



Illustration non contractuelle

Résidence étudiante



Nice (06)

Eden Roch Plaza

Un référencement



La plateforme dédiée à l'investissement



## Nice

- Idéalement située à quelques minutes à pied des écoles
- Quartier Saint-Roch
- Ville étudiante : 45 000 étudiants



## Valeur patrimoniale

- Qualité architecturale
- Proche du centre ville
- 5 581 euros/m<sup>2</sup> (1)  
(proche de l'ancien)

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt



## Gestion Twenty Campus

- 11 ans d'expérience
- 25 résidences étudiantes en exploitation
- Nouvelle marque et concept Twenty Campus / Sergic



# Nice

**343 895 habitants**

1<sup>ère</sup> ville touristique en France après Paris

**5 millions de visiteurs** par an

**2<sup>ème</sup> aéroport national**

avec 13 millions de passagers annuels

Un des premiers ports de croisières français :  
environ 500 000 passagers chaque année

Les **15-29 ans** représentent **19% de la**  
**population** (part la plus importante)

Source INSEE



# Une ville attractive



- De nombreux parcs et jardins
- Des bâtiments historiques
- Le vieux Nice : ses ruelles et ses bâtisses colorées
- La célèbre promenade des anglais

- 300 jours d'ensoleillement par an
- Vie culturelle riche : 1<sup>er</sup> carnaval de France avec 1 million de visiteurs
- 1<sup>ère</sup> concentration de musées municipaux après Paris
- Patrimoine préservé, sentier du littoral, fonds marins ...



# Ville étudiante

**45 000 étudiants\***

Des étudiants venant du monde entier

Université de Nice Sophia Antipolis

D'autres établissements dans des disciplines variées :

Commerce

Comptabilité -gestion

Ingénierie

Education

IUT et BTS variés

\*Etude l'étudiant 2018/2019



# Ville reconnue pour son offre étudiante

## Sophia Antipolis

La **plus grande technopole d'Europe**  
à 25 km de Nice

Reconnue à l'international



**36 300**  
actifs sur le parc

**2 230**

entités : PME, startups,  
Centres de recherches  
publics ou privés.

**224**

entreprises  
à capitaux étrangers

Sciences et Technologies de l'information et communication:  
300 sociétés et 15 000 emplois

Education, recherche et formation:  
60 établissements et 4000 emplois

Sciences de la santé et chimie :  
45 sociétés et 2600 emplois

Environnement et sciences de la terre:  
23 entreprises, 350 employés

Chercheurs dans le secteur public : **4000**

**63** nationalités  
**5000** étudiants

# Plus de 4000 étudiants dans un rayon de 500m

Au pied de la résidence (500m – 6 min à pied) :

- Campus Saint-Jean d'Angély

Institut Supérieur d'Economie et de Management  
(2782 étudiants)

