



- LA ROCHELLE RÉPUBLIQUE -

REALITES



- LA ROCHELLE RÉPUBLIQUE -

## (La Rochelle)

Ville côtière de la Charente-Maritime, La Rochelle est une ville importante grâce à son port de pêche et de commerce depuis le XIIe siècle. Attractive, dynamique et accueillant de nombreux étudiants chaque année, La Rochelle profite d'une adresse idéale au cœur de la côte Atlantique, proche de Paris grâce à ses lignes TGV mais aussi de la nature charentaise aux multiples facettes.





Studio meublé et équipé



Espace détente

## RÉSIDENCE ÉTUDIANTE (capétudes)

Au cœur du Quartier Tasdon à La Rochelle, à seulement quelques minutes du centre-ville et à proximité immédiate des transports en commun, du pôle universitaire et des commerces, la nouvelle résidence CAP ETUDES La Rochelle République se compose de 71 logements étudiants studios meublés et d'un logement T3 pour le régisseur, avec ascenseur. La surface moyenne habitable des studios est de 19,50 m².

Cette résidence est située dans une rue calme, à proximité du campus, de la gare, de l'accès rocade rapide et d'un des axes principaux de la ville : rue Emile Normandin, bien connue pour son animation et ses commerces.



Salle de fitness



## Les résidences étudiantes (capétudes)

Nos résidences apportent des solutions concrètes aux besoins des étudiants, stagiaires et jeunes salariés qui quittent leur environnement familial pour découvrir une ville et son campus. Elles sont conçues comme un espace de vie où chaque étudiant travaille et se détend dans un cadre agréable.



- - 
  - 
  -
- Régisseur habitant sur place

## (Au cœur du campus)

À moins de 5 min à pied ou à vélo de la résidence (capétudes)



université



supermarché



stade



santé

À moins de 10 min à vélo de la résidence (capétudes)



musée



aquarium



plage



bibliothèque



port



**Bus**  
lignes 1, 3, 19 et 20



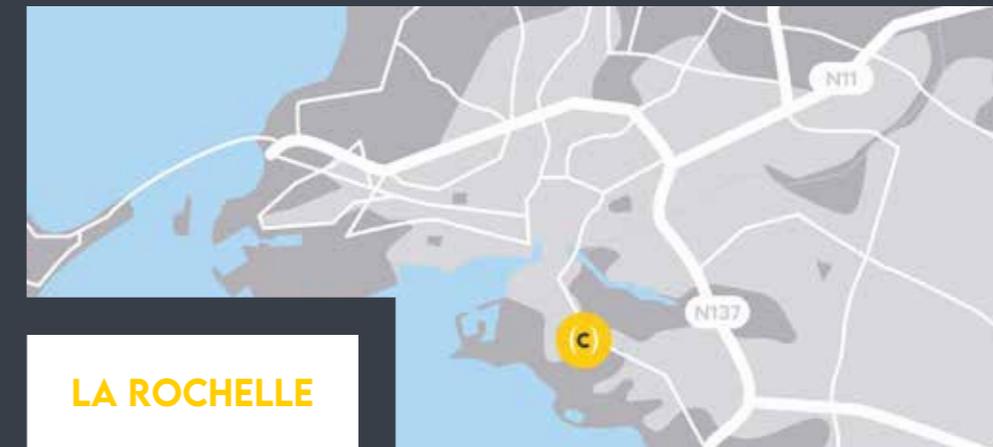
**Ile de Ré**  
20 min en voiture



**Gare**  
5 min en vélo



**Aéroport**  
16 min en voiture



**LA ROCHELLE**







## (capétudes), La Rochelle République,

### Un bâtiment bio climatique

À travers ce programme, REALITES poursuit sa trajectoire vers la neutralité carbone en cohérence avec la politique territoriale La Rochelle Territoire Zéro Carbone.

La résidence s'inscrit dans la nouvelle réglementation environnementale RE2020. Le bâtiment a été conçu avec les exigences de préserver les ressources naturelles et d'améliorer la performance énergétique, réduisant ainsi l'empreinte carbone.

