



Illustrations et mobilier non contractuels

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE  
BREST (29)

LMNP CENSI - BOUVARD

LEMON



 Book Commercial

Un référencement

CERENICIMO

La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier



## LES POINTS CLÉS

- À partir de 57 700 € HT<sup>(1)</sup>
- Un rendement de 4,25 % HT/HT<sup>(2)</sup>
- Les Capucins, écoquartier emblématique de Brest
- 120 appartements de 17 à 41 m<sup>2</sup>

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE  
BREST (29)

LMNP CENSI - BOUVARD

LEMON

### BREST, UNE VILLE OÙ IL FAIT BON ÉTUDIER

- 2<sup>ème</sup> pôle universitaire de Bretagne, Brest compte 26 000 étudiants soit 12 % de sa population.
- Sa situation privilégiée dans la rade, son littoral unique, son centre-ville piéton, sa richesse culturelle, ses nombreux festivals et animations font de Brest la 5<sup>ème</sup> ville la plus agréable à vivre (l'Express, Février 2018).
- Un réseau de transports innovant et complet : 1<sup>er</sup> téléphérique urbain de France permettant de rallier les deux rives de la Penfeld, 150 km d'aménagements cyclables
- 5 établissements brestois (dont plusieurs écoles d'ingénieurs) se distinguent : l'école navale, l'école de commerce Brest Business School, IMT Atlantique, ISEN Brest et l'Université de Bretagne Occidentale (regroupant 20 000 étudiants).
- Géographie exceptionnelle (face à la rade) et richesse patrimoniale (ateliers font des Capucins, quartier en vogue de Brest, un cadre idéal pour les étudiants (Pôle de création, d'innovation et d'échanges).



Rue des Falaises  
29 200 BREST

Illustration non contractuelle

<sup>(1)</sup> Hors frais de notaire et frais de prêt

<sup>(2)</sup> Rendement incluant le mobilier soit 4,43 % HT/HT hors mobilier

# DESCRIPTIF PRODUIT

## ● CARACTÉRISTIQUES PRODUIT

Obtention du permis de construire :	<b>04/10/2017 - N° PC 029 019 17 00202</b>
Actabilité prévisionnelle :	<b>3<sup>ème</sup> trimestre 2018</b>
Livraison prévisionnelle :	<b>3<sup>ème</sup> trimestre 2020</b>
Fiscalité :	<b>LMNP Censi-Bouvard</b>
Enveloppes d'investissement HT :	<b>57 700 € à 138 700 €</b>
Rendement <sup>HT/HT</sup> :	<b>Mobilier inclus : 4,25 %/Hors mobilier : 4,43 %</b>
Typologies et surfaces :	<b>T1 au T3 de 17,28 à 41,51 m<sup>2</sup></b>
Nombre de logements :	<b>120</b>
Type d'habitat :	<b>Collectif</b>
Type de construction :	<b>VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)</b>

Engagement liquidité <sup>(6)</sup> :



## ● CARACTÉRISTIQUES DU BAIL <sup>(4)</sup>

Durée du bail :	<b>10 ans</b>
Type de bail :	<b>Meublé</b>
Renouvellement par tacite reconduction :	<b>NON OUI</b>
Montant des loyers annuels HT :	<b>2 453 € à 5 894 €</b>
Règlement des loyers :	<b>Trimestriel</b>

Indexation des loyers :	<b>ILC</b> ICC Fixe
Plafonnement de la revalorisation des loyers : <small>variation triennale plafonnée à 4,5 %</small>	NON <b>OUI</b>
Application de l'indexation :	<b>Tous les 3 ans</b>
Property Management :	NON <b>OUI</b>

## ● RÉPARTITION DES CHARGES <sup>(4)(5)</sup>

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et mise en conformité	●	
	Entretien de la résidence		●
Divers	Charges de copropriété usuelles non récupérables (frais de syndic, assurance...)	●	
	Taxe sur les ordures ménagères (estimation : 13 % de la taxe foncière)		●
	Impôts fonciers (estimation de la taxe foncière : à partir de 96 €)	●	

## ● PROPERTY MANAGEMENT

Schéma habituellement réservé aux institutionnels, cette opération commercialisée à la découpe auprès d'investisseurs particuliers bénéficiera d'un asset management totalement intégré, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté. Bien plus qu'un intermédiaire, PROPERTIMO accompagnera les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement et, fort de son pouvoir de représentation de l'ensemble des propriétaires, sera le garant d'une relation stable et pérenne avec le preneur à bail de la résidence.



