



LA FABRIK  
St Etienne (42)

LA FABRIK

St Etienne (42)

RENTABILITÉ

de 4,11% à 4,12% \*

LMNP



ÉTUDIANT



RT2012

Au plus proche des universités, au coeur de la vie stéphanoise

\* Rentabilité locative brute. Informations et photos non contractuelles.

ECO-INVEST

## La Région : Auvergne-Rhône-Alpes

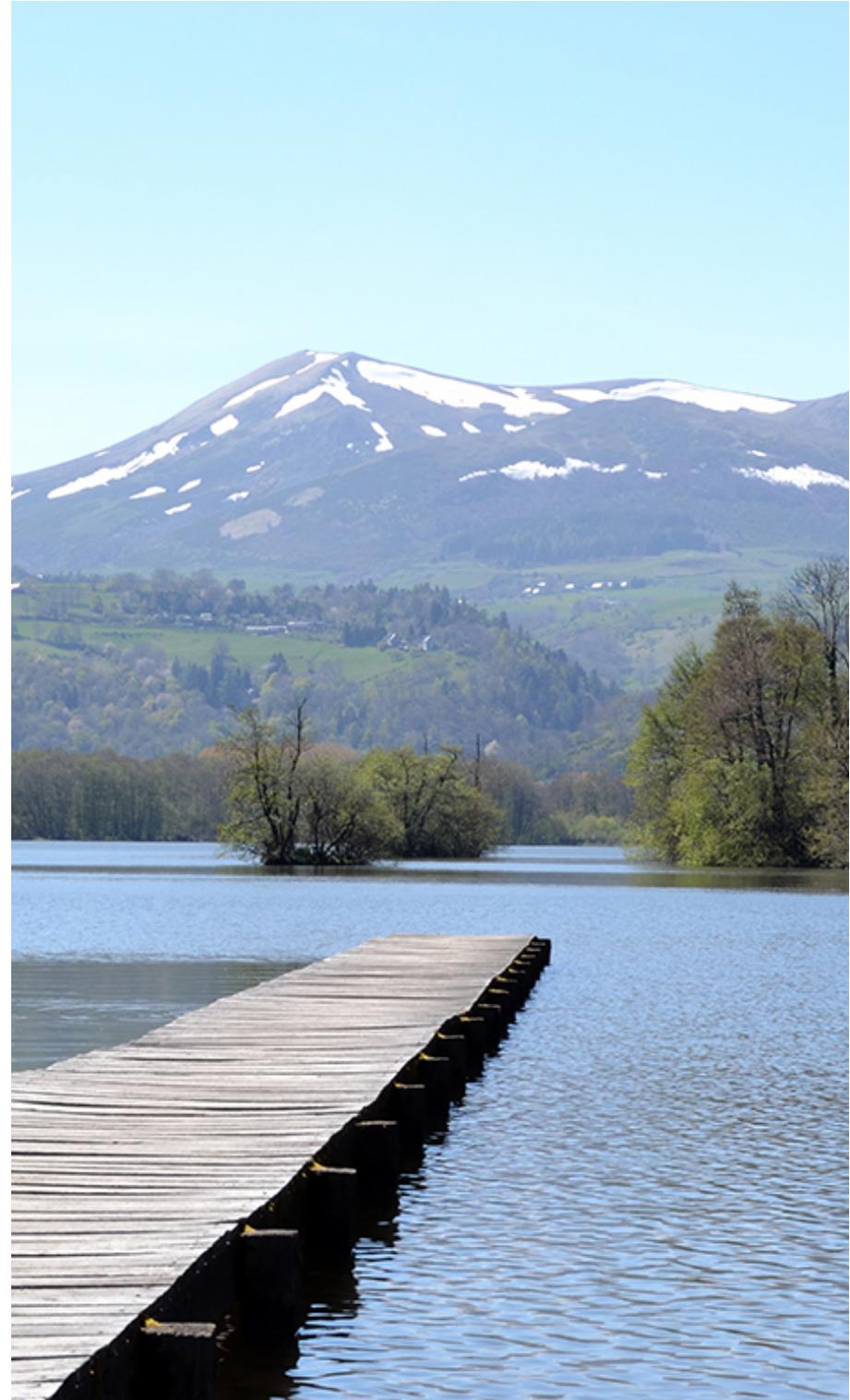


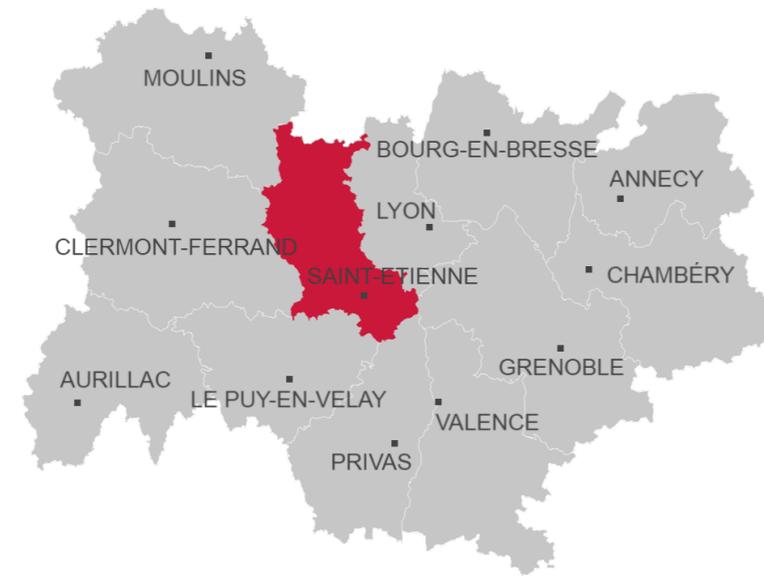
**8ème région la plus riche d'Europe, l'économie de la région Auvergne-Rhône-Alpes est avant tout tertiaire (3/4 des actifs). Elle relève principalement des activités commerciales, logistiques, ou encore touristiques (2ème région touristique de France).**

**Auvergne Rhône-Alpes est également l'une des régions les plus industrielles avec 490 000 emplois dans ce secteur.**

**Elle bénéficie de puissants atouts : son positionnement stratégique de carrefour européen, ses pôles de compétences, un cadre de vie remarquable ou encore une population jeune, active et en croissance.**

**Les 3/4 de ses habitants se concentrent sur 10 % du territoire, à savoir les bassins lyonnais et stéphanois, l'agglomération grenobloise, le genevois français, ou l'aire clermontoise.**





Entre plaines, vallées et montagnes, la Loire offre des paysages variés et des espaces naturels préservés à deux pas des villes.

