



## LES POINTS CLÉS

- ▶ Aux portes de Paris, regroupant 655 000 étudiants
- ▶ Au pied des transports tramway et bus
- ▶ Une résidence intégrée au nouveau quartier Grand Canal
- ▶ Des prix à partir de 97 850 €<sup>HT(1)</sup>
- ▶ Un rendement de 3,8 %<sup>HT/HT(2)</sup>

Résidence Etudiante

### > Canal Campus - Clamart (92)

#### CLAMART, UNE VILLE ATTRACTIVE AUX PORTES DE PARIS

- Située en première couronne de Paris, dans les Hauts-de-Seine
- Attractive, Clamart est une commune prisée du Grand Paris
- Economiquement dynamique, de nombreuses entreprises s'y sont implantées : EDF, Coca-Cola etc.
- Paris, 2<sup>ème</sup> ville étudiante du monde avec plus de 650 000 étudiants dont 50 000 étudiants étrangers. Plus de 80 formations différentes à proximité dont dans de grandes écoles reconnues (HEC, ENA...)
- A 20 minutes de Paris grâce à une connexion directe au tramway T6
- Accessibilité renforcée par les réseaux routiers, transports et nombreuses pistes cyclables

#### CANAL CAMPUS, UNE RÉSIDENCE INTÉGRÉE AU PROJET GRAND CANAL

- Intégrée au nouveau quartier en développement «Grand Canal», un projet issu d'un partenariat entre 4 grands acteurs de l'immobilier, notamment Eiffage
- Une résidence à deux pas du centre commercial Vélizy 2 dans un cadre de vie entre eau et nature
- Au pied du tramway T6 et des arrêts de bus facilitant les déplacements vers les grandes universités parisiennes
- Des commerces, cafés et restaurants au pied de l'immeuble
- Une résidence de 131 studios à l'architecture d'inspiration «Art Déco»
- Des services adaptés : espace de coworking/caféteria, accueil, laverie équipée, local à vélos

Découvrir le projet Grand Canal



**LMNP**  
Classique



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

<sup>(2)</sup> Rendement incluant le mobilier soit 3,9 %<sup>HT/HT</sup> hors mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche).

## ● CARACTÉRISTIQUES PRODUIT

Obtention du permis de construire :	<b>22 mars 2017 - PC92023 16 B0123</b>
Actabilité prévisionnelle :	<b>3<sup>ème</sup> trimestre 2018</b>
Livraison prévisionnelle :	<b>3<sup>ème</sup> trimestre 2021</b>
Fiscalité :	<b>LMNP Classique/ LMNP Censi-Bouvard</b>
Enveloppes d'investissement HT :	<b>De 97 850 € à 163 250 €</b>
Rendement <sup>HT/HT</sup> :	<b>Mobilier inclus : 3,8 % / Hors mobilier : 3,9 %</b>
Typologies et surfaces :	<b>Studios de 16 à 27 m<sup>2</sup></b>
Nombre de lots :	<b>131 logements</b>



## ● CARACTÉRISTIQUES DU BAIL <sup>(3)</sup>

Durée du bail :	<b>10 ans</b>	Indexation des loyers :	<b>IRL</b> ICC Fixe
Type de bail :	<b>Meublé</b>	Plafonnement de la revalorisation des loyers :	NON <b>OUI</b> <small>Variation de l'IRL dans la limite de 2 %</small>
Renouvellement par tacite reconduction :	NON <b>OUI</b>	Application de l'indexation :	<b>Tous les ans</b>
Montant des loyers annuels HT :	<b>de 3 695 € à 6 180 €</b>	Property Management :	NON <b>OUI</b>
Règlement des loyers :	<b>Trimestriel</b>		

## ● RÉPARTITION DES CHARGES <sup>(3)(4)</sup>

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
<b>Entretien</b>	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
<b>Assurance</b>	Assurance incendie, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, risques locatifs...		●
<b>Travaux</b>	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et mise en conformité	●	
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement	●	
<b>Divers</b>	Charges de copropriété usuelles non récupérables (frais de syndic...)	●	
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers (estimation de la taxe foncière : à partir 230 €)	●	

<sup>(3)</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>(4)</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.

### GESTIONNAIRE



- ▶ Le n°1 de la résidence étudiante avec services
- ▶ Bénéficie de l'expertise du savoir-faire et de la croissance du groupe Nexity
- ▶ Une offre étendue avec 140 résidences soit un parc de plus de 17 000 logements
- ▶ Déjà présent à Clamart

### NOTAIRE

**Etude Lembo & Associés**  
Maître Frédéric DUBEE  
30 place Denfert Rochereau  
75014 Paris

<sup>(3)</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>(4)</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.

Les informations, photographies ou visuels figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle - Mobilier non contractuel  
Crédits photos : Clamart © - Images de synthèse : Eiffage © Février 2018

Pour vous assurer que cette offre répond 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.

Un référencement

CERENICIMO