### Le bois comme matériau isolant naturel

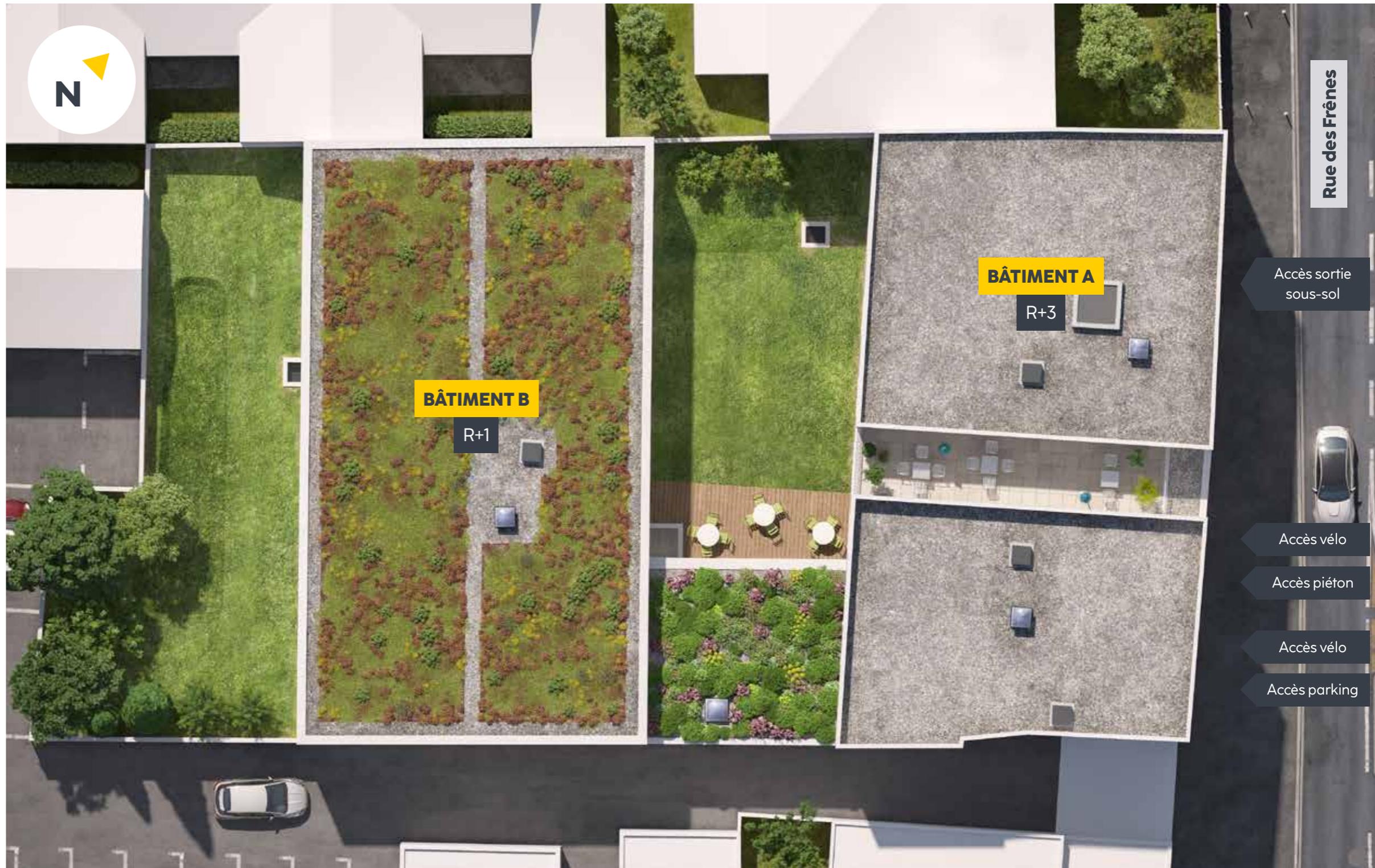
Plus de 60% de matériaux biosourcés dans notre mode constructif. Nous avons fait le choix d'une mise en œuvre de structure en ossature bois et d'isolant biosourcé permettant une meilleure qualité de vie pour les habitants.

