



Illustration non contractuelle - ©IMAGES CREATIONS

infobat

Résidence étudiante



SAINT-ETIENNE (42)
LES HORTENSIAS



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Points clés

Un référencement



by Consultim

SAINT-ETIENNE

- 2^{ème} communauté d'agglomération de Rhône-Alpes
- À 60 km du centre de Lyon
- 25 000 étudiants
- 85 137 emplois

SITUATION DE LA RÉSIDENCE

- À 4 minutes à pied des transports en commun
- À proximité des commerces, des écoles et des loisirs

UN INVESTISSEMENT ACCESSIBLE

- A partir de 51.330 € HT ⁽¹⁾
- Rendement 4,1% HT/HT⁽²⁾
- Livraison prévisionnelle : T3 2021



iStock Images ©

* Source : saint-etienne.fr

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt, mobilier et parking inclus. (2) Rendement incluant le mobilier, arrondi au dixième le plus proche. En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

Accessibilité

Un référencement



Lyon : 1h
Clermont-Ferrand : 1h30
Montpellier : 3h24
Paris : 5h30



Gare TGV Saint-Etienne-Châteaucreux à 8 mn du centre
→ **TGV** direct Paris – 2h55
→ **TER** direct Lyon – 44 mn | Clermont-Ferrand – 1h45



Aéroport Saint-Étienne-Bouthéon à 20 mn du centre
→ France, Tunisie, Jordanie, Égypte, Maroc, Italie,
Portugal, Espagne etc.

Saint-Étienne, en chiffres

Un référencement



by Consultim



Ville de Saint-Étienne :

- **171 483** habitants
- **14^{ème}** ville de France
- **85 137** emplois
- **2 400 commerces** de détail
- **À 60 km** du centre de Lyon
- **3 lignes** de tramway

L'agglomération stéphanoise :

- 400 000 habitants
- 2^{ème} communauté d'agglomération de Rhône-Alpes
- + de 11 000 entreprises : 2^{ème} réseau de France de PME-PMI, après l'Île-de-France
- 6 000 entreprises de service, soit 52 000 emplois
- 25 000 étudiants
- 800 chercheurs

Saint-Étienne

Un référencement



by Consultim



- Territoire **attractif** et **convivial**, l'agglomération stéphanoise conjugue de nombreux atouts :
 - un **cadre naturel privilégié**, avec le parc du Pilat et les gorges de la Loire,
 - une **excellence économique** reconnue dans des domaines de pointe (optique, ingénierie des surfaces, mécanique de précision et ingénierie industrielle, textiles médicaux et technologies médicales...),
 - ainsi qu'une **richesse culturelle**, avec des institutions de dimension internationale : la Comédie (Centre dramatique national), le musée d'Art moderne (deuxième collection française), l'Opéra-Théâtre, la Cité du Design...
- Ainsi, **Saint-Étienne se métamorphose** avec :
 - son université,
 - des infrastructures modernes souvent conçues par des architectes et urbanistes de renom,
 - un vaste plan de rénovation urbaine.

Saint-Étienne, Capital du Design

Un référencement



by Consultim

Une ville favorisant la jeunesse

Cité du design regroupée avec l'École supérieure d'art et de design sur l'ancienne manufacture d'Armes de Saint Etienne, la Cité du design a plusieurs missions :

- La sensibilisation de tous les publics au design
- Le développement de l'innovation par le design
- La recherche en design
- La production d'événements à forte notoriété tels que la Biennale Internationale Design ou les expositions annuelles à Saint Etienne et à l'international

Biennale Internationale Design produit et géré par la Cité du design:

Cet événement propose chaque année des expositions, conférences, colloques et rencontres tournés vers le design.
En 2017 la Biennale a accueilli **230 000** visiteurs, **20 000** scolaires, **10 000** professionnels et **500** événements

