



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE, COMMERCE ET PARKING
LOT 27 - ILOT COLOMBUS (92)

COLOMBES



210 lots



**Livraison prev.
2^{ème} trim.2028**



**Durée du bail
10 ans ferme**



**A partir de (hors mobilier)
119 500 € HT**



**Rentabilité (hors mobilier)
4,30 %**

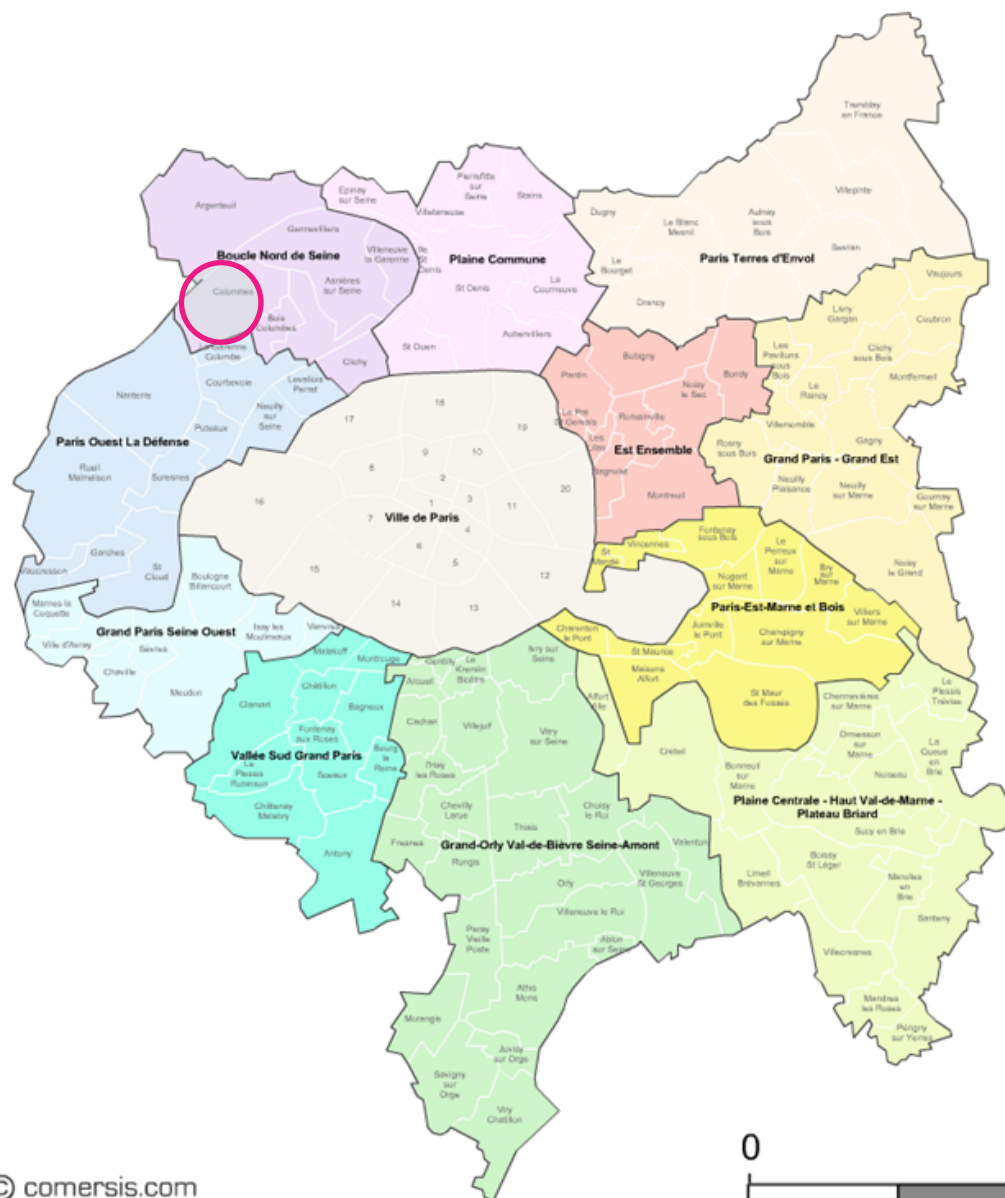
COLOMBES, COMMUNE DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

- **7,2 millions d'habitants**, répartis dans 130 communes
- **990 000** entreprises
- **550 000** étudiants
- **11 000** chercheurs
- **+ 36%** d'étudiants en 20 ans
- **3,9 millions d'emplois**
- **La Défense**, Quartier d'Affaires Innovant et Dynamique: **200 000 emplois**

COLOMBES

- **90 692 habitants**
- **Population croissante** (**+1,7 %** en 5 ans)
- **Commune de la Métropole du Grand Paris**
- **Les 15-29 ans** représentent **19%** de la population