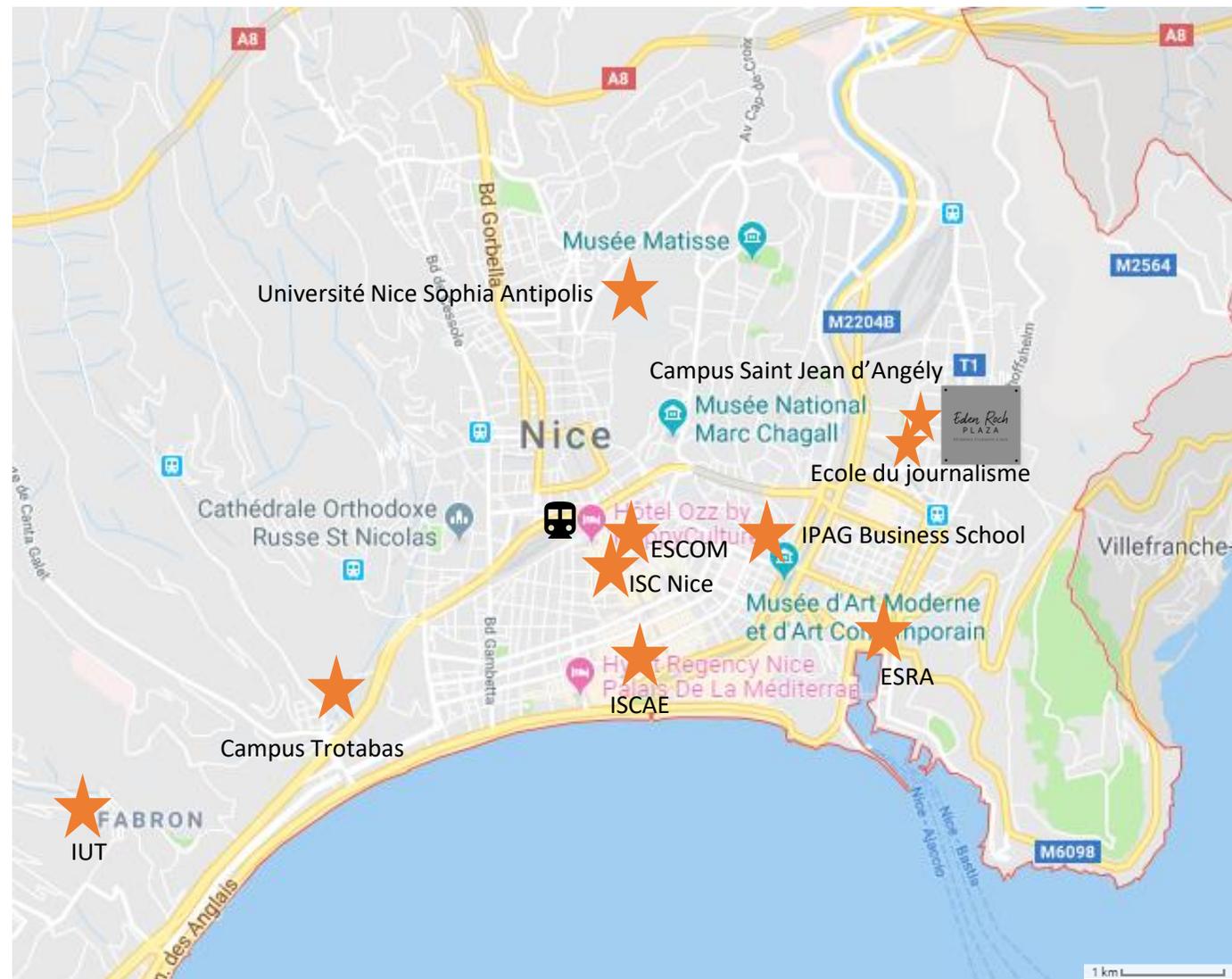
IAE Nice – Institut d'Administration des Entreprises  
(1031 étudiants)

UFR Odontologie  
(401 étudiants)

Laboratoires de recherche

(Chiffres 2017/2018 – Université de Nice Sophia Antipolis)

- L'école du journalisme



# Se déplacer à Nice

Un réseau de transports développé



**1 ligne de tramway** traverse la ville  
Une deuxième ligne en construction



**100 lignes de bus** régulières  
desservent 24 communes



**1750 vélos électriques**  
répartis dans **175 stations**



**70 km d'aménagements cyclables**  
sur Nice

# Accès



**Aéroport de Nice (38 min de la résidence)**  
2<sup>ème</sup> aéroport national avec 13 millions de passagers  
Vols nationaux et internationaux



**Gare centrale de Nice (11 min de la résidence)**  
Vers Lyon : 4h31  
Vers Marseille : 2h38



**A 1h30 des pistes de ski**

# Lieux d'intérêt



**Port de Nice :**  
**9 min en bus**



**Vieux-Nice : 9 min en tram**  
**Centre-ville : 22 min en tram**



**Promenade des anglais :**  
**30 min en bus**

# Le quartier Saint-Roch



Ancien quartier industriel en pleine expansion



De nombreux cafés, commerces et restaurants  
Parfaitement desservi par les transports en communs