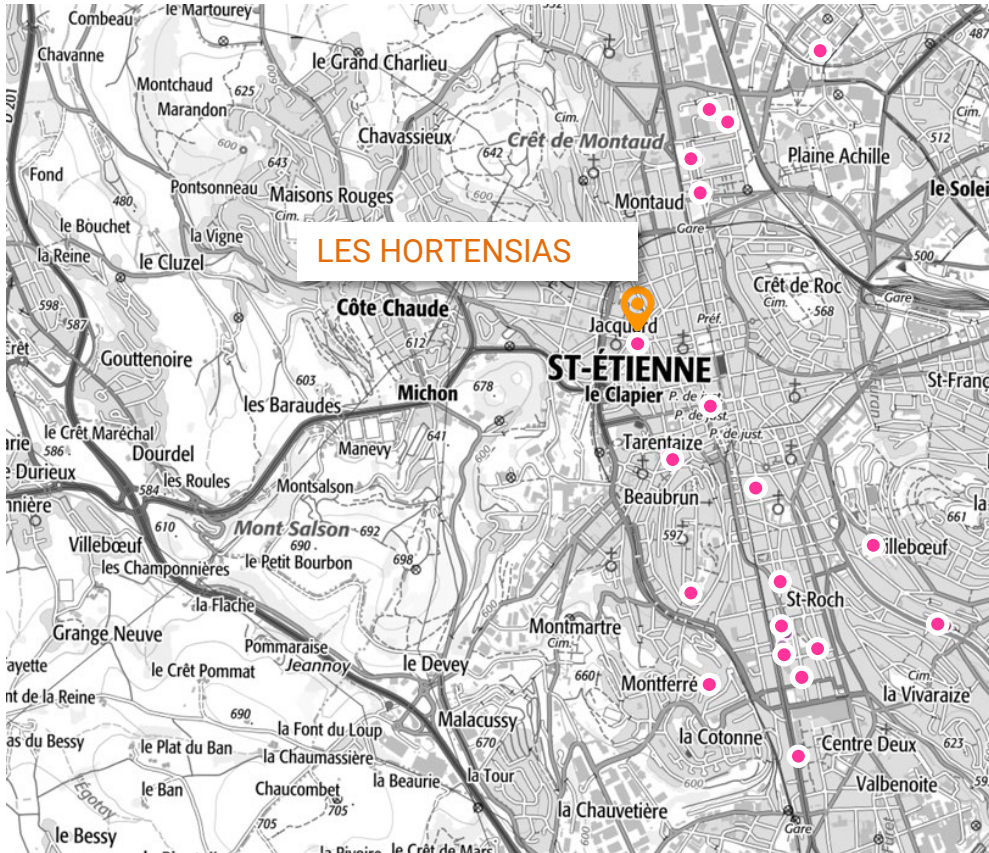


Saint-Étienne, Ville estudiantine

Un référencement



by Consultim



- L'université Jean Monnet : **20 000 étudiants**
- **5 campus** : Carnot / Manufacture (Sciences et Design) Tréfilerie (Sciences humaines et économie) Fauriel (Sciences de l'ingénieur et management) Métare (formations professionnalisantes) Nord (ingénierie et santé)
- École de la Comédie de Saint Etienne École Supérieure d'Art Dramatique
- École Nationale Supérieure Des Mines
- Ecole Nationale d'Ingénieurs de Saint Étienne : ENISE
- Télécom Saint Étienne
- École Nationale Supérieure d'Architecture : ENSASE
- École Supérieure d'Art et de Design de Saint Étienne : ESADSE
- EMLYON Business School Campus Saint Etienne
- Ecole Supérieure de la Sécurité Sociale
- ISTP IRUP Campus Industriel et Site Fraissinette
- IFSI Croix Rouge
- Centre International d'Osthéopathie : CIDO
- Design Tech Académie
- Et de très nombreux BTS...

● Écoles supérieures



À 3 mn à pied de la résidence
De l'école nationale supérieure
d'architecture

Zoom, école ENSASE

Un référencement



by Consultim



À 3 mn à pied de la résidence
De l'école nationale supérieure
d'architecture

École nationale supérieure d'architecture

Établissement public administratif sous co-tutelle des Ministères de la Culture et de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation, l'ENSASE est l'une des 20 écoles nationales supérieures d'architecture de France.

Chiffres clés :

- Date de création : **1971**
- **600** étudiants
- **140** diplômés par an
- **4 domaines d'études en master**
 - Espaces Aberrants – Temps de Crises – Architectures Paradoxales
 - Architecture, Urbanismes, Territoires
 - Formes, Architectures, Milieux
 - Habitat, Culture, Environnement
- 1 mention de master Ville et environnements urbains, en partenariat avec l'Université de Lyon
- 30 conventions d'échanges avec des écoles étrangères
- 5300 m2 en centre ville d'espaces de travail entièrement rénovés
- 1 centre documentaire de 16000 ouvrages
- 1 Laboratoire de recherche « Transformations »
- 1 Réseau Scientifique Thématique « Espace rural et projet spatial »

Châteaueux , Le quartier d'affaires de Saint-Étienne

- Châteaueux s'installe depuis quelques années comme le **quartier d'affaires de Saint-Etienne**. Autour de la gare TGV et du siège social de Casino, de nouveaux programmes immobiliers viennent étoffer et transformer l'offre tertiaire.
- La mixité affichée décline également des commerces et des logements. Les espaces publics, nombreux et de qualité, complètent le panorama du nouveau Châteaueux : **une vitrine économique dans un quartier animé, vivant 24h sur 24.**

En chiffres :