### Une toiture végétalisée

Une grande partie des toitures est végétalisée. Cette disposition offre une couverture thermique supplémentaire qui participe à la performance globale. 100% des eaux de pluie récoltées sur nos toitures sont infiltrées dans les espaces verts de la résidence, participant ainsi au cycle de l'eau, en préservant la nappe phréatique.

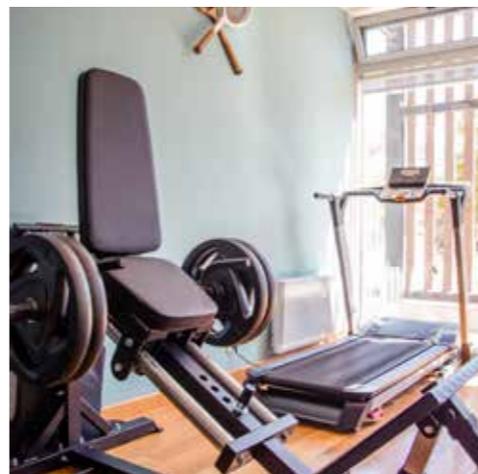
### Énergie renouvelable

La mise en œuvre d'une pompe à chaleur collective tourne le dos aux énergies fossiles. Elle consomme moins qu'elle ne produit d'énergie ! Cumulée aux performances thermiques des façades, la résidence économise 20% d'énergie primaire (non transformée) comparée à une conception traditionnelle.



## (Votre résidence)

Des studios meublés où mobilier de qualité, rangement, praticité et luminosité sont les priorités, afin que chaque étudiant se sente bien chez lui.



