



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

LE FIRST

2 Rue du Dr Paul Michelon **SAINT-ÉTIENNE**

 **CONFIANCE**
GROUPE IMMOBILIER

SYNTHÈSE PROGRAMME



Promoteur
Groupe CONFIANCE



Architecte
Mr CAVALI Vincent
VCA Atelier d'Architecture



Notaire
Maitre Christophe TEYSSIER
41 rue des Acières Saint-Etienne



Fiscalité LMNP
A partir de xxxxx € HT



2 bâtiments
159 logements



Typologie
T1



Stationnements
32 en sous-sol
6 en surface



Permis de construire
N°42 218 230 113

LES DATES IMPORTANTES EN UN COUP D'OEIL

Obtention du permis
le 25/09/2023

Permis purgé
le 26/12/2023

Livraison estimée
3T 2026

SAINT-ÉTIENNE EN CHIFFRES

- **2^e communauté** d'agglomération de Rhône-Alpes
- Saint-Etienne Métropole : **53 communes - 404 000 habitants**
Saint-Etienne : **174 082 habitants**
- **85 137 emplois** : technologies médicales, textile, agroalimentaire, création, industrie, optique et logistique...
- **30 000 étudiants**
- **35 %** de la population a moins de 20 ans
- **5 campus universitaires** répartis sur la ville
- **4 000 commerces** : de grandes enseignes ont récemment fait le choix d'investir à Saint-Etienne : Rituals, Carrefour, Primark...
- **139 clubs** et associations sportives
- **3 lignes** de tramway - **34 lignes** de bus - **2 gares**





ACCESSIBILITÉ



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



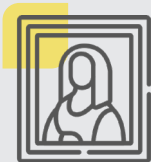
Gare TGV Saint-Etienne-Châteaureux
à 8 mn du centre

- **TGV direct Paris : 2h55**
- **TER direct Lyon : 44 mn** | **Clermont-Ferrand – 1h45**

UNE MÉTROPOLE ACCUEILLANTE ET DYNAMIQUE



Un **cadre naturel privilégié** :
proche du **Parc naturel régional
du Pilat**, des **pistes de ski**, de
la **base nautique** de
Saint-Victor-sur-Loire



Une **richesse culturelle** :
la Comédie, le musée d'Art
moderne, l'Opéra-Théâtre, la
Cité du Design...



Une **excellence économique
reconnue** dans des domaines
de pointe tels que l'optique et
l'ingénierie



40 festivals toute l'année :
musique, théâtre, festival jeune
public, cirque, chanson



UNE VILLE CONÇUE ET SPÉCIALEMENT AMÉNAGÉE POUR LES ÉTUDIANTS

30 000

étudiants post-bac

dont
3 000

étudiants étrangers
chaque année

200

laboratoires de recherche
Lyon - Saint-Etienne

4 DOMAINES
D'EXCELLENCE

New manufacturing - Santé
- Optique - Design - Numérique



LA PLUS FORTE
CROISSANCE ÉTUDIANTE
EN FRANCE SUR 10 ANS

- 5 campus pluridisciplinaires
- 14 Grandes écoles d'excellence nationale



UNE LOCALISATION IDÉALE POUR ÉTUDIER

Divers services et infrastructures de transports, de commerces, de sport, de loisirs, de culture, de santé, d'éducation, tout proche de la résidence.

- **Grandes écoles et universités** à 10 minutes à pied
- **Cantine universitaire** à moins de 5 minutes à pied
- **Parcs et loisirs** à moins de 15 minutes à pied
- **Supermarché, boulangerie et pharmacie** à 5 minutes à pied



