



- POITIERS -



- POITIERS -

(Poitiers)

Capitale de la Vienne, Poitiers, 2^{ème} pôle d'enseignement supérieur de Nouvelle-Aquitaine, compte plus de 50 filières universitaires, de nombreuses écoles, des établissements de formation nationale ainsi qu'un CHU hébergeant un centre de recherche clinique.

La ville est reconnue pour son université et la diversité de ses écoles : écoles d'ingénieurs, d'art, de médecine, de sciences politiques, de sciences humaines ou encore de communication, les futurs étudiants auront le choix concernant les domaines d'études dans lesquels ils souhaitent poursuivre.

Dans la ville aux cent clochers, les jeunes bénéficient d'un cadre de vie agréable, d'un patrimoine culturel riche et de nombreuses opportunités professionnelles grâce à la présence de grandes entreprises favorisant les stages, les alternances et les 1^{ers} emplois.





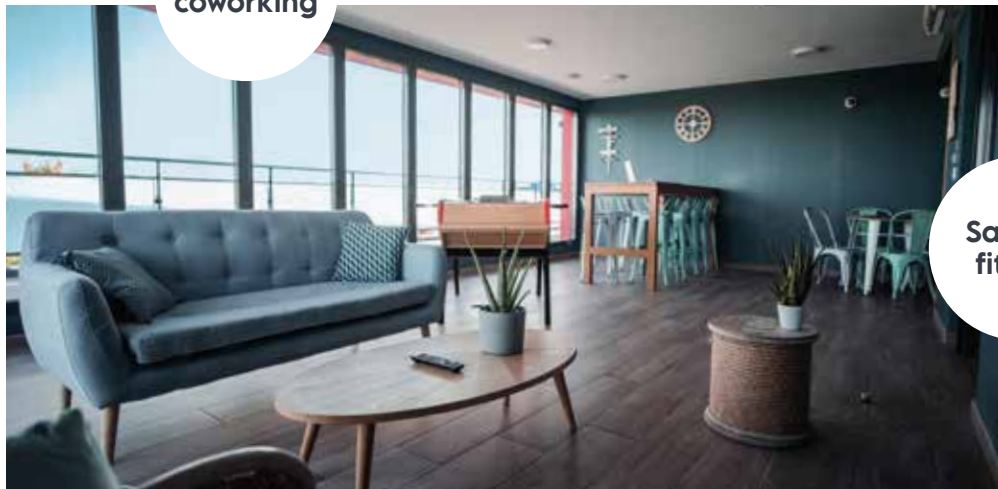
Studio
meublé et
équipé



Salle de
coworking

RÉSIDENTE ÉTUDIANTE (capétudes)

Située à proximité immédiate du campus de Poitiers et à quelques minutes du centre-ville en transport en commun, cette résidence propose 126 logements du studio au 4 pièces, de 18,5 m² à 78 m². Elle offre un environnement calme, chaleureux et propice au travail.



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 milieu étudiant. Elles sont conçues comme un espace de vie où chaque étudiant travaille et se détend dans un cadre agréable.



(Au cœur du campus)

