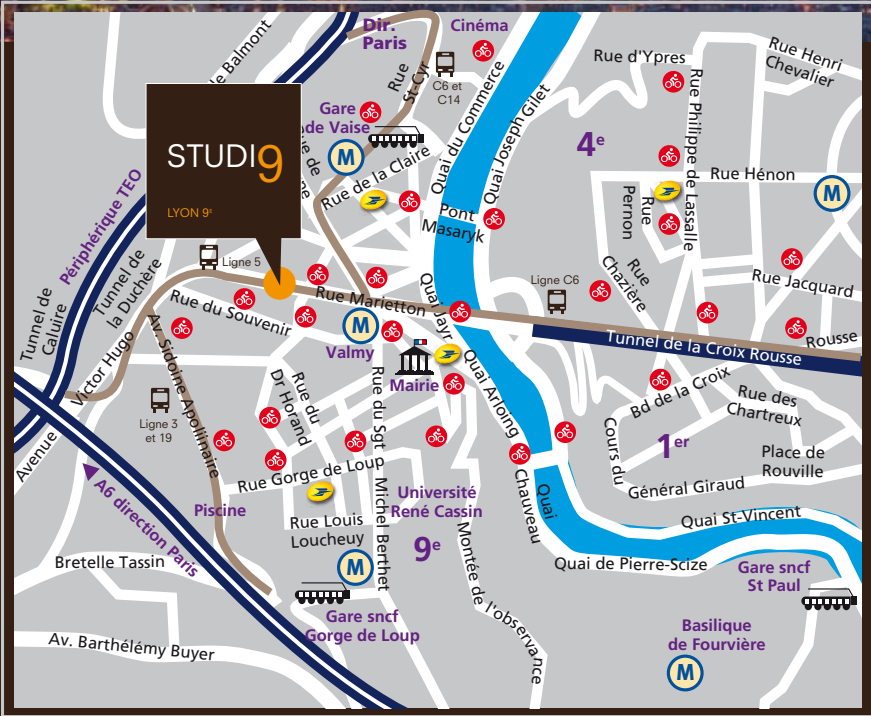




Z E N COMMUNICATION 04 77 41 06 83

Document et illustrations non contractuels - Juin 2012



STUDI9
LYON 9^E

UN E MPLACEMENT IDÉAL

I N V E S T I R D A N S L Y O N , C ' E S T I N V E S T I R D A N S L ' A V E N I R



LYON **C**APITALE EUROPÉENNE, 2^e VILLE ÉTUDIANTE DE FRANCE

Lyon, ville des lumières, inscrite au patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco, est la métropole préférée des investisseurs. Ville européenne de dimension internationale, ville cosmopolite, pôle économique, pôle culturel, Lyon rayonne grâce à son statut de deuxième agglomération française, mais aussi via son pôle d'enseignement et de recherche le deuxième en France.

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.

Autant d'éléments qui font de Lyon le lieu idéal pour un investissement immobilier fiable et pérenne.

U N E V I L L E É T U D I A N T E O Û I L Y F A I T B O N A P P R E N D R E

UNE OPPORTUNITÉ POUR UN PLACEMENT SÛR

Bénéficiez des avantages de la loi LMP/LMNP (Loueur en Meublé Professionnel, Loueur en Meublé Non Professionnel) ou de la loi Censi/Bouvard pour réaliser un investissement serein et rentable.

Réduisez vos impôts

- Dispositif Censi/Bouvard : Bénéficiez d'une réduction d'impôt représentant 11% d'un montant d'investissement plafonné à 300 000 € HT, étalée sur 9 ans pour tout investissement acté avant le 31/12/12. Le logement doit être loué meublé pendant une durée minimale de 9 ans via un bail commercial contracté avec l'exploitant.*
- Dispositif LMP/LMNP : Amortissez votre bien sur la totalité de sa valeur pendant 25 à 30 ans. Les amortissements pratiqués considérés comme des charges sont déductibles des revenus locatifs.

Récupérez la TVA

Récupérez la TVA versée sur l'acquisition de votre bien, conformément aux dispositions légales du Code Général des Impôts (art 261-4°-b).

Construisez vos patrimoine en toute tranquillité

La gestion locative est assurée par un gestionnaire professionnel qui se chargera pour vous de trouver les locataires, de rédiger les baux et assumera l'entretien de la résidence. Vos loyers sont sécurisés pendant 9 ans grâce au bail commercial établi avec la société gestionnaire.

*Sous réserve des dispositions légales en vigueur au moment de la réservation et de la signature de l'acte authentique.
Le bail commercial est conclu pour une durée ferme de 9 ans sans résiliation triennale. Il est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce. Notamment l'article L.145-14 du code de commerce : «Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité dite d'éviction sont fixées au deuxième alinéa de l'article L.145-14 susvisé.»



UNE GESTION DE QUALITÉ POUR INVESTIR EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Bouwfonds Marignan Immobilier et Noaho ont choisi de confier la gestion locative de Studio 9 à SOGERELY, filiale du Groupe Résilogis.

Acteur majeur du marché lyonnais depuis 1980 dans l'exploitation de résidences spécialisées, le Groupe Résilogis crée en 2009 **SOGERELY**, afin d'étendre ses compétences et son savoir-faire de gestionnaire dans le domaine des résidences de services privées.

Reconnu pour son expérience dans l'hébergement de services et la gestion de résidences étudiantes, le Groupe Résilogis est renommé pour son approche professionnelle.

Ses atouts sont nombreux et adaptés :

- Du personnel issu en grande partie du monde de l'hôtellerie, maîtrisant la qualité de services.
- Une gestion par résidence afin de rechercher toutes les sources de rentabilité.
- Une gestion des résidences en entreprise de services et non en administration de biens.
- Un développement maîtrisé et cohérent.

SOGERELY vous garantit l'entretien et la pérennisation de votre patrimoine. Grâce à **SOGERELY**, vous n'aurez plus à vous soucier de la gestion locative et votre rendement locatif sera sécurisé.

www.resilogis.com



UN E MPLACEMENT IDÉAL POUR UN BON PLACEMENT

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

Le 9^e 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.

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

A VÉLO
A 7 minutes du cinema multiplexe de Vaise
A 4 minutes de la piscine municipale

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

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

EN VOITURE
A 3 minutes du périphérique TEO

MAGINÉE ET CONÇUE POUR LES ÉTUDIANTS

Studio 9 se compose de 190 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 PRESTATIONS ERGONOMIQUES QUI OPTIMISENT L'ESPACE

Confort et sécurité :
 Kitchenette entièrement équipée
 Placard, penderie
 Prise TV, téléphone
 Mobilier de qualité
 Double vitrage

Services à la carte :
 Accès Internet
 Service de laverie



Exemple
lot A209