<sup>(4)</sup> Selon les modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.

<sup>(5)</sup> Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles de s'appliquer lors de l'acquisition. L'indication de la taxe foncière est une estimation faite par le centre des impôts de la ville concernée selon un barème susceptible d'évoluer dans le temps.

<sup>(6)</sup> Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales et particulières des contrats. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans).

# LE GESTIONNAIRE



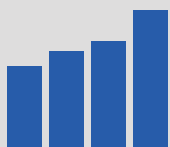
35

Nombre de résidences



13 ANS

Expérience / Ancienneté



15,9 M €

Chiffre d'affaires 2016

## STRATÉGIE DU GROUPE

Des valeurs simples mais essentielles : le plaisir d'accueillir, le sens du service, le sourire, l'écoute et la prévenance.

Des hébergements novateurs qui répondent à une demande de plus en plus forte d'étudiants à la recherche d'espace, d'autonomie et de services.

Une stratégie de développement forte avec 5 résidences par an et un objectif 2020 de 10 000 logements en gestion.

## DESRIPTIF



Global Exploitation

**Suitétudes**  
RESIDENCES ETUDIANTES ET JEUNES ACTIFS

Nom : **Global Exploitation**  
sous la marque **Suitétudes**

Date de création : **2004**

Chiffre d'affaires 2016 : **15,9 M€**

Résultat net 2016 : **591 K€**

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 plus de 30 résidences implantées dans toute la France, Suitétudes entend s'affirmer parmi les leaders du marché.

Des implantations stratégiques au cœur des grandes villes universitaires françaises à proximité des lieux de vie, des sites d'enseignement, des moyens de transports en commun et des services de proximité.

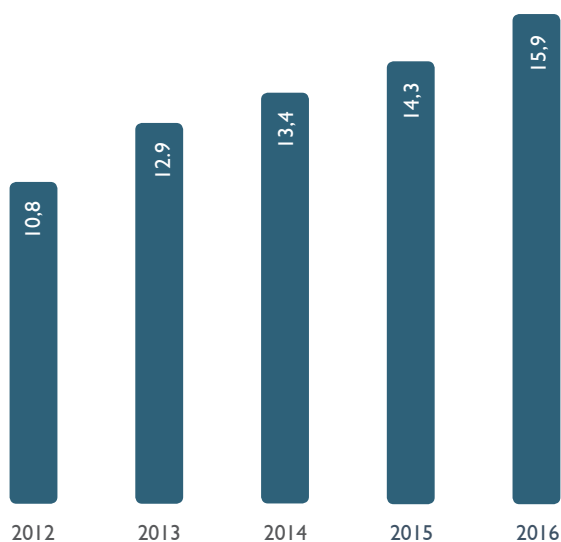
Des logements fonctionnels, ludiques, chaleureux et confortables associés à des services de qualité au quotidien.

## IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES

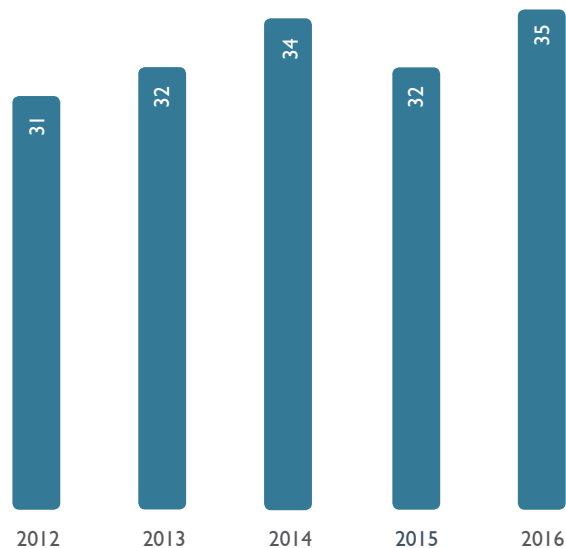


## CHIFFRES - EVOLUTION

■ Chiffre d'Affaires en M€



■ Nombre de résidences



## SECTEUR

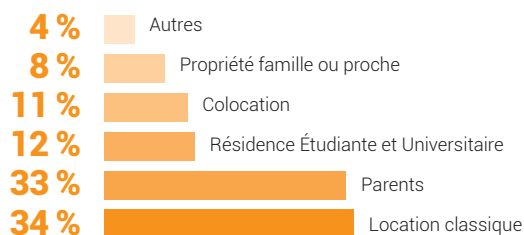
### Chiffres clés

- Une offre limitée ne couvrant pas les besoins des 2 387 000 étudiants français : seulement 47 % des étudiants vivent seuls, en couple ou en colocation et 36 % chez leurs parents ou dans la famille proche\*
- Les spécialistes constatent qu'il y a 5,7 fois plus de demandeurs de logement que d'offres\*\*
- Seuls 10 % des étudiants ayant effectué les démarches d'obtention d'un logement en résidence universitaire l'obtiennent effectivement
- Un besoin estimé à 500 000 nouveaux logements, résidences publiques et privées confondues
- Les résidences avec services représentent environ 30 % du parc global de logements collectifs

\*Ministère de l'Education Nationale

\*\*Sites d'annonces de logements

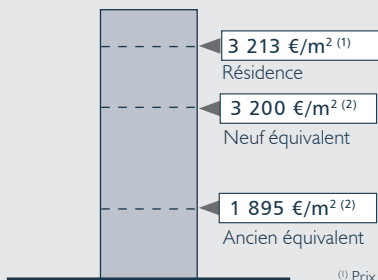
### Répartition des logements



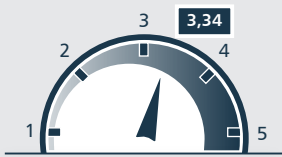
### Conclusion

- **Un besoin réel**
- **Qualité potentielle de certains emplacements urbains**
- Problème d'adéquation loyer/solvabilité
- Un marché mature
- Emplacements parfois trop spécifiques

# ANALYSE PRODUIT



<sup>(1)</sup> Prix immobilier HT (hors parking)  
<sup>(2)</sup> Prix TTC.  
 Biens de même nature.  
 Voir étude complémentaire sur notre site internet



## › Positionnement prix

Avec un prix au m<sup>2</sup> attractif au cœur d'un quartier en plein essor, le potentiel patrimonial s'avère très intéressant à terme.



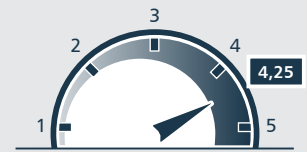
› Rareté du bien



› Facilité de vie

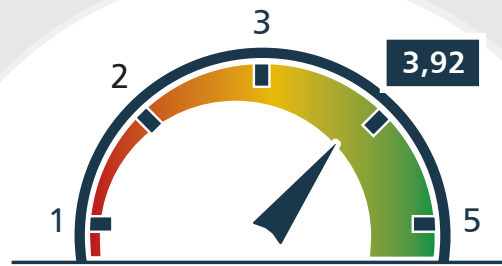


› Proximité des services



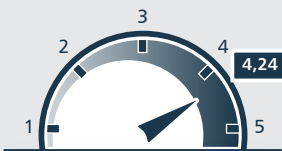
## › Accessibilité / Facilité de vie

Un emplacement idéal pour les étudiants : à proximité des transports en commun et du téléphérique, à deux pas de la médiathèque et du cinéma.



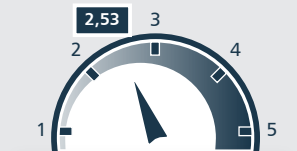
## › Scoring Patrimonial

Au cœur du quartier des Capucins, proche de la mer, un quartier en vogue avec le nouveau téléphérique relié au centre-ville de Brest, un emplacement idéal pour les étudiants. La résidence "Lemon" bénéficie d'une localisation recherchée, dans un quartier dynamique et moderne, proche des principaux pôles étudiants.