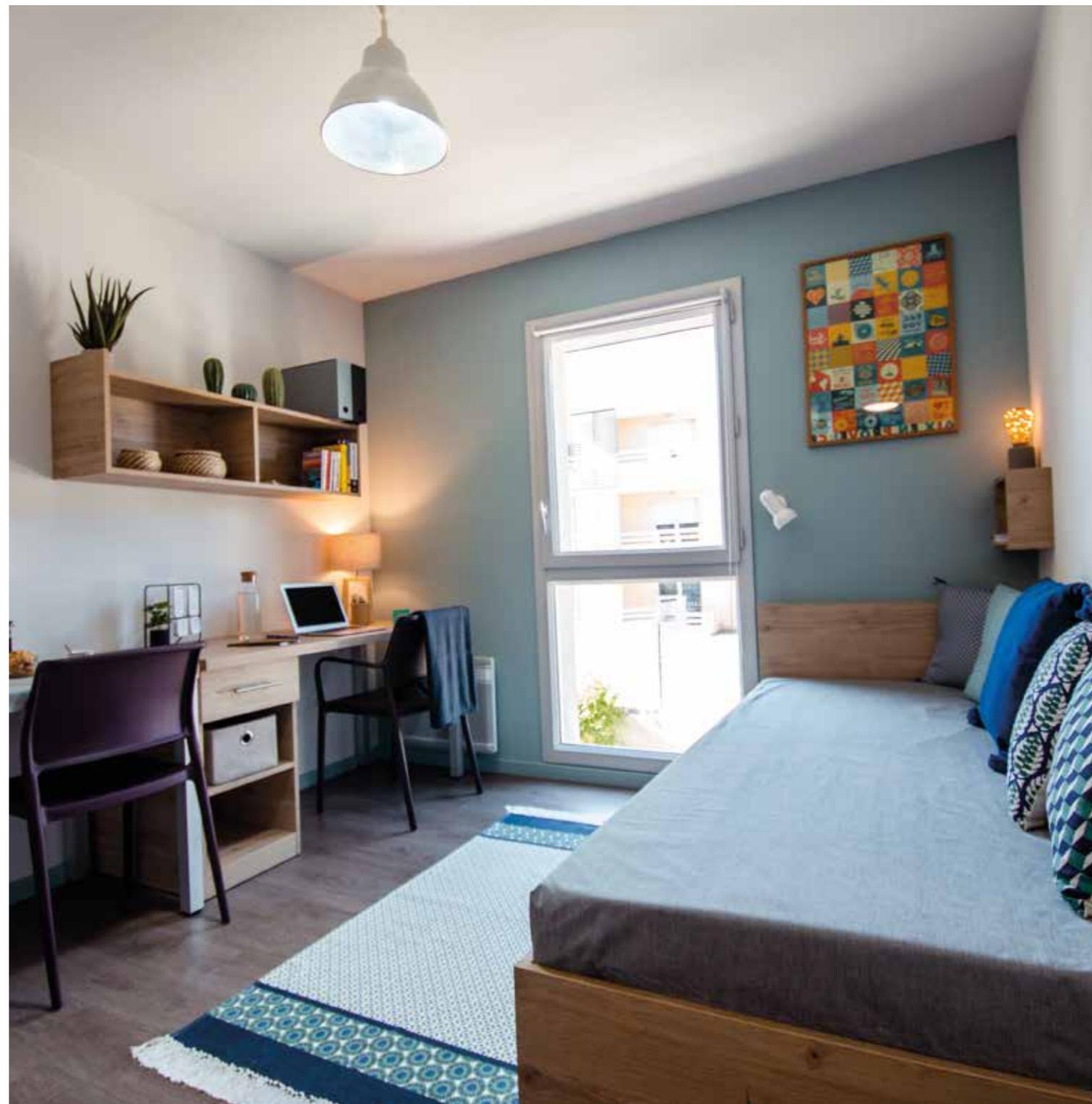
## (capétudes) LA ROCHELLE RÉPUBLIQUE

Laverie, espace détente, wifi, salle de fitness et local à vélos : l'indépendance des étudiants et la convivialité entre résidents dans un même espace de vie.





Studio  
19m<sup>2</sup>



### sécurité



régisseur sur place



contrôle d'accès



vidéosurveillance



parking sécurisé

### services inclus



kit ménage



kit linge



livraison de colis



kit vaisselle

### services à la carte



blanchisserie



ménage



accès internet privé



petit déjeuner



aspirateur (prêt)



fer à repasser (prêt)

### équipements



jardin partagé



espace détente



laverie



wifi



salle de fitness



local à vélos



terrasses communes

## (capétudes) le gestionnaire de la résidence étudiante

Filiale de REALITES depuis 2020, les résidences étudiantes **(capétudes)** ont été créées pour développer une offre locative adaptée à un public étudiant. Elles sont positionnées sur des marchés locatifs porteurs, au cœur des villes universitaires, à proximité immédiate des lieux d'études, des commerces et des transports en commun. L'environnement privilégié des résidences offre la possibilité aux étudiants en quête d'indépendance et de convivialité de réussir leurs études et leur entrée dans la vie active.





**2 785 000**

**étudiants**

inscrits dans l'enseignement supérieur en France pour la rentrée 2020\*



**367 000**

**étudiants internationaux**

en France : + 30 % en 10 ans \*\*\*



**68 %**

**des étudiants quittent le domicile familial**

dans le cadre de leurs études, soit 1,9 million\*\*

**+ 3,84 % d'inscriptions**

en 2020 par rapport à 2018\*

**+ 9,5 % d'étudiants**

La volonté du gouvernement est d'attirer plus d'étudiants étrangers

**400 000 appartements étudiants**

disponibles dans le parc national, dont 44 % gérés par les établissements publics\*\*

L'offre actuelle répond à seulement **21 %** des besoins des étudiants

Sources : \*INSEE : effectifs d'élèves et d'étudiants de 1980 à 2020. \*\*campusfrance.org. \*\*\*Les Echos, novembre 2021. «Etudiants étrangers : la France retrouve son niveau d'avant la crise».