+ de 300
Entreprises installées

6 800
Emplois actuels

60 ha
De ZAC

40 000 m²
De nouveaux espaces
publics, d'ici 2020

40 minutes
De Lyon en TER

2h40
De Paris en TGV, liaisons
directes

160 000 m²
De logements, d'ici 2020

200 000 m²
De surface de bureaux et
services, d'ici 2020



À 7 mn
De la résidence



Résidence étudiante



SAINT-ETIENNE (42)
LES HORTENSIAS

Le quartier



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

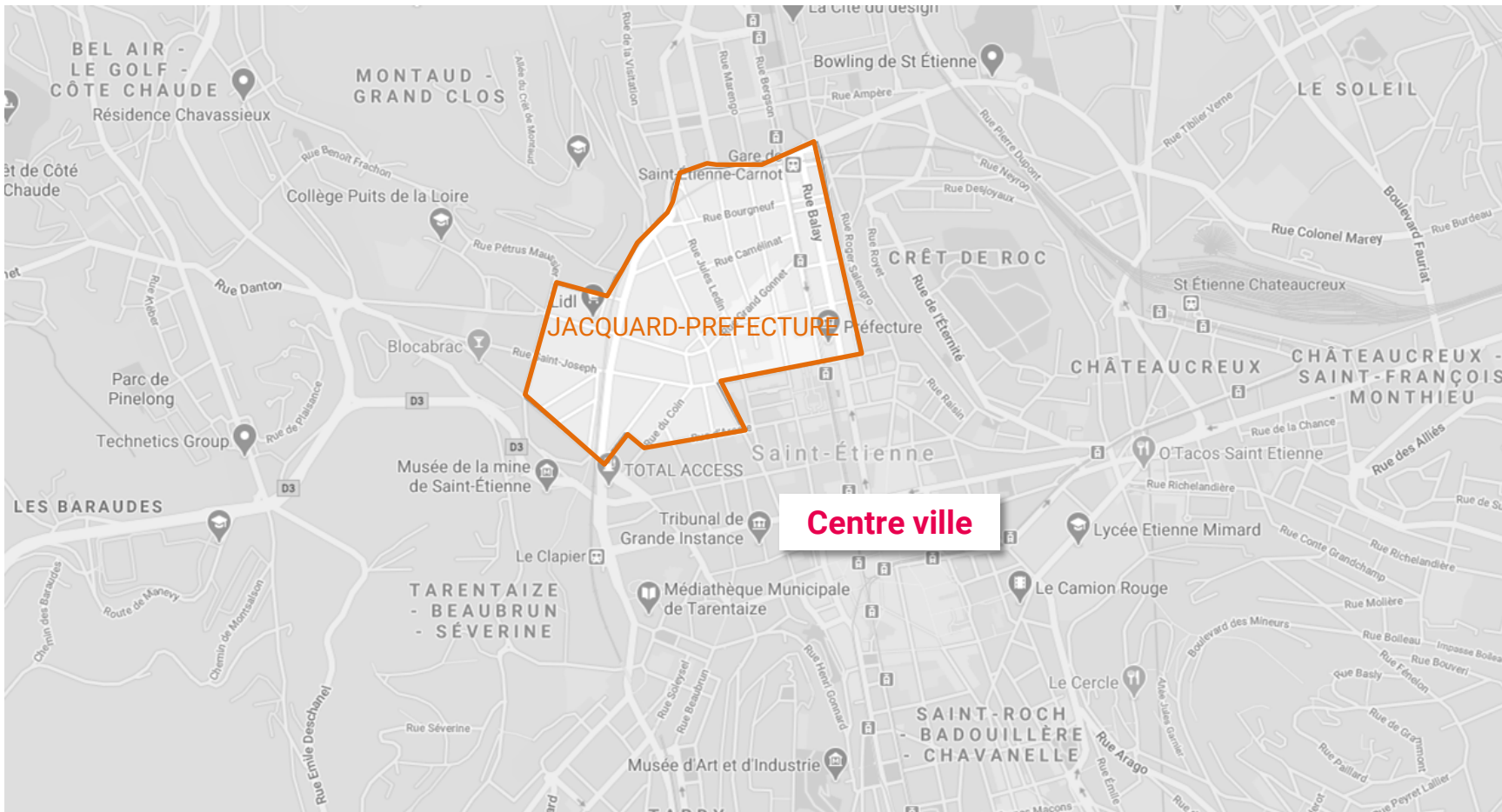
by Consultim

Situation : Quartier JACQUARD-PREFECTURE

Un référencement



by Consultim



LA RÉSIDENCE PREND PLACE DANS LE QUARTIER « JACQUARD - PREFECTURE », À PROXIMITÉ DU CENTRE VILLE DE SAINT-ETIENNE

Quartier, au paysage urbain et à l'ambiance animée, abrite **2.288 habitants** qui ont une moyenne d'âge de 34 ans, et sont **principalement locataires** de leur logement.