PLUS DE 22 000
étudiants dans un rayon
d'un kilomètre

Sources : Sites internet des facultés d'un rayon d'un kilomètre de la résidence



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

LE FIRST



STATIONNEMENTS
EN SOUS-SOL



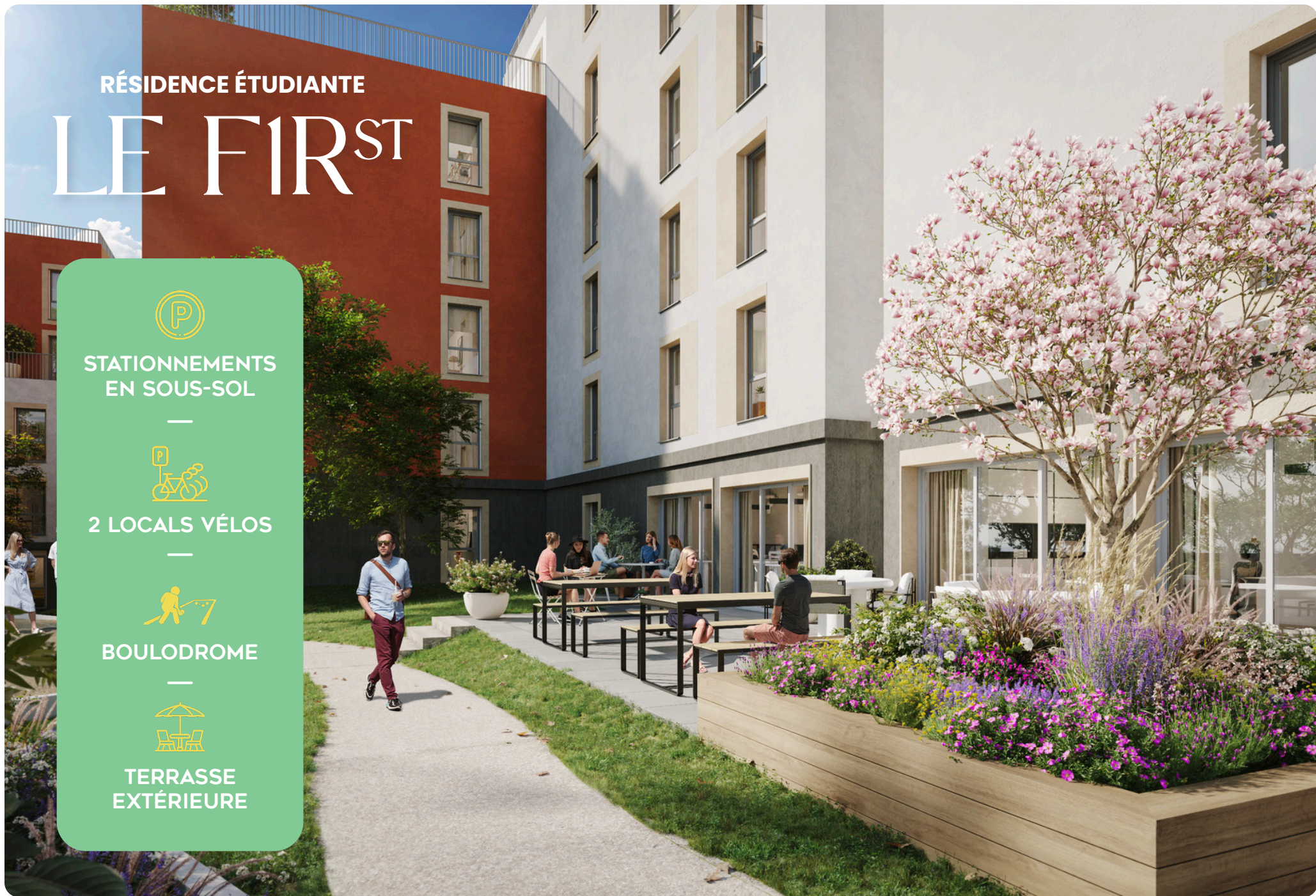
2 LOCALS VÉLOS



BOULODROME

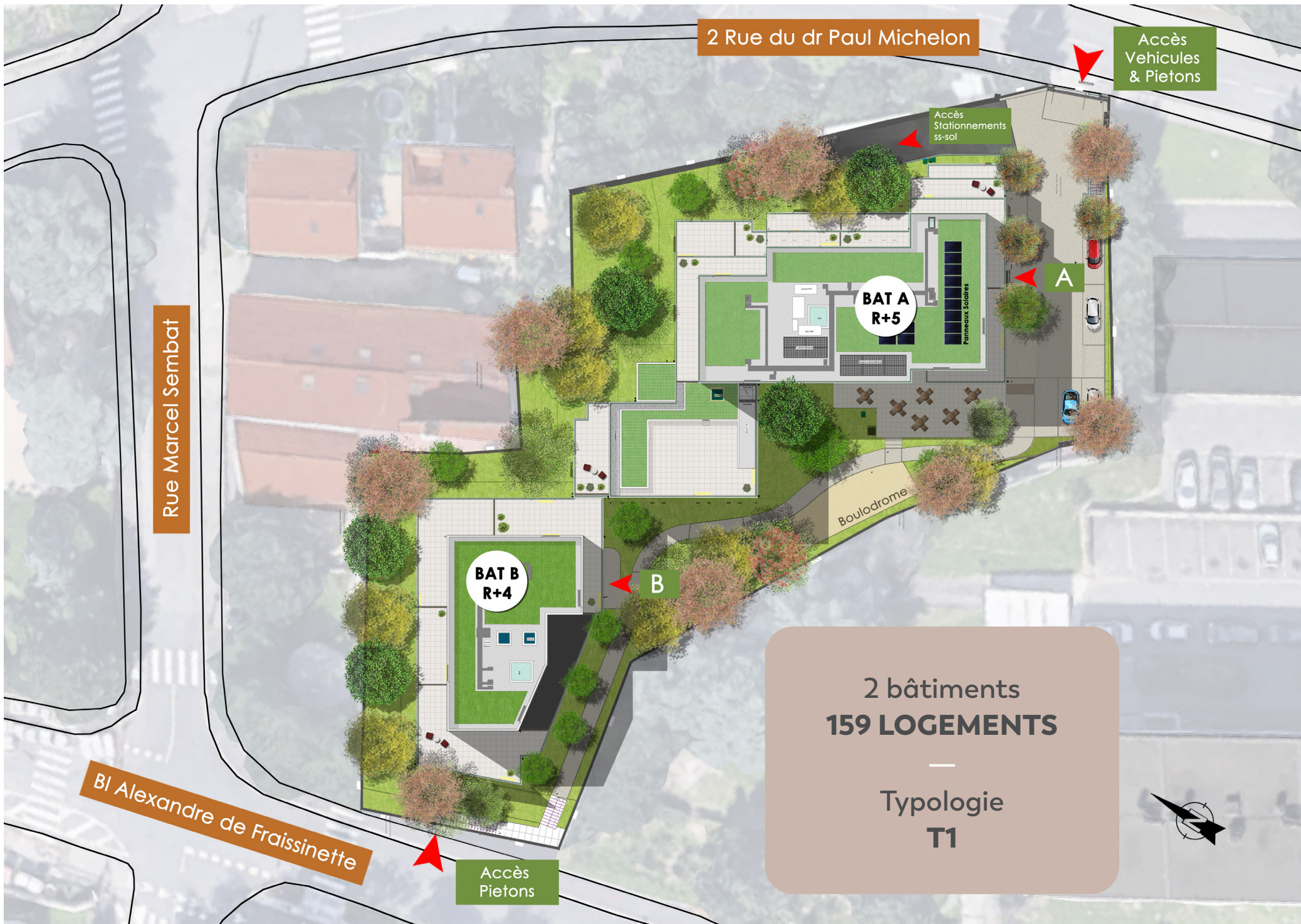


TERRASSE
EXTÉRIEURE



LE FIRST, UNE RÉSIDENCE CONFORTABLE ET IDÉALE POUR LE QUOTIDIEN DES ÉTUDIANTS





2 Rue du dr Paul Michelon

Accès
Vehicules
& Piétons

Accès
Stationnements
ss-sol

Rue Marcel Sembat

BAT A
R+5

A

Panneaux Solaires

Boulo-drome

BAT B
R+4

B

2 bâtiments
159 LOGEMENTS
—
Typologie
T1



BI Alexandre de Fraissinette

Accès
Piétons

UNE RÉSIDENCE AUX MULTIPLES SERVICES



Entièrement close avec portail et digicode



Vidéo-surveillance



Intendant sur place



Accueil, laverie équipée



Salle petit déjeuner et terrasse commune aménagée



Salle de fitness



Accès internet



Kit vaisselle et / ou linge de lit



DES APPARTEMENTS AUX ESPACES ÉTUDIÉS

ESPACE CUISINE

Kitchenette équipée, meubles de rangement, table, chaises, plaque de cuisson, évier en inox, réfrigérateur.