50 000 ÉTUDIANTS DANS UN RAYON DE 7 KM DE 10 À 35 MINUTES EN TRANSPORT EN COMMUN

Campus universitaire Paris Nanterre :
35 000 étudiants

Campus CY Cergy Paris Université :
5 300 étudiants

ISC Paris :
3 000 étudiants

Ecole commerciale Val d'Oise :
500 étudiants

ILERI :
300 étudiants

EMLV école de management :
4 000 étudiants

IUT Génie Mécanique et Productique :
2 000 étudiants



UN RÉEL DÉFICIT DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

- **3^e département** de France (Hauts-de-Seine) où **la tension locative** sur les logements étudiants est la plus forte
- **Colombes 7^e ville la plus demandées** pour se loger. (Pap.fr)
- **330 candidats pour un T1** sur la Petite couronne (Pap.fr)
- **A Paris, 8 000 logements en moins** par an depuis 10 ans (letudiant.fr)

LE GROUPE PICHET :

UNE SOLIDE EXPÉRIENCE SUR LE MARCHÉ LOCATIF POUR LES JEUNES DANS LA MÉTROPOLE PARISIENNE ET SUR TOUTE LA FRANCE

- **2 200 LOGEMENTS ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS**
- **94% D'OCCUPATION EN 2024**



Résidences Étudiants et jeunes actifs	Nombre de lots	Taux d'occupation moyen en 2024
BEZONS	145	98 %
SACLAY	284	96 %
PALaiseau	85	93 %
CHOISY LE ROI	101	92 %

VIS MA VIE A COLOMBES



5 min.



Arret de tramway T1



1 min.



Zone Commerciale



1 min.



Fast-food et restaurants



20 min.



Centre-Ville



25 min.



Gare Saint-Lazare

UNE MÉTROPOLÉ ULTRA-CONNECTÉE

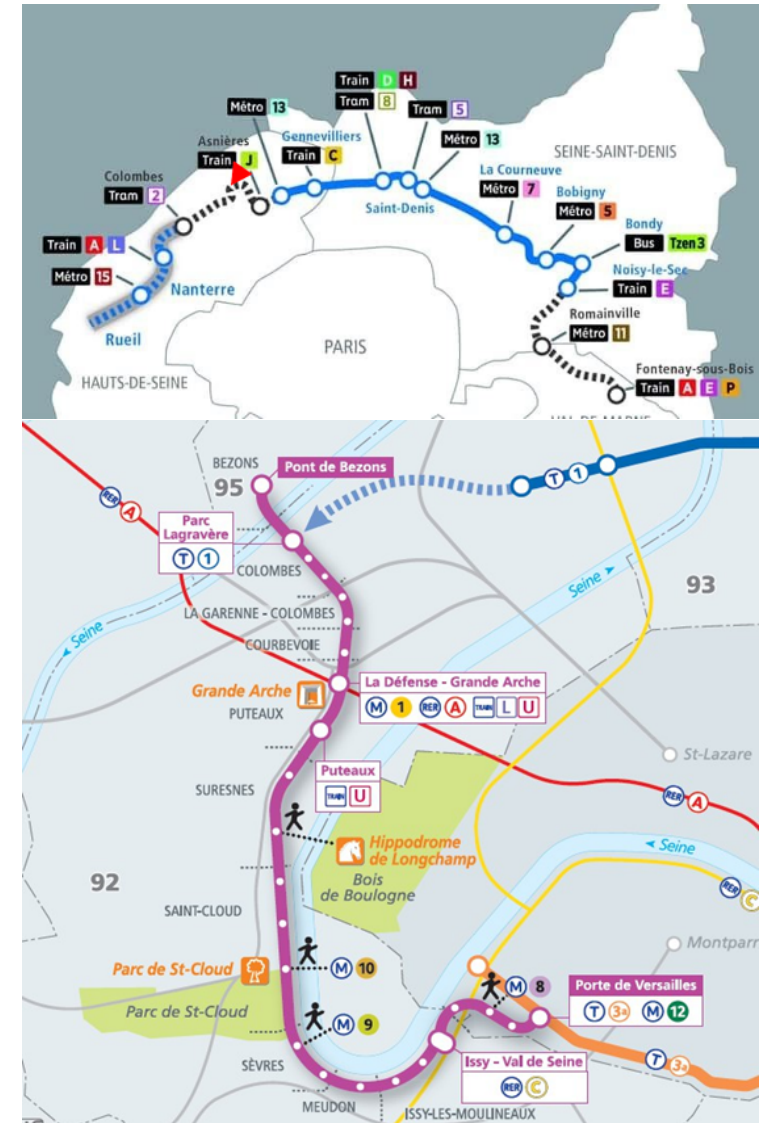


Le tramway T1 (ligne bleue) représente une **véritable ceinture de transport au nord de Paris** reliera à terme