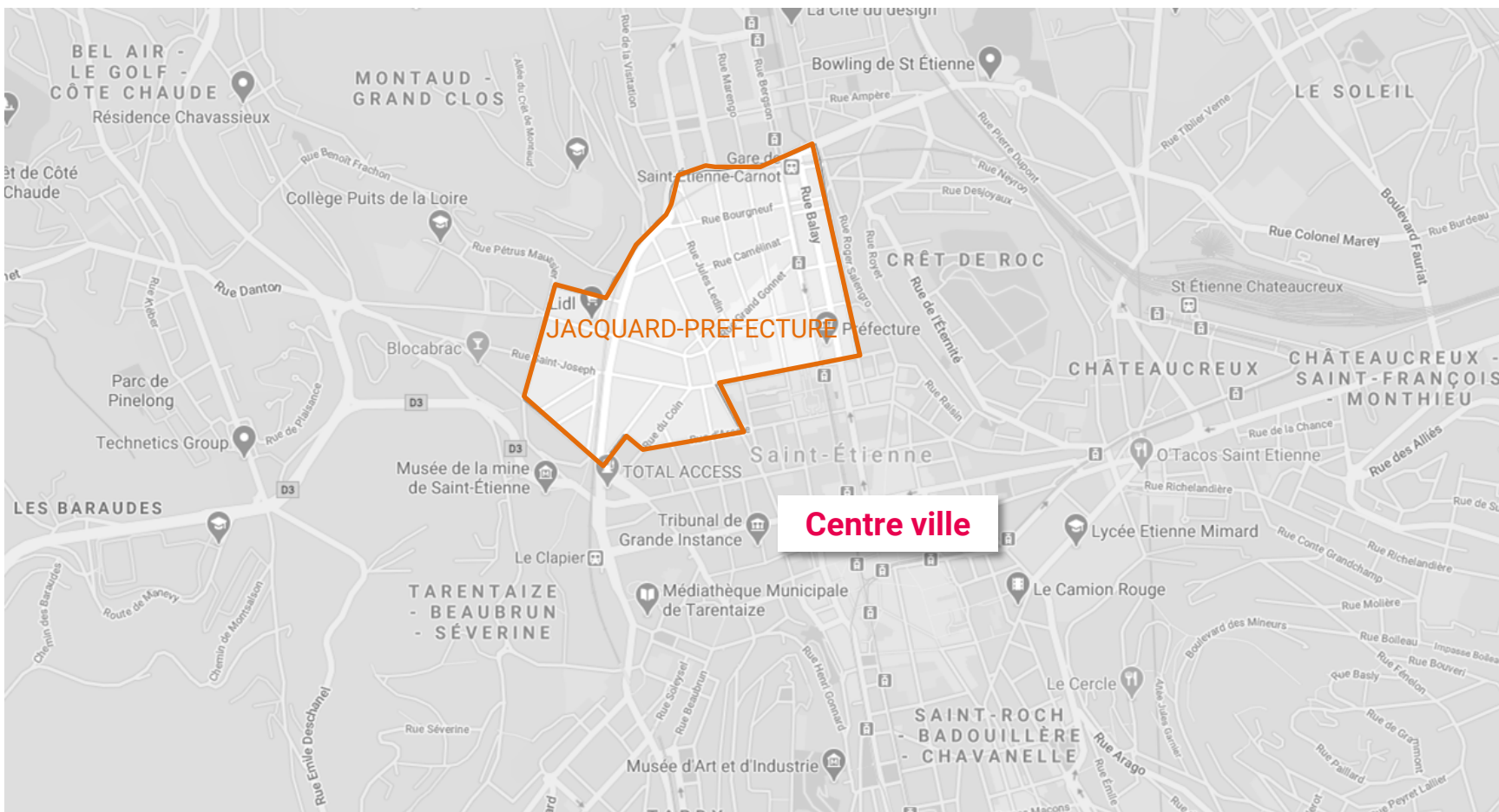
Le quartier dispose, aux alentours, de divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation, de culture, et de santé.

