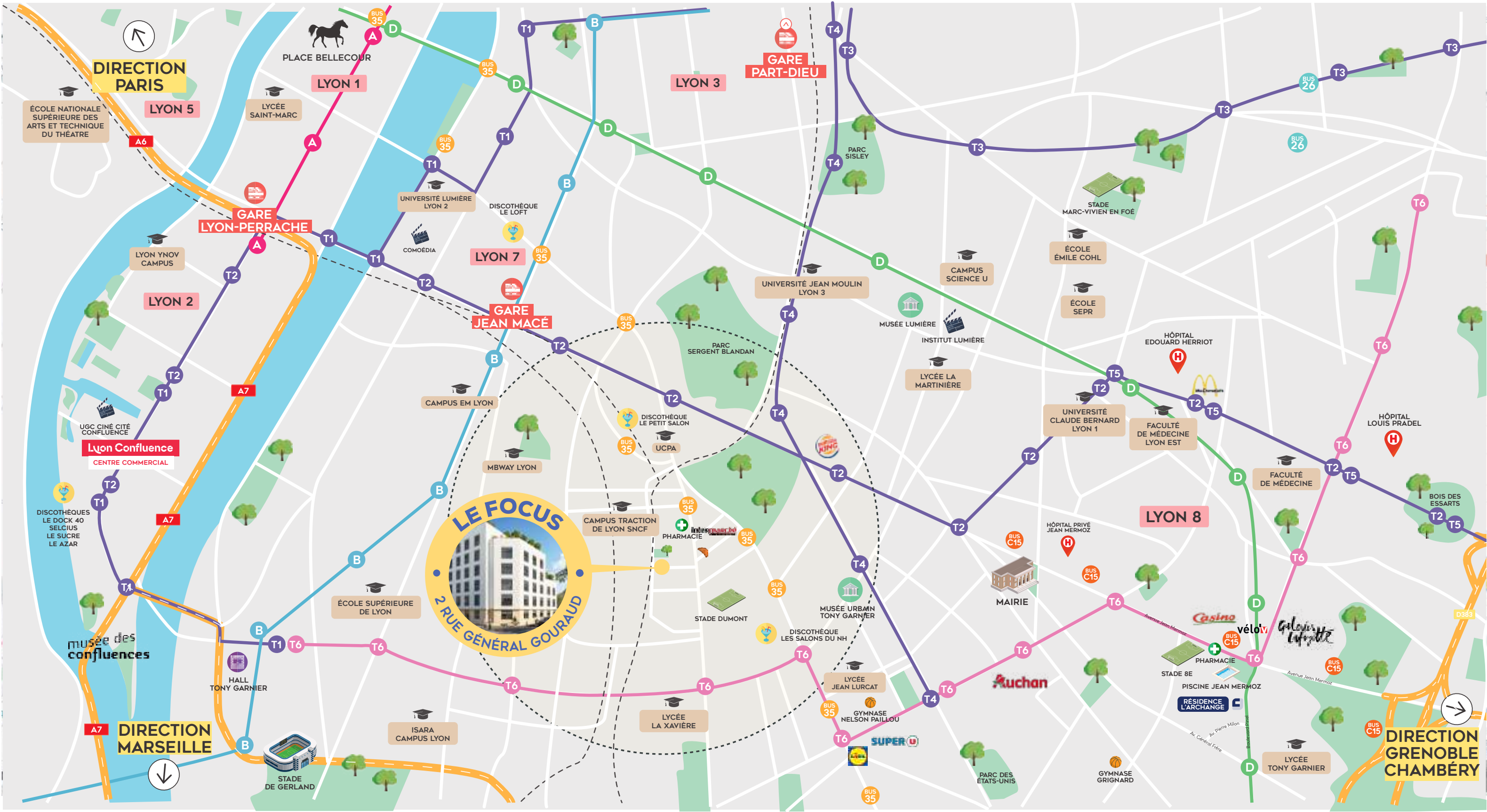
Tramway de Lyon



Campus Sanofi



Parc de Parilly



UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ POUR ÉTUDIER

La vie quotidienne simplifiée pour les résidents de la résidence Le Focus se conjugue avec des déplacements facilités vers les campus, les commerces et les services de la ville.