# Environnement propice, tout est à proximité

## 1 Boulevard Saint-Roch

-  Médecin
-  Pharmacies
-  Banques
-  Ecoles
-  Bibliothèque Universitaire
-  Tramway (300 m)
-  Bus (120 m)
-  Supermarchés
-  Salles de sport
-  Restaurants



# La résidence

## CENSI-BOUVARD

- 138 lots
- Du T1 au T3
- Livraison 3<sup>ème</sup> T. 2021
- Rendement : 3,5 % HT/HT(1)
- 5 581 € /m<sup>2</sup> HT (2)
- Une architecture moderne et épurée
- 9 parkings sous-sol
- Commerces intégrés

(1) Rendement incluant le mobilier arrondi au dixième le plus proche

(2) Hors frais de notaire et frais de prêt



# Les logements

Appartements cosy et modernes  
Espaces extérieurs



Ex. T1



Ex. T2

# Caractéristiques

Typologie	Nombre de lots	Surfaces	Prix de vente total HT
T1	122	16 à 34 m <sup>2</sup>	94 600 € à 193 600€
T2	15	33 à 45 m <sup>2</sup>	188 300 € à 275 800 €
T3 (LMNP classique)	1	54 m <sup>2</sup>	338 000€

# Les services

Petit déjeuner

Distributeur Automatique

Salle de Fitness

Laverie

Local à vélos

Espace commun



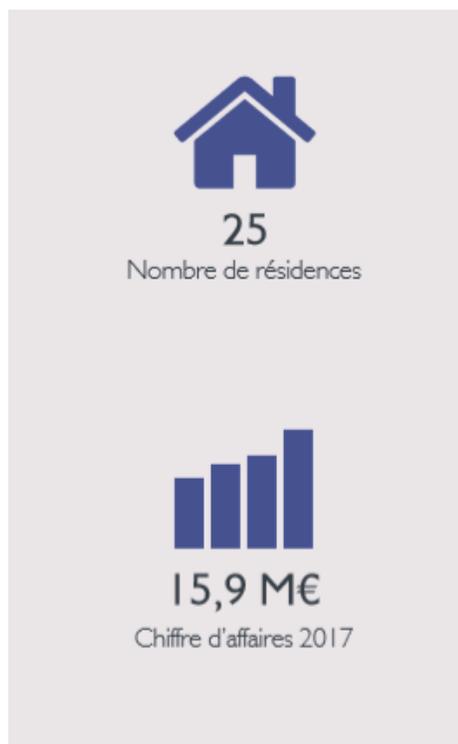


- Créé en **1963**
- **4<sup>ème</sup> groupe** de gestion immobilière français
- **37** agences et **700** collaborateurs
- Différents métiers:
  - Location
  - Transaction
  - Gestion locative
  - Syndic de copropriété
  - Location de vacances
  - Immobilier d'entreprise
  - Résidences étudiantes
  - Défiscalisation

# Sergic Résidences devient



Un référencement



- Nom : Twenty Campus
- Date de création 2008
- Filiale du groupe immobilier Sergic
- Une connaissance du marché et un professionnalisme reconnu pour une pérennité de l'investissement
- Une filiale qui s'appuie sur l'expérience et les valeurs du groupe
- Des choix d'implantations, et une fidélisation de sa clientèle optimisés pour assurer une rentabilité élevée

# Twenty Campus / Sergic

« Des résidences pensées par les étudiants et recommandées par les parents »

Des résidences nouvelle génération favorisant les moments de partage et de convivialité, les échanges d'expérience et la réussite des étudiants

**Leur mission :** Faciliter l'hébergement des étudiants de toute culture et origine et leur faire profiter pleinement de lieux différents, créés avec eux. L'accompagnement et les services inclus proposés par la Marque visent à faciliter l'épanouissement et le bien être personnel.