Situation : Quartier JACQUARD-PREFECTURE

Un référencement



by Consultim



23
Nombre
de médecins



6
Nombre de
pharmacies



4
Nombre de
crèches



1
Nombre de
Bureau de Poste



5
Nombre de
Banques



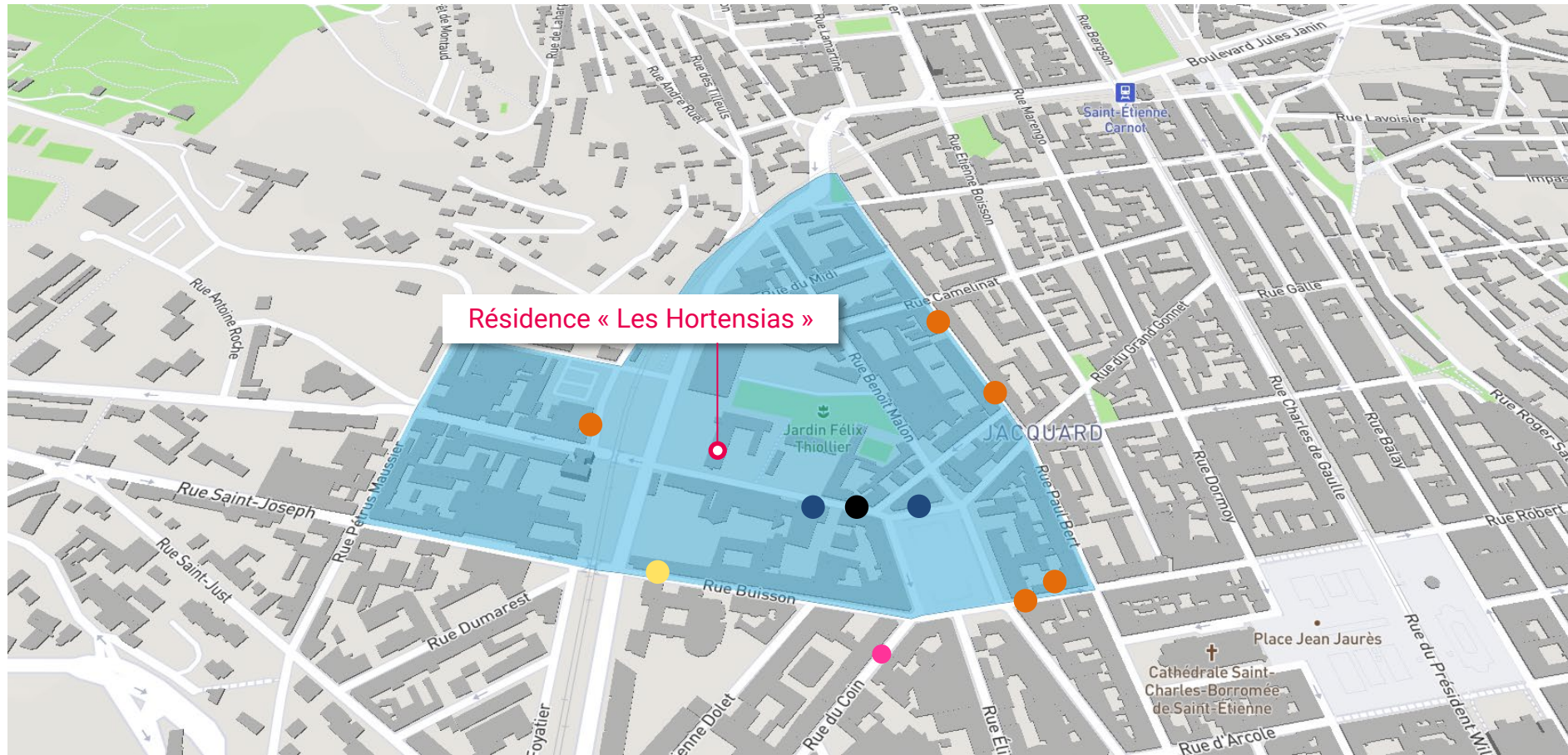
3
Nombre de
supermarchés

Situation : Les commodités

Un référencement



by Consultim



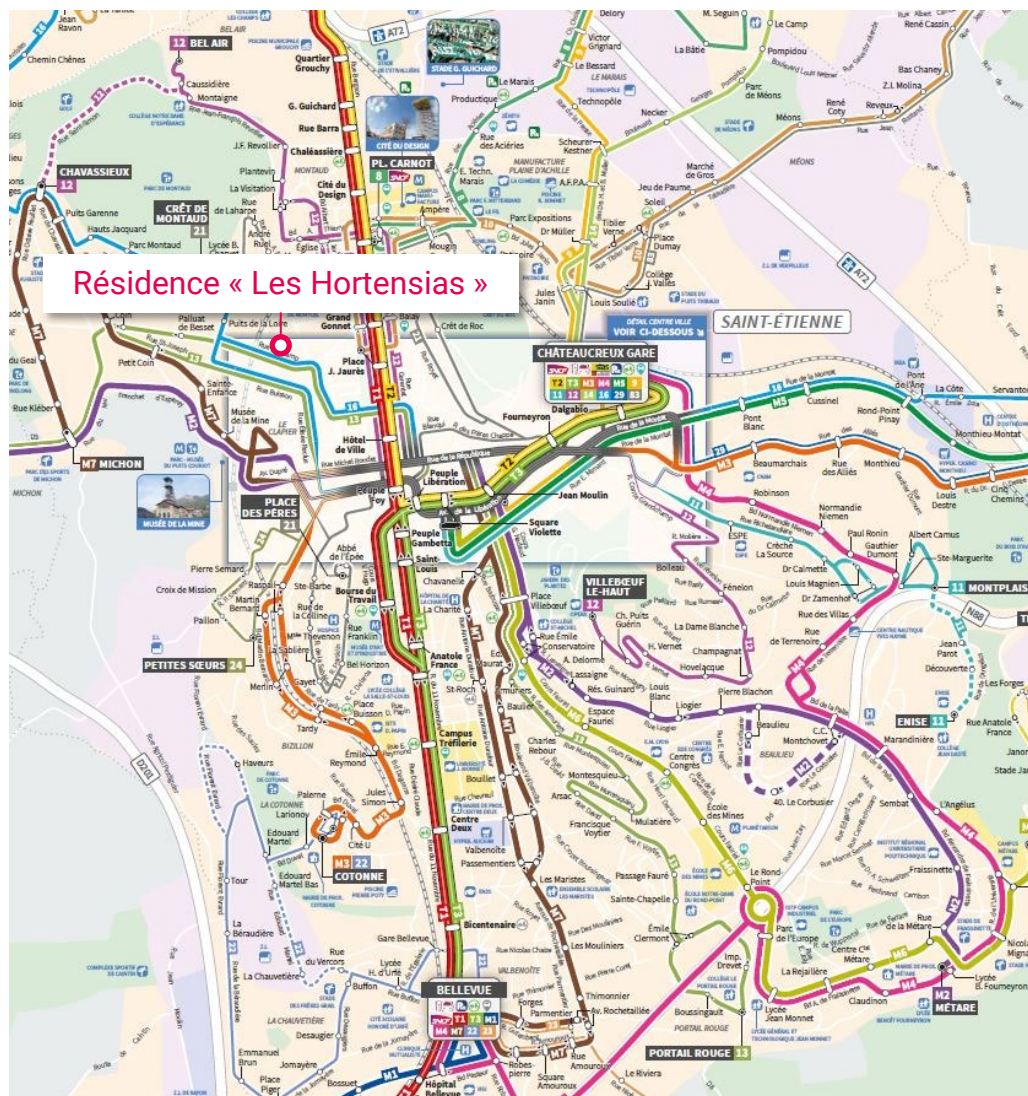
- Alimentation générale
- Boulangerie
- Restaurant
- Enseignement supérieur
- Arrêt de bus

Situation : Desserte

Un référencement



by Consultim



6 Boulevard Alfred de Musset
42000 SAINT-ETIENNE

DESSERTE DEPUIS LA RÉSIDENCE

- Bus – arrêt « Buisson-St-Etienne » à 4 minutes à pied de la résidence – **Ligne 13** : relie l'Ecole des Mines en 26 mn – **Ligne 16** : relie le site Metrotech en 32 mn.
- Tramway arrêt « Grand Gonnet » à 9 minutes à pied de la résidence – **Ligne 1** : Hopital Nord - St Priest En Jarez en 17 mn - **Ligne 2** : relie la gare St-Etienne Châteaueux en 10 mn
- Gare SNCF TGV – TER de St-Etienne Châteaueux à **8 mn en voiture**
- Aéroport de Saint-Etienne Bouthéon à **19 mn en voiture**