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



université



supermarché



stade



tennis club



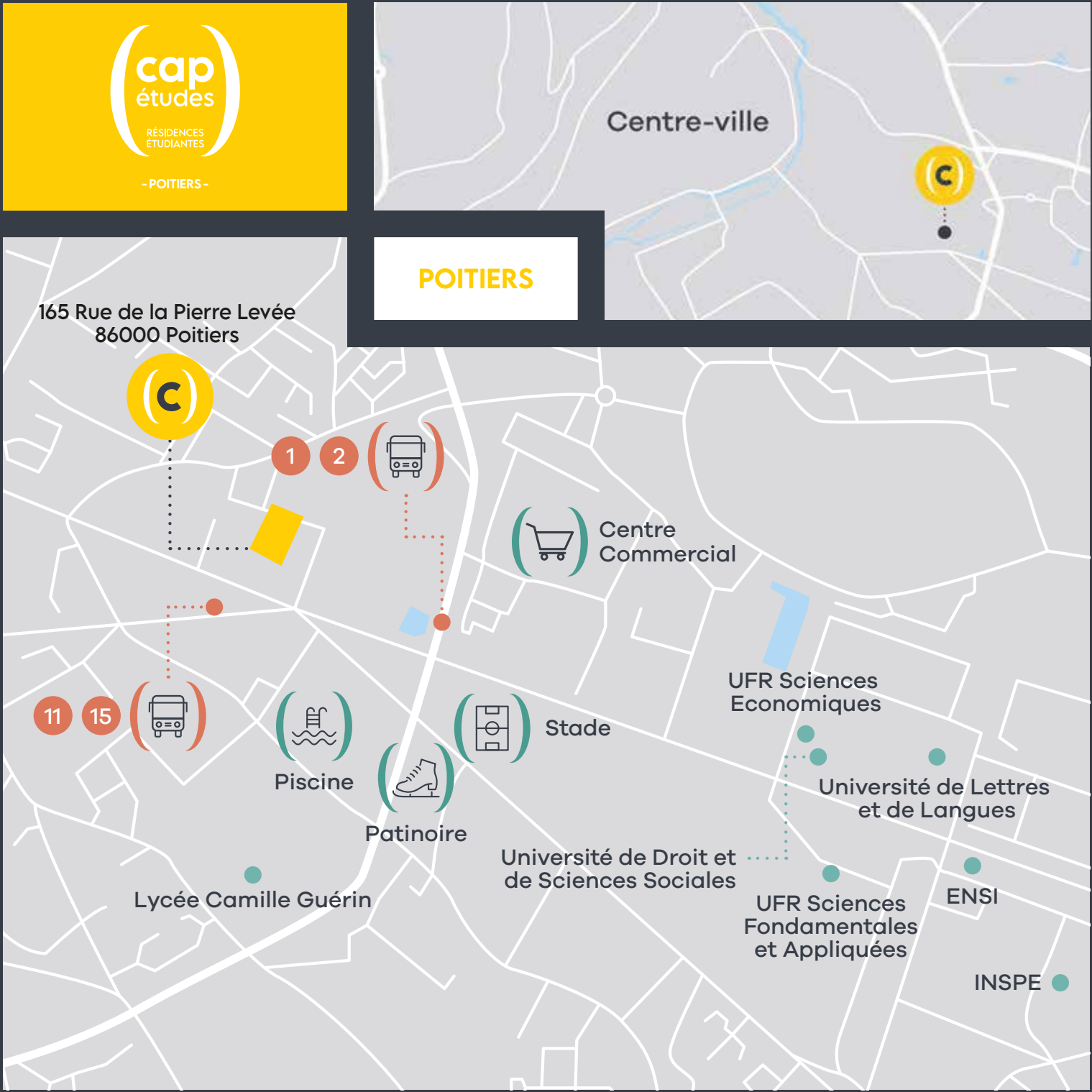
Bus - lignes 1, 2, 11 et 15



Gare - 11 min en voiture



A10 - 13 min en voiture



Des façades soignées aux
allures de petits collectifs



Un espace commun
extérieur végétalisé





(Mot de l'architecte)

Ce projet s'inscrit au cœur des enjeux actuels «Reconstruire la ville sur la ville» avec la reconversion d'une friche artisanale délaissée depuis plus de vingt ans Rue de la Pierre Levée.

Situé à l'interface entre un quartier pavillonnaire et des immeubles résidentiels, nous avons porté une grande attention à l'intégration du projet dans le tissu environnant ; la résidence étudiante est implantée en fond de parcelle, où la largeur y est favorable ; des logements semi-collectifs sont quant à eux disposés à l'entrée du site.

L'implantation générale est/ouest permet de faire profiter d'un ensoleillement naturel à une majorité de studios, qui sont mono-orientés. Les appartements T4 destinés à la colocation sont implantés au nord avec une double orientation avec le séjour au sud et deux chambres au nord.