Doté de deux parcs naturels régionaux, le parc naturel régional Livradois-Forez et celui du Pilat, le département dispose d'un riche patrimoine historique (le Château de la Batie d'Urfé, le Prieuré de Pommiers, l'Abbaye Bénédictine de Charieu, le Couvent des Cordeliers, ...)

La Loire compte 3 vignobles produisant les AOC Côtes du Rhône, Côtes du Forez et Côte Roannaise, et 50 000 hectares de production céréalière.

L'activité industrielle ligérienne est portée par les secteurs de la mécanique, la métallurgie, le textile, l'agroalimentaire et l'armement.

## La ville : St Etienne



Saint-Etienne, **rayonnante préfecture et centre économique de la Loire**, offre un territoire attractif.

Jadis cité industrielle, elle s'impose aujourd'hui comme la « **capitale du design** », reconnue ville créative par l'Unesco en 2010.

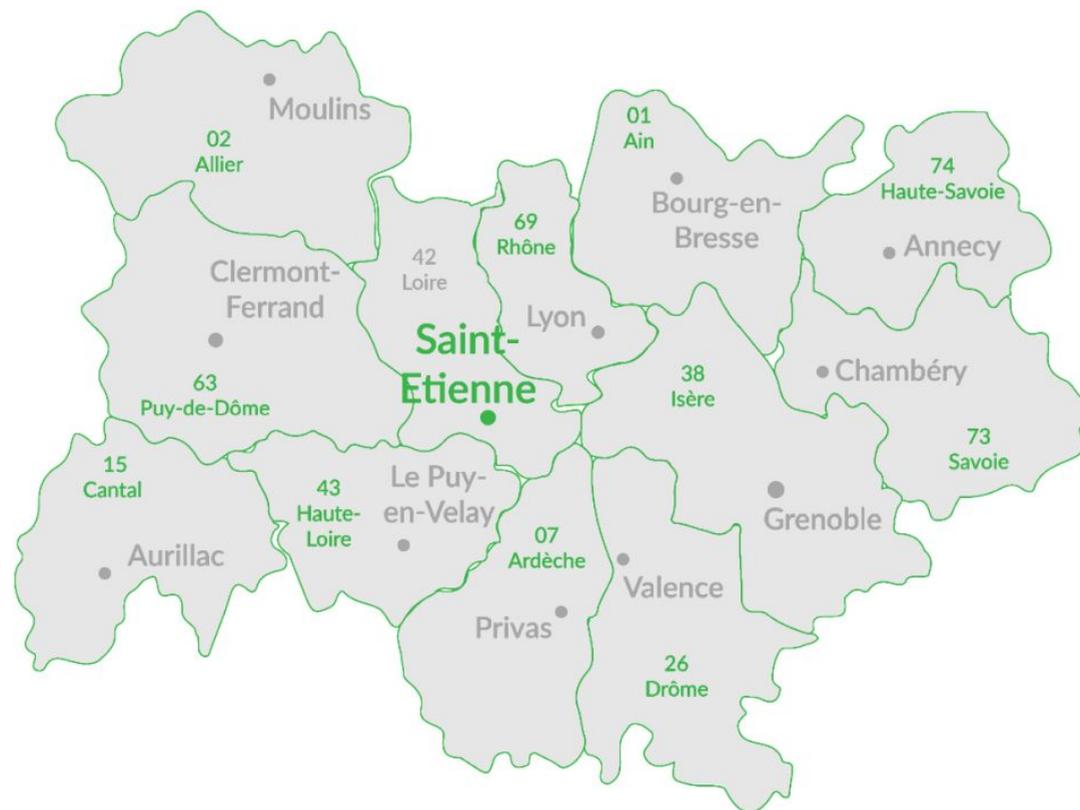
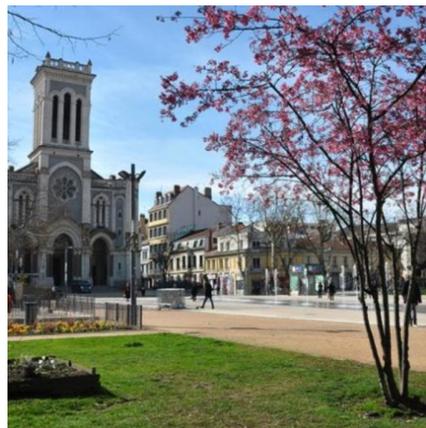
Sa **richesse culturelle, sportive et ses 720 hectares d'espaces verts** répartis dans les parcs et les jardins s'ajoutent à ses nombreux atouts.