Équipements accessibles à pied

Un référencement



by Consultim



À 3 mn
Supermarché



À 3 mn
Restaurant



À 3 mn
Gymnase



À 3 mn
Ecole Nationale Supérieure
d'Architecture



À 4 mn
Jardin Félix Thiollier



À 4 mn
Arrêt de bus
« Buisson-St Etienne »



À 4 mn
D'une station de vélo



À 6 mn
Cinéma



À 8 mn
Place Jean Jaurès



À 9 mn
Tram 1 et 2
« Grand Gonnet »



À 10 mn
Du centre-ville

Équipements accessibles en vélo

Un référencement



by Consultim



**Depuis
la résidence**



À 5 mn
Centre Ville de
Saint-Etienne



À 6 mn
Cité du Design +
Ecole supérieure d'Art
et Design



À 6 mn
Médiathèque



À 10 mn
Gare TGV St-Etienne
Châteaueux



À 12 mn
Université Jean
Monnet



À 16 mn
Ecole des Mines



Résidence étudiante



SAINT-ETIENNE (42)
LES HORTENSIAS

La résidence



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Résidence « LES HORTENSIAS »

Un référencement



by Consultim



Entrée



Arrière

- Des appartements de 15,72 m² à 26,11 m²
- Un aménagement fonctionnel et confortable pour le bien-être des étudiants.