Les aménagements extérieurs ont été pensés pour les habitants et l'environnement : limiter les surfaces imperméabilisées et permettre une flexibilité des usages avec des espaces partagés, terrains de jeux, favoriser les liaisons douces... Les arbres remarquables et haies existantes ont été conservés autant que possible, comme le grand cèdre à l'entrée du site.

Corset-Roche & Associés

Plan de masse non contractuel

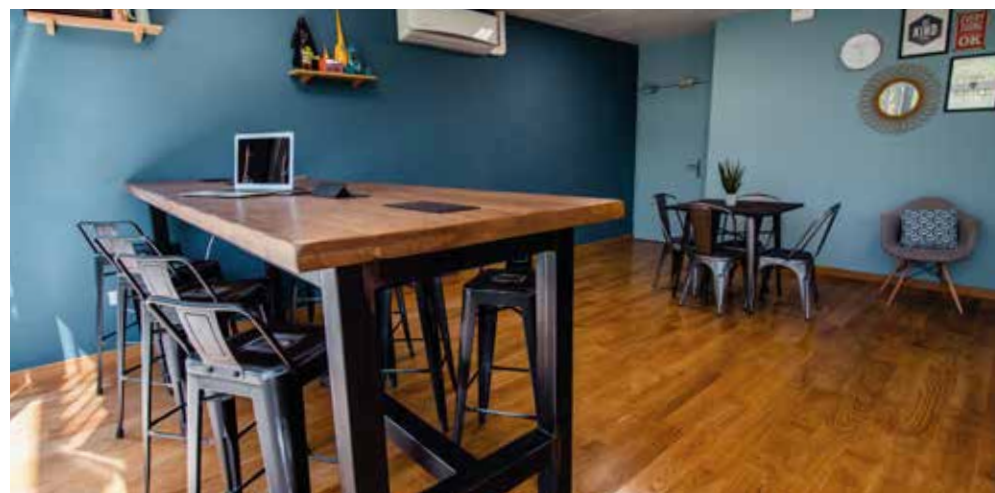
(Votre résidence)

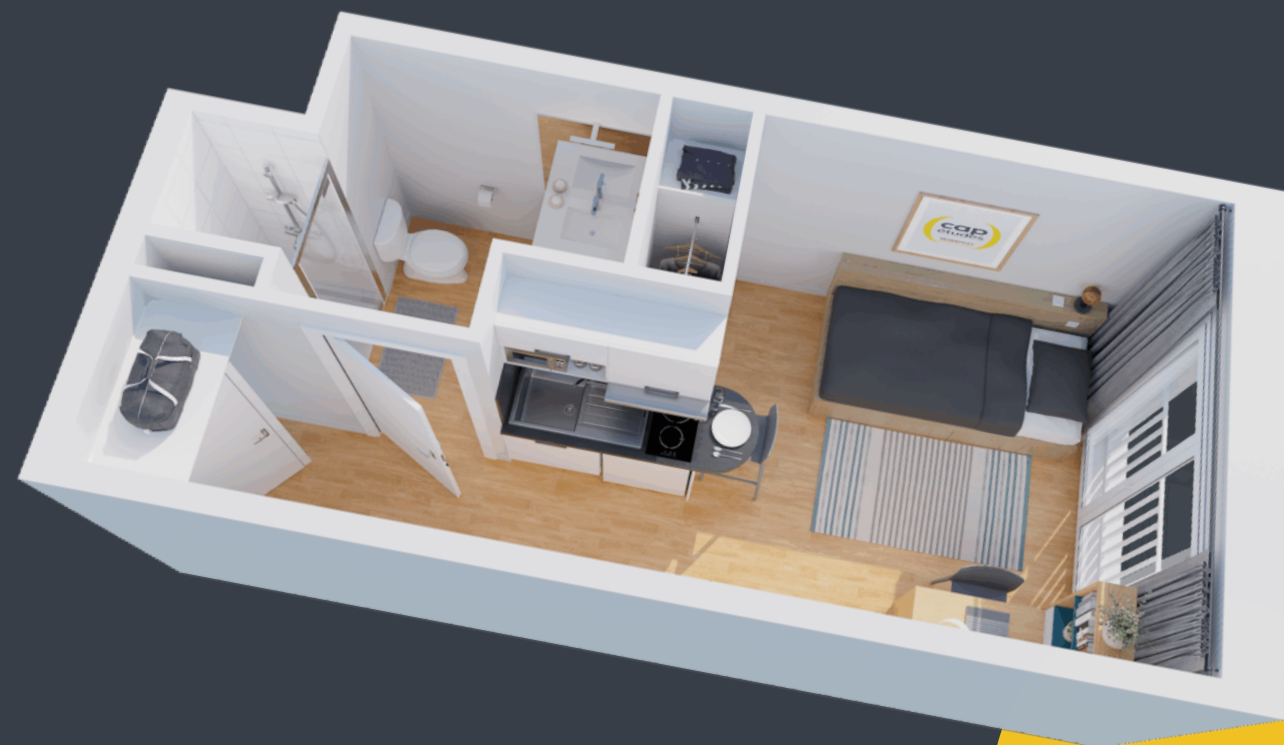
Les appartements meublés, avec du mobilier de qualité, apportent praticité et grande capacité de rangement.