## Investir en résidence étudiante (capétudes) Un investissement sécurisant, rentable et d'avenir

### Qu'est-ce que le LMNP en résidence étudiante ?

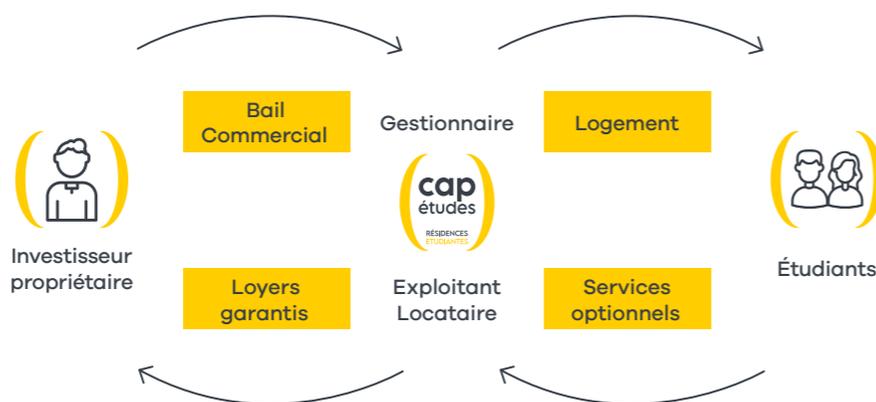
Le terme de LMNP signifie : Loueur en Meublé Non Professionnel.

La location en meublé est un statut qui permet de bénéficier d'un régime fiscal attractif. Elle consiste à louer des locaux meublés (chambres ou appartements), entièrement équipés (lit, cuisine équipée, mobilier de rangement, table et chaises, accessoires et ustensiles divers...).

Le propriétaire loue son appartement meublé directement à l'exploitant de la résidence. Ce gestionnaire assumera donc le risque locatif en portant seul la responsabilité du taux d'occupation de la résidence.

L'acheteur s'engage alors à louer son bien pendant une période allant de 9 à 12 ans renouvelables par le biais d'un contrat ferme appelé bail commercial.

#### Le concept



### Quelles sont les conditions d'accession au statut de LMNP ?

- Vous vous engagez à louer meublé
- Vos revenus locatifs sont inférieurs à 23 000€ par an
- Vos revenus locatifs sont inférieurs à 50% du revenu global
- Vous ne devez pas être enregistré au RCS



#### Confort de gestion

Vous n'avez pas à vous soucier de la gestion ni de l'entretien courant de votre investissement. Les dépenses de services auprès des occupants ne sont pas à votre charge.



#### Loyers garantis

Vos loyers sont garantis contractuellement par le bail commercial et versés trimestriellement, que le logement soit occupé ou non.



#### Récupération de la TVA

Vous investissez dans une résidence entrant dans le champ d'application de l'Article 261 D-4° du CGI vous permettant de récupérer ou ne pas avancer la TVA sur votre acquisition.



#### Rentabilité attractive

Vous bénéficiez d'une rentabilité locative performante revalorisée chaque année en fonction de l'indice publié par l'INSEE.



#### Revenus complémentaires nets d'impôt

20% de déduction de TVA

Amortissement du mobilier

Amortissement immobilier (100% de l'immobilier hors taxes hors quote-part terrain)

Revenus locatifs non imposables au titre de l'impôt sur le revenu et prélèvements sociaux pendant plus de 20 ans.

LMNP «CLASSIQUE»

# REALITES

*utiles,*  
MAINTENANT!

Fondé en 2003, le groupe REALITES, expert de l'immobilier neuf, est devenu en janvier 2021 le 1<sup>er</sup> maître d'ouvrage entreprise à mission en France. Ce statut incarne le souhait de l'entreprise de contribuer à l'intérêt général et d'avoir un impact positif sur la société.

La qualité de vie est au cœur de nos réflexions. Nous innovons pour imaginer des solutions qui répondent aux besoins des habitants, avec une attention particulière à notre empreinte environnementale.

*utiles,* À TOUS

Depuis janvier 2022, REALITES est le premier maître d'ouvrage neutre en carbone\*. Et parce que nous voulons être utiles à tous, nous œuvrons également pour la protection de l'enfance et sommes activement engagés pour l'égalité femme-homme.



*utiles,* À NOS CLIENTS

Être proche des services essentiels au quotidien et de l'accès aux solutions de mobilité douce sont des critères aussi importants pour REALITES qu'atteindre les meilleures performances thermiques et acoustiques dans nos bâtiments.

