

STUDI9

LYON 9^e

CENSI
BOUVARD

2014



■ Résidence étudiante Studio 9

■ Lyon 9^{ème}

 Selectys

Résidence étudiante Studio 9

Lyon (9^{ème})



- ★ Une demande locative forte
- ★ A partir de 85 050 € HT
- ★ Une actabilité 2012
- ★ Une gestion Sogerey

➤ Situé dans le 9^{ème} arrondissement de Lyon, Studio 9 est au centre d'un pôle multimodal (train, métro, bus, vélo) permettant un accès rapide à toutes les universités de la presqu'île.

Les grands axes de circulation, périphérique Nord TEO et autoroute A6 sont tout proches.

La résidence étudiante Studio 9 se compose de logements fonctionnels, confortables, bien équipés, offrant à la fois un vrai cadre de vie - avec pièce à vivre, kitchenette simple et pratique, salle d'eau indépendante - et un espace de travail pour étudier au calme et dans le confort.



Régime fiscal :
Censi Bouvard
Lmnp - Lmp



Livraison :
3^e trimestre 2014



Passage des actes :
4^e trimestre 2012



Nombre de lots : 189



A partir de : 85 050 € HT
Mobilier inclus



Gestion : Sogerey



Promoteur :
Bouwfonds Marignan

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- ✚ Une demande locative forte : Lyon 2^{ème} ville étudiante de France
- ✚ Un emplacement stratégique
- ✚ Des moyens de transports aisés à proximité (métro, bus, train...)
- ✚ Proche des grands centres universitaires
- ✚ Une réponse efficace à une demande locative forte
- ✚ Un gestionnaire expérimenté (Sogerey, groupe Resilogis)

Le non respect des engagements de location entraine la perte du bénéfice des incitations fiscales

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La Gestion

- Sogereby
-

■ E. Le Promoteur

- Bouwfonds Marignan



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Studio 9

■ Lyon

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....Angle 68 rue Marietton / Voie Nouvelle 69009 LYON
 Permis de construire.....PC 69389 I I 00437
 Nombre de lots.....189 lots
 Passages des actes.....4e trimestre 2012
 Date de livraison.....3e trimestre 2014

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :04 92 565 765
 Dépôt de garantie.....5 % à l'ordre de la Société Générale - encaissé
 Appels de fonds prévisionnels :.....

- 5 % à la signature du contrat (dépôt de garantie)
- 5 % DROC effectuée et/ou travaux démarrés
- 25 % à l'achèvement des fondations
- 25 % au plancher haut RDC
- 10 % à la mise hors d'eau
- 20 % au cloisonnement
- 5 % à l'achèvement des travaux
- 5 % à la remise des clés

■ Les sites internet

■ www.selectys.com

■ Présentation

■ Studio 9 ■ Lyon

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage [SCI LYON JOANNES](#)

■ Notaire : [Etude Notariale de Me FAURE](#)
91 cours Lafayette
69006 LYON

■ Commercialisateur : [SELECTYS](#)
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 2 bis rue Fargès
13008 Marseille
04 92 565 765

■ Gestionnaire : [SOGERELY](#)
5 place Charles Béraudier
69003 LYON

■ Promoteur [BOUWFONDS MARIGNAN LYON](#)



■ B. Le site

■ Le site

■ Studio 9

■ Lyon

Le département

■ Le Rhône

- Le Rhône est un des huit départements de la région Rhône Alpes. Son chef-lieu est Lyon. Ce département doit son nom au fleuve qui traverse son territoire. C'est le 4e département français en terme de population.
- Avec son développement du réseau routier et sa géographie particulière du département, le Rhône est un véritable carrefour d'échanges à l'échelle internationale.
- Du nord au sud et de l'est à l'ouest, des voies de communication terrestres et aériennes au départ de Lyon assurent des liaisons directes. L'autoroute en provenance de Paris (A6) et de l'est de la France (A31) rejoint celle du soleil (A7).
- Le TGV au départ de Lyon est désormais à quelques heures de Paris, Londres, via Lille et la Méditerranée.
- L'aéroport Saint-Exupéry est relié aux grandes métropoles mondiales.
- Variété des paysages et richesse du territoire confèrent au département un rôle déterminant et stratégique dans les échanges commerciaux.