ESPACE BUREAU

Bureau, siège, étagère murale.

ESPACE NUIT

Lit, matelas, table de nuit, ensemble housse déco (coussins et assise).

ESPACE SALLE DE BAINS

Meubles de rangement, vasque, miroir, receveur de douche, sèche-serviettes.



Fonctionnels et meublés, les appartements de la résidence Le First ont été minutieusement pensés pour apporter praticité et simplicité au quotidien. Les étudiants n'ont plus qu'à apporter les touches décoratives qui transformeront leur logement en un véritable cocon personnalisé.





BÉNÉFICIEZ D'UN CADRE FISCAL FAVORABLE GRÂCE AU STATUT LMNP

+ LES AVANTAGES

- VOUS RÉCUPÉREZ LE MONTANT DE LA TVA sur votre acquisition*
- VOUS POUVEZ INVESTIR SANS APPORT
- VOUS SÉCURISEZ VOTRE INVESTISSEMENT par un bail commercial signé avec le gestionnaire
- VOUS ASSUREZ VOTRE RETRAITE et l'avenir de vos proches



UN FINANCEMENT POUR VOS CLIENTS SUR 25 ANS, C'EST ENCORE POSSIBLE !

GRÂCE À NOTRE STRUCTURE DE COURTAGE CO-FINANCE,
VOS CLIENTS PEUVENT BÉNÉFICIER DE :

Un prêt sur 25 ans sans apport personnel + **2 ans de franchise totale**