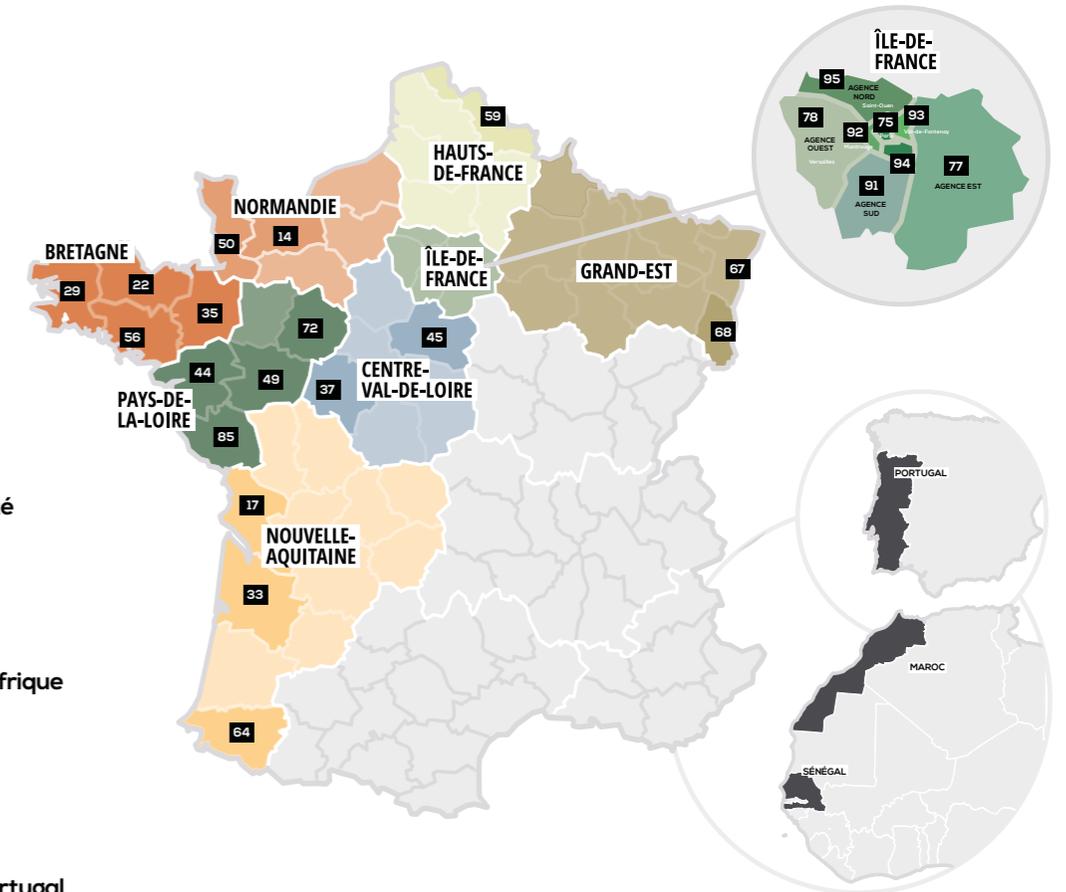
Retrouvez nos engagements sur [utiles-maintenant.com](https://utiles-maintenant.com)

\*REALITES mesure toute son empreinte carbone, réduit de 41% son intensité carbone entre 2020 et 2031 et depuis 2022 compense toute son empreinte carbone directe résiduelle pour les 5 prochaines années.

*utiles,* AUX TERRITOIRES

100%

des projets REALITES en 2022 répondent à un besoin en tension, rapprochent les utilisateurs d'un service essentiel (logement, santé, alimentation) ou développent l'attractivité du territoire (économique, sport, loisir ou culture).



20  
agences  
de proximité

2  
filiales en Afrique

1  
filiale au Portugal

+ DE 136  
opérations en cours

+ DE 4 580  
logements livrés  
(depuis 2006)



- LA ROCHELLE RÉPUBLIQUE -





**- LA ROCHELLE RÉPUBLIQUE -**

**Renseignements et vente**

**05 33 06 03 38**

[immo-realites.com](http://immo-realites.com)

**Votre agence REALITES**

46 Boulevard de Cognehors  
17000 LA ROCHELLE

**Siège social**

L'Intrépide - 1 impasse Claude Nougaro  
CS 10333 - 44800 SAINT-HERBLAIN CEDEX