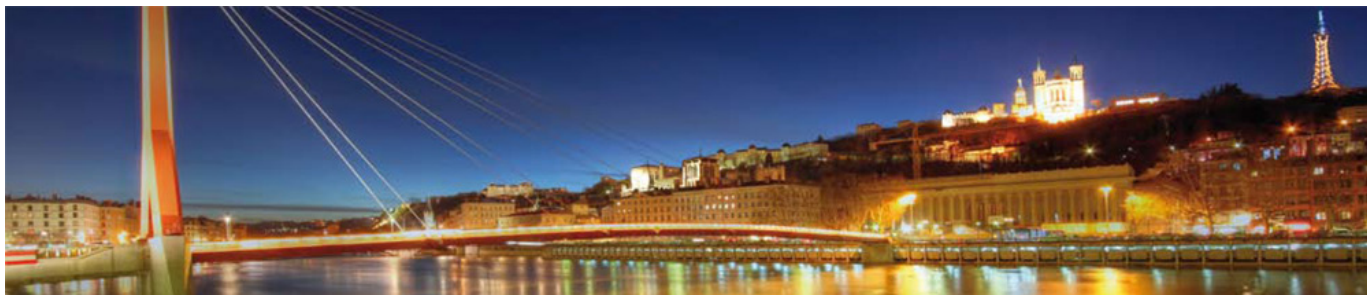
■ Le site

■ Studio 9

■ Lyon

La ville

■ Lyon



- Dynamique et attractive, Lyon est la ville idéale pour investir. Avec une offre immobilière maîtrisée et une qualité de vie reconnue, la demande locative reste très élevée.
- Métropole européenne à taille humaine, Lyon est le 2ème bassin d'emploi en France et la capitale de la région Rhône Alpes. En effet, elle est l'un des plus grands pôles économiques français avec ses 1500 centres de décision basés dans l'agglomération. Ce dynamisme se traduit par la présence d'institutions internationales comme Interpol, Euronews, l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) ou le CIRC (Center International de Recherche sur le Cancer). En outre, elle offre un subtil mélange entre cadre de vie attractif et dynamisme économique.
- 2ème ville étudiante française, Lyon possède une offre de formation et d'enseignement complète délivrée par 4 universités, des grandes écoles, en tout plus de 20 établissements d'enseignement supérieur. Chaque année, ce sont 160 000 étudiants inscrits. L'attractivité de ses universités et l'afflux constant de nouveaux étudiants entraînent une pénurie de logements. En 2011, le Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur préconisait la construction de 750 logements étudiants par an pour répondre à la demande.
- Outre les alliances mises en place par les établissements pour se développer, la ville aide les étudiants, les chercheurs et les universitaires dans leurs projets.

Se déplacer à Lyon

- La ville a joué un rôle pionnier avec les Vélo'V, précurseurs des Vélib' parisiens.
- Avec l'Aéroport Lyon-Saint Exupéry et ses 3 gares TGV, Lyon est connectée aux plus grandes métropoles européennes et mondiales !
- Elle se trouve à 2h de TGV de Paris et 1h40 de Marseille et de la Méditerranée.



■ C. La Résidence

■ La résidence

■ Studio 9

■ Lyon

Situation

■ Studio 9

- Situé dans le 9ème arrondissement de Lyon, Studio 9 est au centre d'un pôle multimodal (train, métro, bus, vélo) permettant un accès rapide à toutes les universités de la presqu'île.
- Le 9ème arrondissement, c'est aussi de nombreux centres de formation, comme le Campus de l'université René Cassin, regroupant pas moins de 17 écoles, mais aussi la proximité du pôle d'excellence d'Ecully, avec l'Ecole Centrale, l'EM LYON et le CESI qui sont autant d'écoles prestigieuses, classées régulièrement en tête des établissements les mieux cotés de France.
- Les grands axes de circulation, périphérique Nord TEO et autoroute A6 sont tout proches.

+ Un emplacement stratégique au cœur de la 2ème ville étudiante française (160 000 étudiants)

+ Des moyens de transport aisés à proximité (métro, bus, train...)