Le concept repose sur 3 piliers :



## Parcours

Des résidences uniques car accessibles à tous, conviviales, rassurantes, amicales, pour vivre une expérience et un parcours de vie étudiant différents.



## Ambiance

Des résidences uniques de part leur univers, ambiance, tonalité, animation et expression, pour s'épanouir dans ses études.



## Produit

Des résidences uniques de part leur conception, les services inclus, les équipements dédiés, les emplacements, pour se sentir bien comme chez soi.

# Twenty Campus / Sergic

## Le choix des emplacements :



Transports



Ecoles



Centre ville



Commerces

## Des résidences où se sentir bien

### Connectées :

Internet très haut débit  
Wifi et RJ45  
Social et infos Wall TV  
Appli

### Lieux de vie :

Breakfast time  
Distributeur Auto  
Salle de Fitness  
Laverie  
Local Mobilité  
Meeting point

### Sécurisées :

Vidéo surveillance  
Accès par CI  
Coffre à clés

# Résidence Sergic Nicea - Nice

La résidence compte 143 studios meublés et équipés

Comprend une large offre de services inclus dans le loyer :

Petit déjeuner 5 jours/semaine

Ménage 2 fois par mois

Internet illimité

Local vélos

Régisseur

Laverie

Taux d'occupation : environ 90%

<https://www.sergic-residences.com/fr/les-residences-etudiantes-sergic/R%C3%A9sidence-%C3%A9tudiante-Nice>



- Promoteur immobilier basé à Nice
- Création : 2003
- Chiffre d'Affaires (31/12/2017) : 1144 000 €
- Programmes de standing sur la Côte d'Azur

Emplacements de premier choix

Finesse architecturale

Prestations de standing

Développement durable





Illustration non contractuelle

Etude immobilière et locative



Nice (06)