Si retard de livraison, possibilité de **proroger d'un an la franchise**

Une **offre de prêt** valable sur 24 mois

Un **accord de principe** sous 10 jours

Domiciliation d'un des deux revenus

La possibilité de **financer les frais de notaire**, et le **mobilier**

L'EXPÉRIENCE ET LE SAVOIR-FAIRE
DE NOTRE GESTIONNAIRE

GESTET  **D**



GESTETUD EN QUELQUES CHIFFRES



INTERLOCUTEUR
des plus grands
promoteurs nationaux



PLUS DE 25 ANS
d'expérience



2 000
logements gérés



94 %
de taux de
remplissage



UNE ÉQUIPE
à votre écoute basée à Lyon
+ de 40 personnes



1 RÉSIDENCE
hôtelière



14 RÉSIDENCES
étudiantes

LES POINTS FORTS DU PROGRAMME

- Une ville à **60 km du centre de Lyon**
- Un emplacement **proche du centre de Saint-Étienne**, de ses commerces et du Tramway
- De nombreuses universités ou grandes écoles **dans un rayon d'un kilomètre**
- Une ville étudiante, **dynamique et attractive**
- Un gestionnaire de confiance avec **plus de 25 ans d'expérience**
- Une enveloppe d'investissement **attractive**
- Un financement pour vos clients **sur 25 ans**



LE FIRST

2 Rue du Dr Paul Michelon
SAINT-ÉTIENNE

 **CONFIANCE**
GROUPE IMMOBILIER