Prestations des logements

- **Revêtement de sol pour toutes les pièces** : Sols souples, U3P3, selon choix de l'Architecte.
- **Revêtements muraux** - Peinture vinylique sur toutes les faces
- **Equipements Kitchenette** -Meubles bas et haut de 120 comprenant évier inox et robinetterie avec mitigeur, plaque de cuisson vitrocéramique 2 feux, frigo top, micro-onde.
- **Salle de bains / WC** : Meuble vasque avec bandeau lumineux et miroir, robinet mitigeur. Bac à douche avec robinet mitigeur et douchette. Pare-douche Bloc WC en faïence blanche.
- **Production d'eau chaude** - Collective avec comptage individuel

Résidence « LES HORTENSIAS »

Un référencement



CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

1 bâtiment
en R+4

99 logements
Studio

10 places de parkings

Balcon
pour certains logements

Les services

Un référencement



by Consultim

- Hall d'entrée
- Patio
- Bureau d'accueil
- SAS d'entrée
- Salle de petit-déjeuner
- Espace de coworking



Typologie

Un référencement



by Consultim

Typologie	Nombre de lots	Surface habitable	Prix de vente HT ⁽¹⁾
studio	99	de 15,72 m ² à 26,11 m ²	de 51 330 € à 90 890 €

(1) hors frais de notaire et frais de prêt, mobilier et parking inclus

FAURE^{UP}

- Date de création : 1962
- Siège Social : Lyon
- Fort de son expérience, le Groupe Faure appréhende les contraintes architecturales, géographiques et environnementales imposées par les sites et les organismes publics. Sa notoriété croissante le conduit à être fréquemment consulté pour des opérations de plus grandes envergures.
- Chiffre d'affaires 2019 : 13 M€

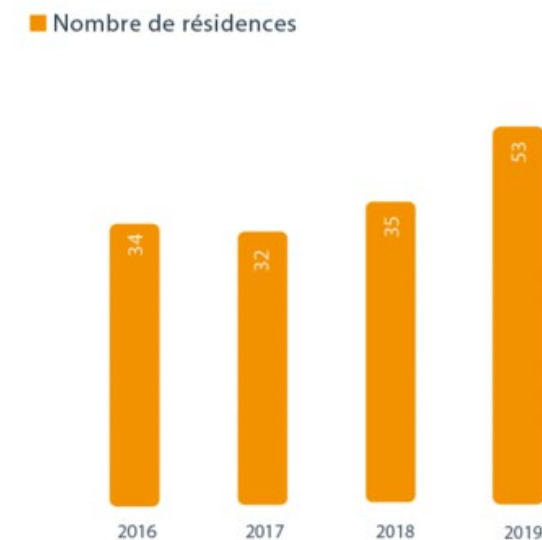
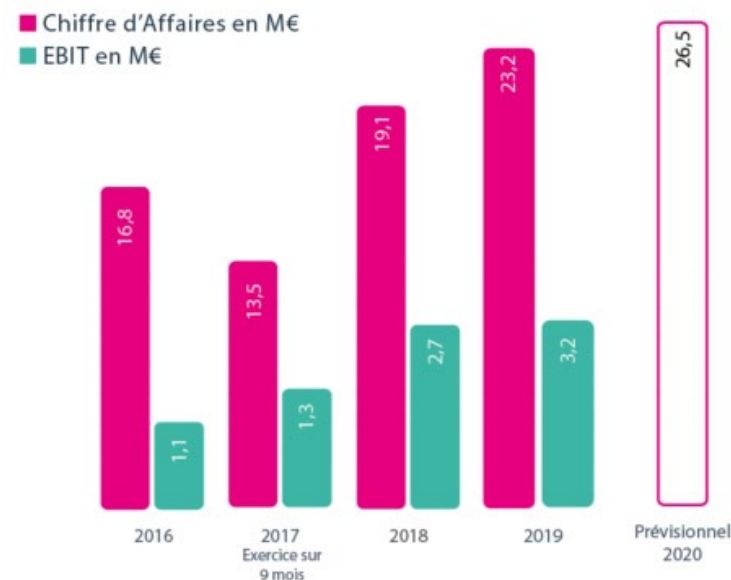


Illustration non contractuelle - ©IMAGES CREATIONS

Date de création : **2004**

La SAS Global Exploitation est spécialisée dans l'exploitation et la gestion de résidences pour étudiants et jeunes actifs sous la marque commerciale SUITÉTUDES. Avec 40 résidences implantées dans toute la France, Suitétudes entend s'affirmer parmi les leaders du marché.

Un marché porteur : un déficit de logements étudiants en France et une forte demande due en partie à l'essor démographique et à la démocratisation des études supérieures.