## › Valorisation immobilière

Une localisation de qualité, à deux pas du nouveau téléphérique, proche des écoles et des universités, dans un écoquartier. L'emplacement permet de concilier une vie urbaine riche et dynamique avec un environnement qualitatif et préservé.



## › Score économique

Récompensé par le label "éco quartier" en 2009, Les Capucins affiche une mixité sociale et environnementale. Bureaux, commerces, services et logements prendront place dans des bâtiments de 3 à 9 étages. Le développement des transports en commun et l'arrivée du téléphérique a permis à ce quartier de renforcer son positionnement stratégique et ses liaisons avec l'hyper centre de Brest.



› Pérennité architecturale



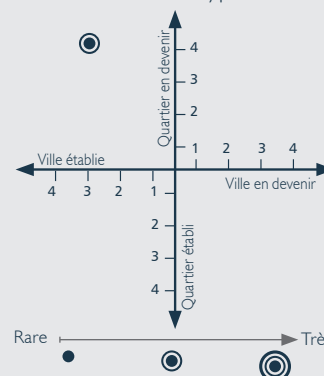
› Foncier



› Aménagements intérieurs



› Performance énergétique



› Dynamisme démographique



› Dynamisme économique



› Solidité gestionnaire



› Performance financière



› Image



› Gestionnaire

Créé en 2004, Suitétudes répond à une demande forte en logements étudiants par ses implantations stratégiques, au cœur de villes universitaires majeures.



## › Scoring Exploitation

Quartier dynamique, moderne et recherché, à deux pas du nouveau téléphérique reliant le quartier au centre-ville de Brest, la résidence "Lemon" apparaît particulièrement adaptée à la population étudiante ciblée.



› Adéquation du bien

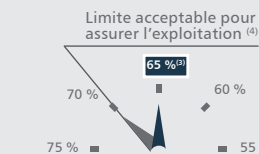
De nombreux services offerts aux résidents : laverie, connexion internet, cuisine équipée, fitness, parking, gardien... des appartements modernes et équipés, la résidence "Lemon" propose tous les éléments recherchés par les étudiants.



› Facilité de vie



› Services de la résidence



› Loyers reversés HT/CA



› Positionnement tarifaire

452€ / mois <sup>(5)</sup>

Tarif moyen  
455 € / mois <sup>(6)</sup>

<sup>(1)</sup> Chiffre prévisionnel pour la résidence "Lemon" à Brest.  
<sup>(2)</sup> Pour une résidence étudiante similaire à Brest.  
<sup>(3)</sup> Tarif prévisionnel pour un T1 dans la résidence "Lemon" à Brest.  
<sup>(4)</sup> Tarif prévisionnel pour un logement similaire à Brest.



› Pérennité de l'exploitation

Avec plus de 3 000 logements en gestion, soit 35 résidences, Suitétudes s'affirme parmi les leaders du marché. Au cœur d'un quartier jeune et dynamique, la résidence profite pleinement du développement très récent des Capucins.



› Rareté du bien

Avec 26 000 étudiants à Brest soit 12,3 % de la population, la résidence "Lemon" vient répondre aux besoins en matière d'hébergements étudiants.



› Proximité des centres d'intérêt



› Parc de logements disponibles à proximité

Un référencement



Illustration non contractuelle



## LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Brest, une ville tournée vers la mer, culturelle, festive et dynamique accueillant 26 000 étudiants
- Une résidence dans le nouveau quartier des Capucins, un emplacement en vogue face à la rade, à proximité de la médiathèque, du cinéma et des ateliers
- A deux minutes du téléphérique, menant à l'hyper-centre et aux écoles
- Des appartements du T1 au T3 à partir de 57 700 € HT <sup>(1)</sup> et un rendement de 4,25 % <sup>HT/HT</sup> (2)

<sup>(1)</sup> Hors frais de notaire et frais de prêt.

<sup>(2)</sup> Rendement incluant le mobilier soit 4,43 % <sup>HT/HT</sup> hors mobilier.

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.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

[cerenicimo.fr](http://cerenicimo.fr)

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant



**suitétudes**  
RESIDENCES ETUDIANTES ET JEUNES ACTIFS

Notaire

ETUDE LEBEAU & CABANAC  
45 Allées de Chartres  
33 000 BORDEAUX

Promotion