+ Proche des grands centres universitaires

+ Accès direct aux grands axes de circulation

La résidence

■ Studio 9

■ Lyon

Situation

Plan d'accès



A pied :

A 5 minutes de la station de métro Valmy ligne D
A 5 minutes des arrêts de bus lignes 5, 44 et 19
A 3 minutes de 3 stations vélo'v

En métro :

A 6 minutes de la place Bellecour
A 2 minutes de la gare SNCF TER Gorge de Loup
A 1 minute de la gare SNCF TER de Vaise

A vélo :

A 7 minutes du cinéma multiplexe de Vaise
A 4 minutes de la piscine municipale

En voiture :

A 3 minutes du périphérique TEO

En bus :

A 20 minutes des gares SNCF de Lyon Part-Dieu
et Lyon Perrache

■ Studio 9

■ Lyon

Situation

■ Vue aérienne



■ La résidence

■ Studio 9 ■ Lyon

Présentation

■ Studio 9

- La résidence étudiante Studio 9 se compose de logements fonctionnels, confortables, bien équipés, offrant à la fois un vrai cadre de vie - avec pièce à vivre, kitchenette simple et pratique, salle d'eau indépendante - et un espace de travail pour étudier au calme et dans le confort.
- Les espaces communs, dotés d'équipements de qualité, s'ouvrent sur une jolie terrasse offrant un espace de vie extérieur agréable.
- Des services à la carte sont également proposés, comme l'accès internet et une laverie.



- + Des installations ergonomiques qui optimisent l'espace
- + Un programme qui répond à des besoins locatifs importants
- + Un ticket d'entrée accessible à partir de 85 050 € HT
- + Un gestionnaire expérimenté (Sogerely, groupe Resilogis)

Studio 9

Lyon

Plan de masse

Plan de masse





■ D. La Gestion

■ Studio 9 ■ Lyon

Sogerely

■ Le Groupe Résilogis

LE GROUPE RESILOGIS dont l'activité principale reposait sur l'exploitation de résidences avec des bailleurs sociaux, s'est ouvert aux marchés de l'hébergement privé.

Il se décompose de la manière suivante :

Filiale Hébergement bailleurs Sociaux

- Association «BON ACCUEIL » créée en 1980 - gère 2 résidences à Lyon
- Association «RESILOGIS» créée en 2006 – gère 6 résidences

Filiale Hébergement privé

- SOGERELY, créée en 2009 – 11 résidences services para-hôtelières
- SOGERELY VEIGY, créée en 2010 - 3 résidences d'affaires & tourisme
- SOGERELY SYNDIC & REGIE, créée en 2011
- SOGERELY EQUIPEMENT CONCEPT

Fort d'une gestion rigoureuse depuis des décennies avec les bailleurs sociaux, d'un réseau important dans le monde de l'hôtellerie et de tourisme, d'une gestion internalisée, le GROUPE RESILOGIS se développe de manière constante.

Projets en cours :

- 2013 Lyon 7 – 3 résidences (232 lots)
- 2014 Lyon – 4 résidences (350 lots)
- 2014 Grenoble – 2 résidences (284 lots)

■ Studio 9

■ Lyon

Sogereely

Filiale Hébergement Privé



11 résidences
services para-hôtelières

SOGERELY VEIGY

3 résidences d'affaires & tourisme



**SOGERELY
SYNDIC & REGIE – 2011**



**SOGERELY EQUIPEMENT
CONCEPT - 2010**



Filiale Hébergement bailleurs sociaux



Association Résilogis
6 résidences

Association Bon Accueil
2 résidences

Filiale Restauration



COMPTOIR DIKSIT Lyon
Ouverture octobre 2002

COMPTOIR DIKSIT EXPRESS
Espace pluriel Lyon 7- 2011



■ E. Le Promoteur

■ Le Promoteur

- Studio 9
- Lyon

Bouwfonds Marignan



bouwfonds marignan
immobilier

Une stratégie fondée sur la diversification

- La croissance de Bouwfonds Marignan traduit la pertinence des choix stratégiques du Groupe. La diversification réussie de ses activités et sa capacité à développer une offre multiproduits le positionnent comme un acteur pluridisciplinaire, présent sur tous les segments de la chaîne de production : habitat, immobilier d'entreprise, résidences-services répondant à des besoins d'hébergement différenciés (loisirs, affaires, étudiants, seniors).