Eden Roch Plaza

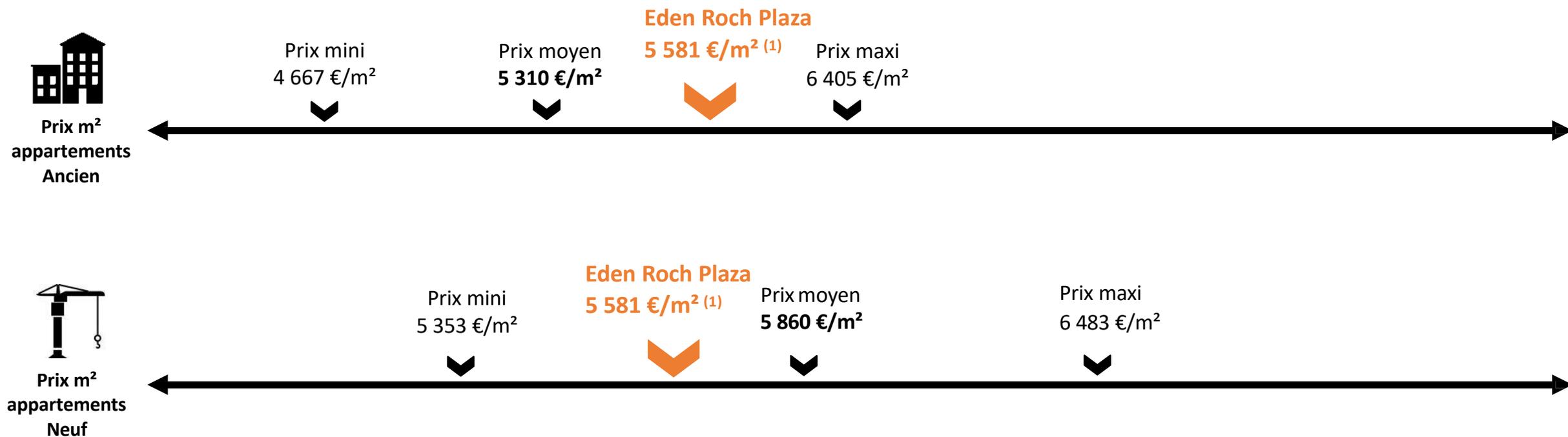
Un référencement



La plateforme dédiée à l'investissement

# L'ÉTUDE IMMOBILIÈRE

Un référencement



➤ Comparatif effectué avec des biens similaires à la vente – mai 2019

(1) Prix Immobilier HT, hors mobilier et hors parking

# Le marché immobilier neuf

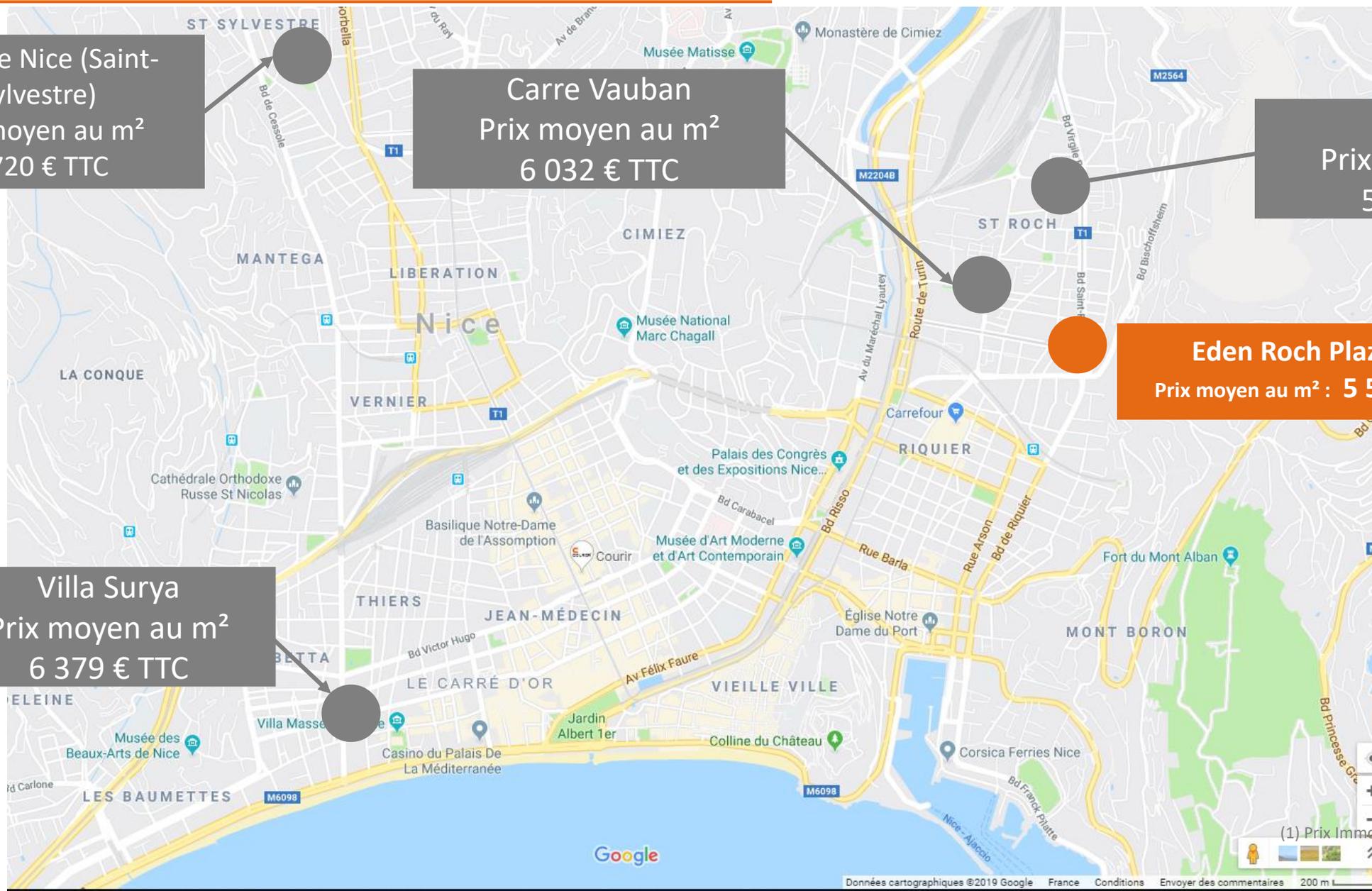
L'aparte Nice (Saint-Sylvestre)  
Prix moyen au m<sup>2</sup>  
5 720 € TTC