À MOINS DE 20 MINUTES

CAMPUS SNCF LYON 8 ^E 8 MIN À PIED	ÉCOLE SUPERIEURE DE LYON LYON 7 ^E 16 MIN VIA TRAMWAY T6	MBWAY LYON LYON 7 ^E 15 MIN À PIED
CAMPUS EM LYON LYON 8 ^E 19 MIN VIA BUS 35	UNIVERSITÉ JEAN MOULIN LYON 3 ^E 20 MIN VIA TRAMWAY T6	UCPA LYON 7 ^E 12 MIN À PIED

MAIS AUSSI

FACULTÉ DE MÉDECINE LYON 8 ^E 25 MIN VIA TRAMWAY T2	SCIENCE U LYON 3 ^E 24 MIN VIA MÉTRO D	UNIVERSITÉ CLAUDE BERNARD LYON 2 ^E 35 MIN VIA TRAMWAY T4
---	--	---

BUS 35 À 3 MIN À PIED DE LA RÉSIDENCE Arrêt Grand Trou direction Place Bellecour	TRAM T6 À 10 MIN À PIED DE LA RÉSIDENCE Reliant d'Ouest en Est l'Avenue Debourg dans le 7^e arr. aux hôpitaux Est à Bron
MÉTRO B À 15 MIN À PIED DE LA RÉSIDENCE Station de métro Jean Jaurès ligne B desservant Saxe-Gambetta, Jean Macé et Part Dieu	VELOV À 300 M DE LA RÉSIDENCE Station Vélo'v Place Lebreton reliant les facultés et universités

Source : Google Maps, Modelo Insight.

LE FOCUS
L'ADRESSE OÙ
SE CONCENTRER
SUR L'ESSENTIEL



1 BÂTIMENT
51 LOGEMENTS
—
TYPOLOGIE
T1



LE FOCUS

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE PENSÉE POUR **L'ÉQUILIBRE** ET LA **SÉRÉNITÉ**

La résidence étudiante Le Focus a été conçue pour **offrir aux étudiants un cadre de vie moderne, apaisant et fonctionnel**. Avec ses 51 logements répartis dans un bâtiment unique, elle allie **confort, praticité et convivialité** pour accompagner chaque étudiant dans sa réussite.

Plus qu'un simple lieu d'habitation, Le Focus est un **véritable espace de vie partagé**. Les résidents profitent d'une **salle de coworking conviviale**, idéale pour travailler seul ou en groupe dans une atmosphère studieuse et chaleureuse.

La résidence dispose également d'un **jardin commun au rez-de-chaussée**, propice aux rencontres et aux moments de détente. Certains logements bénéficient en outre de **terrasses privatives**, offrant un espace extérieur agréable et lumineux, parfait pour se ressourcer.

Engagée dans une démarche écoresponsable, Le Focus intègre des **toitures-terrasses végétalisées** et des bacs à compost, contribuant ainsi à la valorisation des déchets organiques, à la préservation de la biodiversité urbaine et à un meilleur confort de vie au quotidien. Pensée pour répondre aux besoins du quotidien, la résidence met à disposition **57 emplacements vélos en sous-sol**, sécurisés et facilement accessibles, facilitant ainsi les déplacements doux.

Le Focus, c'est la promesse d'un lieu où l'on se sent bien, entre indépendance et convivialité, dans un environnement durable et agréable à vivre, un cadre idéal pour étudier sereinement et s'épanouir pleinement.

UNE RÉSIDENCE AUX **MULTIPLES** PRESTATIONS



Entièrement close avec
portail et digicode



Vidéo-surveillance



Intendant à disposition



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 « LE FOCUS » 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**.





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 €.

LES POINTS FORTS RECONNUS DE NOTRE GESTIONNAIRE

GESTETUD


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
+ de 40 personnes



94 %
de taux de
remplissage



2 200
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.

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

LE FOCUS

2 rue Général Gouraud
LYON 8^{ÈME} (69)

 **CONFIANCE**