Résidence étudiante



SAINT-ETIENNE (42)
LES HORTENSIA

Etude immobilière



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Etude de marché

Un référencement



by Consultim

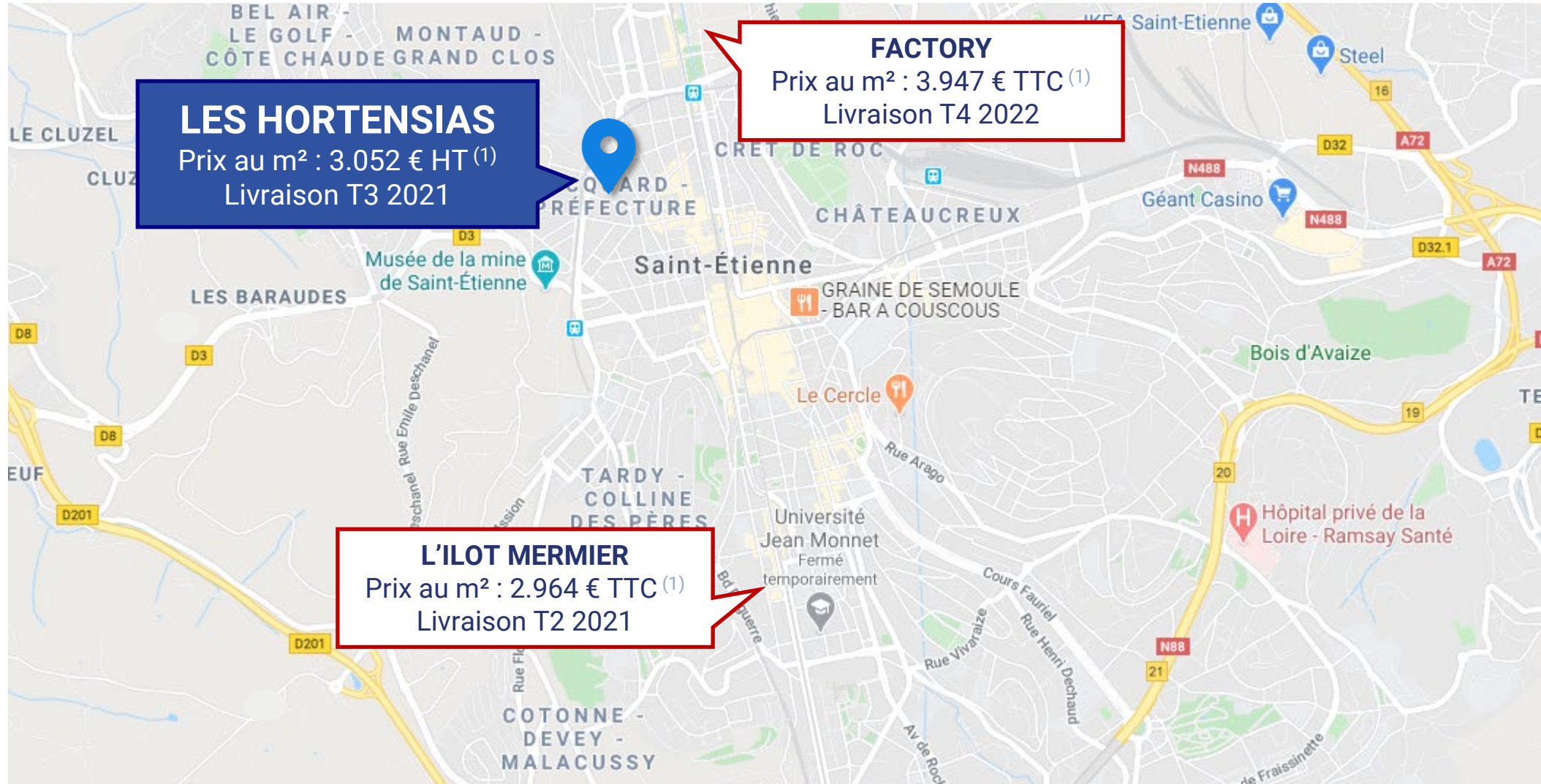


Le marché de l'immobilier neuf sur Saint-Étienne

Un référencement



by Consultim





Résidence étudiante



SAINT-ETIENNE (42)
LES HORTENSIA

Etude locative



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Etude locative T1

Un référencement



by Consultim

Source	Emplacement	Type	Surface	loyer
Seloger	Saint-Etienne Quartier Jacquard	T1	24 m²	295 €
Seloger	Saint-Etienne Quartier Jacquard	T1	29 m²	335 €
Seloger	Saint-Etienne Quartier Jacquard	T1	19 m²	278 €
Seloger	Saint-Etienne Quartier Jacquard	T1	23 m²	277 €
Seloger	Saint-Etienne Quartier Jacquard	T1	18 m²	310 €

Moyenne location T1 : 299 €/mois

(1) Prix moyen TTC parking inclus

Etude réalisée en juin 2020 sur une sélection de **5 biens** immobiliers situés dans un secteur proche et proposant des prestations similaires (Sources : Se loger - Leboncoin)



LES HORTENSIAS

Saint-Etienne (42)

- **Type de fiscalité : Résidence étudiante**
- **Enveloppe de prix très accessible à partir de 51 330 € HT ⁽¹⁾**
- **Un rendement performant de 4,1 % HT/HT ⁽²⁾**
- **Livraison 3T 2021**

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt, mobilier et parking inclus. (2) Rendement incluant le mobilier, arrondi au dixième le plus proche. En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement. ©IMAGES CREATIONS © iSTOCK



Saint-Etienne (42) LES HORTENSIAS

Une exploitation



Un référencement



CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX - CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE. Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut être diffusé aux clients finaux.
Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.