Carre Vauban  
Prix moyen au m<sup>2</sup>  
6 032 € TTC

OPUS 62  
Prix moyen au m<sup>2</sup>  
5 409 € TTC

Eden Roch Plaza  
Prix moyen au m<sup>2</sup> : 5 581 €

Villa Surya  
Prix moyen au m<sup>2</sup>  
6 379 € TTC



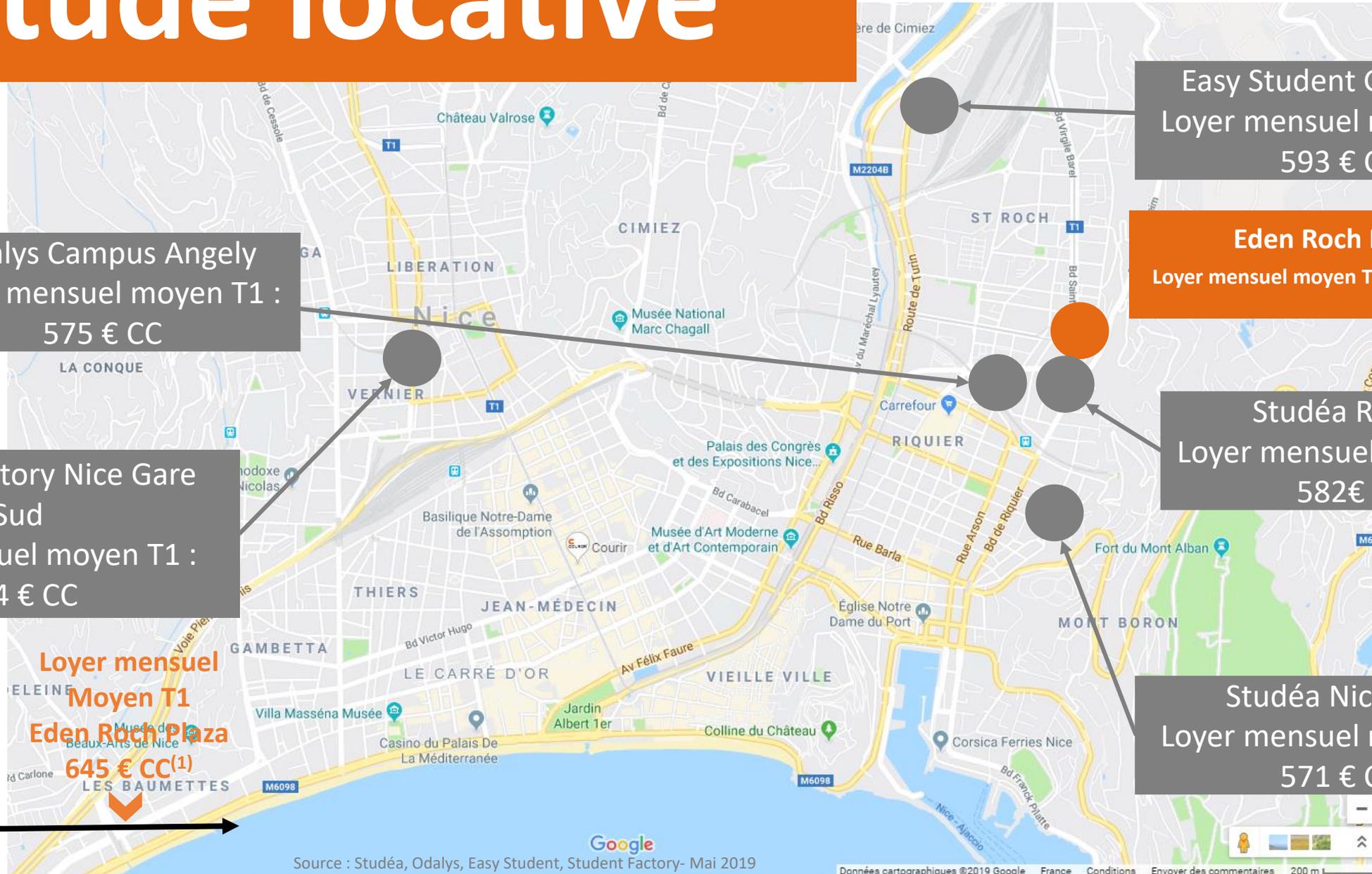
# Le marché immobilier ancien T1



Source	Quartier	Type	Surface habitable en m <sup>2</sup>	Prix de Vente TTC (en €)	Description	Prix (en € au m <sup>2</sup> )
bien ici	Saint-Roch	T1	25	135000	Appartement. Nice St Roch, dans un immeuble de bon standing, un appartement de type F1, en dernier étage, comprenant un séjour, une cuisine indépendante, une salle d'eau avec WC, une terrasse et une cave.	5 400
bien ici	Saint-Roch	T1	21	98000	L'appartement a une surface de 21,90 m <sup>2</sup> , composé d'un hall, salle d'eau, séjour-cuisine avec terrasse au calme. eau chaude et chauffage solaire, inclus dans les charges. vendu loué à 450 + 60 soit 510 par mois en bail meublé. Le parking moto est vendu loué à 30/Mois).	4 667
bien ici	Saint-Roch	T1	21	134500	NICE ROQUEBILLIERE. Résidence de 2014, studio en étage élevé bénéficiant d'une terrasse. Agréable vue dégagée sur les collines. Vendu loué 443 € charges comprises.	6 405
bien ici	Saint-Roch	T1	20	94000	NICE ST ROCH - SPECIAL INVESTISSEURS - VENDU LOUE - Dans un immeuble de 2013, à deux pas de la Place St Roch, splendide studio en dernier étage avec balcon, cuisine équipée, salle de bains avec wc, rangement, vue dégagée sur la verdure.	4 700