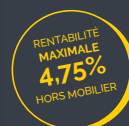
(capétudes) POITIERS

Salon, laverie, salle de coworking, wifi, salle de fitness et local à vélos : la résidence lie à la perfection **le besoin d'indépendance des étudiants à la convivialité entre résidents.**

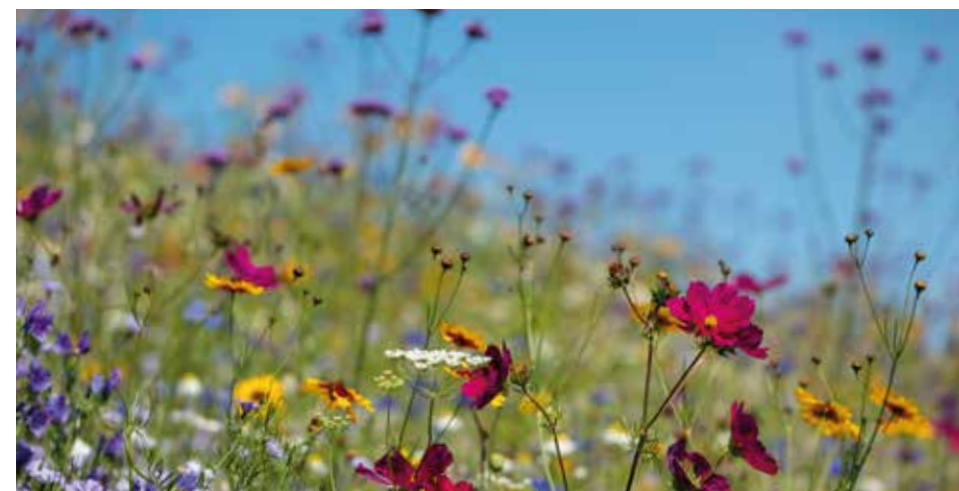




Studio
18 m²



(capétudes)



sécurité



régisseur sur place



contrôle d'accès



vidéosurveillance



parking sécurisé

services inclus



kit ménage



kit linge



livraison de colis



kit vaisselle



accueil intendance

services à la carte



blanchisserie



ménage



accès internet privé



petit déjeuner



aspirateur (prêt)



fer à repasser (prêt)

équipements



salon



salle de coworking



laverie



wifi



salle de fitness



local à vélos

(capétudes) le gestionnaire de la résidence étudiante

Créées en 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

2025 en chiffres

Taux d'occupation

97%

Nombre de résidences
en exploitation

19

(40 à l'horizon 2030)

Nombre d'appartements
en gestion

Plus de 2 200

(3 500 prévus en 2030)