Saint-Etienne est aussi une ville jeune et dynamique. **Près de 25 000 étudiants ont choisi ses formations de qualité** au sein de son université Jean Monnet, ses 5 campus pluridisciplinaires et ses nombreuses grandes écoles.

Le **Campus Santé Innovation illustre le savoir-faire stéphanois**, réunissant chercheurs, enseignants et étudiants en un même pôle d'excellence.



# La ville : St Etienne



## Les environs de la résidence



## La Fabrik : une résidence étudiante avec service dédiés



**Situé en plein centre-ville, le campus Tréfilerie est le principal campus stéphanois. Il fait aujourd'hui l'objet d'un projet de rénovation complet visant à l'intégrer dans un vaste parc urbain, sur le modèle des campus à l'américaine.**

**Il accueillera des espaces de co-working modernes, un service de restauration universitaire nouvelle génération, et des bâtiments conçus dans une démarche énergétique respectant l'environnement.**

**A quelques minutes à pied, la résidence "La Fabrik" est également à proximité des commerces et des services, complétés par le centre commercial "Centre Deux" qui simplifient le quotidien des étudiants.**

**Leurs déplacements sont facilités par les deux lignes de tramway rejoignant les gares SNCF de Châteaureux et Bellevue.**

**La résidence se compose de deux bâtiments à l'architecture contemporaine reliés entre eux par une vaste cour intérieure sécurisée.**

**Le premier situé rue du 11 novembre accueillera le bureau du concierge, une salle de sport, une laverie et un espace détente.**

# Face à l'université



# Plan de masse





# Le promoteur



Présent depuis 30 ans sur le marché national de l'immobilier résidentiel, EDELIS a fondé son savoir-faire et sa notoriété sur le développement de l'investissement locatif, encouragé ces dernières décennies par les politiques publiques visant à favoriser la production de logements.

EDELIS propose sur le marché résidentiel une gamme diversifiée de logements adaptés aux besoins spécifiques de chacun, et offrant les meilleures performances économiques et environnementales.

## Exemples de réalisations





## GESTIONNAIRE :

**Cardinal Campus, filiale du Groupe Cardinal** fondé par Jean-Christophe LAROSE, exerce une activité de gestionnaire de résidences étudiantes.

Depuis plus de 10 ans, Cardinal Campus, présidé par Thibault Champenier, gère ainsi une quarantaine de résidences étudiantes sur l'ensemble du territoire, soit près de 4 000 logements.

Hébergeur soucieux de s'adapter aux attentes de ses locataires, il **développe des partenariats avec les écoles**, et transforme l'approche du logement étudiant pour créer les Résidences du Savoir.

### Le bail :

- Durée du bail : 9 ans et 3 mois
- Paiement des loyers : Trimestriellement à terme échu, dans les 10 jours suivant le trimestre civil
- Renouvellement du bail : Par tacite reconduction

### Fiscalité :



### Rentabilité locative brute hors avantage fiscal :



# Votre acquisition en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1500 euros par virement
Date de notification (prévisionnelle)	IT 2021
Notaire de l'opération (prévisionnelle)	BREMENS
Charges de copropriété	Environ 300€ HT/an/lot
Taxe foncière	Non connue
Références cadastrales	Section MW n° 35
N° PC	42218190092 accordé le 12/09/2019
Adresse	66 rue du 11 Novembre 42000 St Etienne
Livraison prévisionnelle selon avancement de la commercialisation	3T 2022
Moyenne de prix	De 65 400 € à 82 550 € HT



#infos\_cgp#

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Tout placement ou investissement immobilier comporte une part de risque tenant, notamment, aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présenté n'ont pas de caractère contractuel.

Les garanties de loyers et de gestion sont apportées uniquement par le gestionnaire et relèvent de sa responsabilité.  
Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.

Photos et informations non-contractuelles.