bien ici	Saint-Roch	T1	14	74796	IDEAL INVESTISSEMENT LOCATIF OU ETUDIANT Beau studio entièrement rénové dans une bâtisse niçoise de 1900. Au RDC d'un petit immeuble bourgeois de 2 étages seulement. Petite copropriété tranquille avec faibles charges. Beaucoup de cachet pour cet appartement lumineux et au calme.	5 343

**Moyenne T1 : 5 310 €**

# L'étude locative



Odalys Campus Angely  
Loyer mensuel moyen T1 :  
575 € CC

Easy Student GUIDOTTI  
Loyer mensuel moyen T1 :  
593 € CC

**Eden Roch Plaza**  
Loyer mensuel moyen T1 : **645 € CC**

Student Factory Nice Gare  
Sud  
Loyer mensuel moyen T1 :  
624 € CC

Studéa Riquier  
Loyer mensuel moyen T1 :  
582€ CC

Loyer mensuel  
Moyen T1  
589 € CC

Eden Roch Plaza  
645 € CC<sup>(1)</sup>

Studéa Nice Port  
Loyer mensuel moyen T1 :  
571 € CC



# Eden Roch Plaza

## Résidence étudiante

### Nice

Une exploitation



Une promotion



Un référencement



Illustration non contractuelle

## A RETENIR

- Nice, ville attractive de plus de 45 000 étudiants
- Un emplacement idéal au pied des écoles et de toutes les commodités
- 138 appartements du T1 au T3 à partir de 94 600 € HT <sup>(1)</sup>
- Sergic, gestionnaire de résidence étudiante au concept nouvelle génération validé par les étudiants

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.