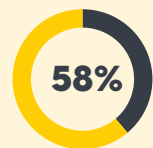
3 010 000 étudiants

inscrits dans l'enseignement supérieur en France pour la rentrée 2024-2025*



445 000 étudiants internationaux

en France : +43 % en 10 ans**



des étudiants quittent le domicile familial

dans le cadre de leurs études soit 1,7 million**

+9.5% d'étudiants

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

475 000 appartements étudiants

disponibles dans le parc national,

(L'offre actuelle répond à seulement **28%** des besoins des étudiants)

Sources : * INSEE - Ministère de l'éducation ** Observatoire de la Vie Étudiante (OVE), Enquête nationale sur les conditions de vie des étudiants (Repères 2024/2025), Ministère de l'Enseignement Supérieur (Chiffres clés 2025) - *** Campus France : Publication annuelle "Chiffres clés de la mobilité étudiante"

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

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

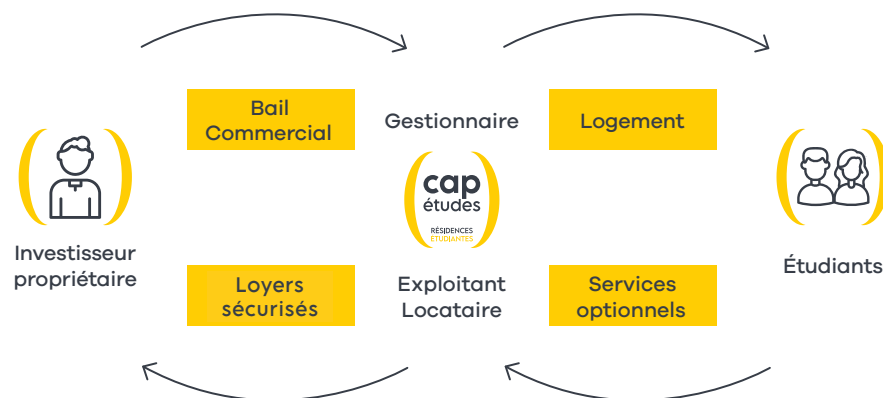
Le terme de LMNP signifie : Loueur en Meublé Non Professionnel.

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



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 sécurisés

Vos loyers sont payés par (capétudes) dans le cadre du 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 à partir de la 4^{ème} année en fonction de l'indice publié par l'INSEE.

Un revenu complémentaire net d'impôts

- TVA récupérable sur l'investissement
- Amortissement du mobilier
- Amortissement immobilier (100 % de l'immobilier hors taxes hors quote-part terrain)
- Revenus non-imposables selon financement et amortissement des biens

LMNP «CLASSIQUE»

Pourquoi investir dans une résidence (capétudes) ?



Protection familiale



Constitution de patrimoine



- POITIERS -



PIERREVAL

Imaginons demain avec sens



- POITIERS -

Renseignements et vente

05 86 48 76 76

www.pierreval.com



Le non-respect des engagements de location entraîne la perte de la réduction d'impôts. Faire un investissement immobilier comporte des risques. Voir conditions auprès de nos vendeurs. Textes, visuels et photos non contractuels. ©Adobe Stock ©Groupe Pierreval. Le consommateur peut saisir un médiateur de la consommation conformément aux articles L 611-1 et suivants du code de la consommation : MEDIMMOCONSO - 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS 25222 - 44505 LA BAULE CEDEX . Accès direct au formulaire de réclamation en ligne : <https://recevabilite-mediations.medimmoconso.fr>. Le consommateur peut saisir un médiateur de la consommation conformément aux articles L 611-1 et suivants du code de la consommation : MEDIMMOCONSO - 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS 25222 - 44505 LA BAULE CEDEX. PIERREVAL INGENIERIE, siège social : 1 rue Pierre et Marie Curie - CS 40231- 22190 PLERIN Cedex – SARL au capital de 5 000 € - RCS Saint-Brieuc 879 987 170. - Janvier 2026