Un coeur de métier : l'Habitat

- Le volume d'affaires Habitat a atteint 683 millions d'euros en 2011 et le Groupe détient 104.71 millions d'euros de fonds propres. La part de l'investissement locatif (348.6 millions d'euros en national) reste tout à fait cohérente avec la volonté du Groupe d'équilibrer la part des accédants utilisateurs et des acquéreurs investisseurs. Cet équilibre est la meilleure garantie de pérennité du patrimoine.
- Autre élément fort de différenciation, l'intégration complète des projets (recherche foncière, maîtrise d'ouvrage, suivi technique, commercialisation et gestion de l'après-vente) qui assure à Bouwfonds Marignan le pilotage de toute la chaîne opérationnelle, de la conception du produit jusqu'à la livraison clés en main.

Un acteur incontournable en matière d'immobilier d'entreprise

- Soutenu par son actionnaire, Bouwfonds Marignan affirme une vision ambitieuse et déterminée de son métier de promoteur sur le secteur de l'immobilier tertiaire. Ses réalisations et ses projets confirment sa large capacité d'intervention et d'accompagnement, quelles qu'en soient leur nature et leur dimension : immeubles de bureaux allant de 5 000m² à plus de 35 000m², parcs tertiaires, opérations complexes associant bureaux, habitat et surfaces commerciales, ou restructurations lourdes de bâtiments existants. Ses projets sont centrés principalement à Paris et en Île de France, avec la capacité et la volonté d'intervenir dans les grandes métropoles françaises.

■ Le Promoteur

■ Studio 9 ■ Lyon

Bouwfonds Marignan

Un savoir-faire au service de grands projets

- Les grandes opérations d'urbanisme se développent dans la durée pour élaborer le cadre de vie et assurer l'installation et l'intégration progressive des nouveaux occupants. Les atouts de Bouwfonds Marignan : la solidité financière, l'actionnariat de long terme, la maîtrise des produits habitat et immobilier d'entreprise, lui permettent d'être associé ou partenaire de grands projets en toute sécurité.
- Bénéficiant d'une part des compétences sur les secteurs de l'habitat et de l'immobilier d'entreprise, épaulé d'autre part par son actionnaire, leader de l'aménagement global, Bouwfonds Marignan est à même de traiter des opérations à caractère mixte, comprenant habitat collectif, maisons individuelles, bureaux et commerces de proximité.
- Cette approche conduit le Groupe à participer activement aux projets d'aménagement urbain initiés par les collectivités locales, soit en relation avec elles, soit aux côtés des aménageurs privés ou publics. Cette notion de partenariat est un élément essentiel de la culture de Bouwfonds Marignan, qui s'engage à assurer un accompagnement sur plusieurs années dans le cadre de la revitalisation d'un centre-ville ou de la création d'un nouveau quartier.
- Intégrant depuis longtemps chaque étape d'un projet, Bouwfonds Marignan est aujourd'hui un acteur à part entière du développement urbain au service des responsables économiques et politiques.

Quelques chiffres

- • 3 287 logements réservés
- • CA : 683 millions d'euros (2011)
- • Fonds propres : 104.71 millions d'euros

Actionnariat

- Le Groupe Rabobank est la banque privée la mieux notée au monde par les grandes agences de notation financière Moody's et Standard & Poor's.
- Le Groupe Rabobank est un prestataire de services financiers diversifiés : il est basé sur des principes mutualistes. Ses origines remontent aux coopératives de prêts de proximité, fondées aux Pays-Bas il y a environ 110 ans, par des personnalités dynamiques qui n'avaient pratiquement pas accès aux marchés de capitaux. De là sont apparues les caisses locales de Rabobank, lesquelles ont conservé une forte implantation dans le secteur agricole et auprès des petites et moyennes entreprises.
- Le Groupe Rabobank regroupe aux Pays-Bas les 218 établissements mutualistes Rabobank, régionaux et indépendants, ainsi que la structure centrale Rabobank Pays-Bas et ses filiales. Rabobank compte aux Pays-Bas plus de neuf millions de clients, particuliers et entreprises, et sa clientèle ne cesse de s'accroître à l'étranger. Le Groupe emploie 60 000 personnes et il est représenté dans 37 pays.
- En termes de capital Tier 1, il figure parmi les quinze plus grandes institutions financières au monde.

Organigramme du groupe

Rabobank

Rabo Real Estate Group

Promotion
Immobilière

- Habitat
- Immobilier d'Entreprises

Promotion
Immobilière

- Centres Commerciaux

Finances

Gestion d'Actifs



bouwfonds
property development



bouwfonds
real estate investment management



bouwfonds marignan
immobilier



bouwfonds marignan
immobilier

une société de Rabo Real Estate Group