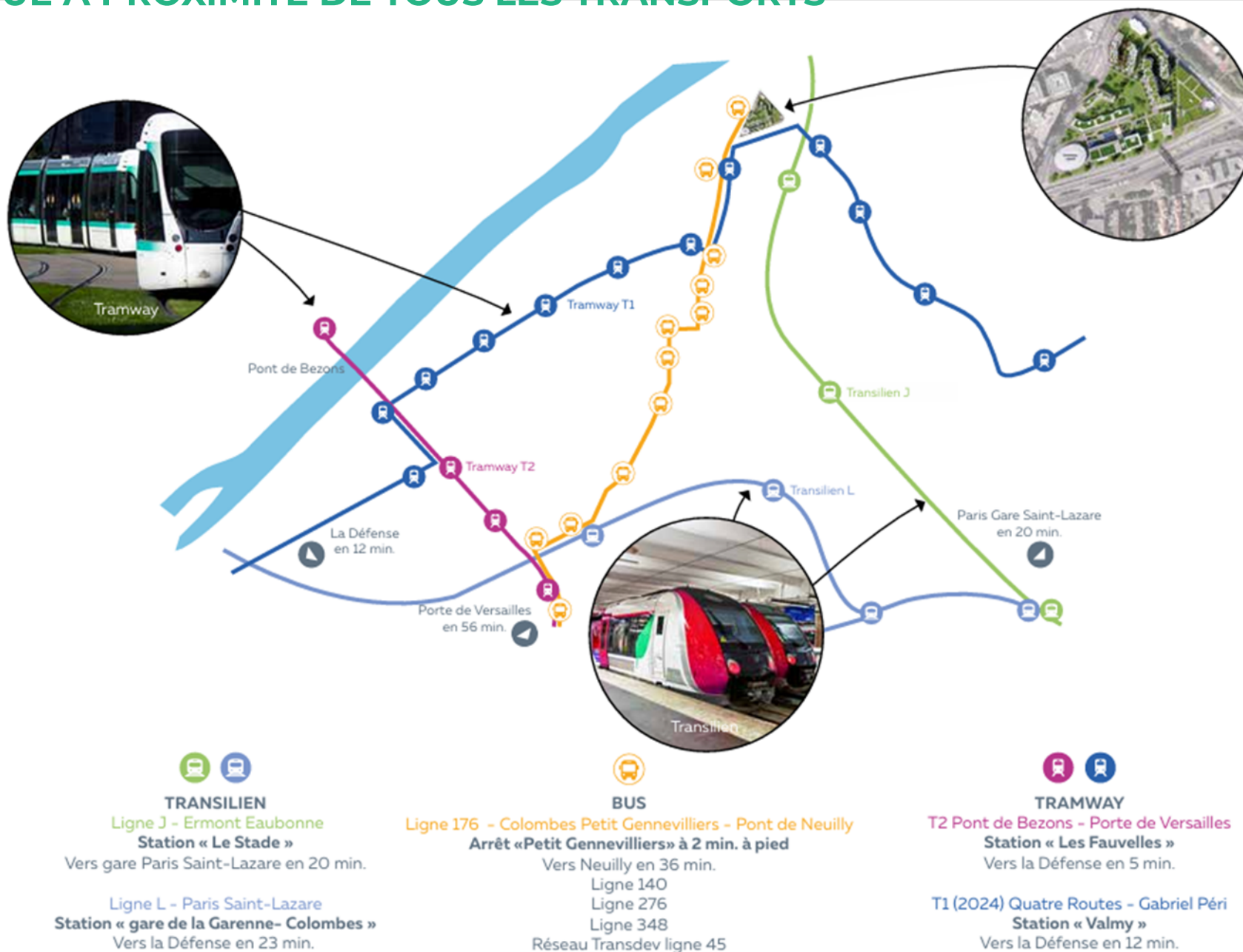
Fontenay-sous-Bois à Nanterre, en passant par Noisy-le-Sec, Bobigny, Saint-Denis, Asnières et Colombes.

Mise en service en 2028 au droit des pointillés noirs et 2030 des pointillés bleus surlignés gris.

Cette prolongation permettra **une connexion avec la ligne de tramway T2** (en violet) à Colombes permettant ainsi aux usagers de se rendre à Courbevoie, La Défense, Saint-Cloud, Issy-les-Moulineaux et Porte de Versailles.



SITUÉ À PROXIMITÉ DE TOUS LES TRANSPORTS



UNE RÉSIDENCE SÉCURISÉE ET CONVIVIALE

210 LOGEMENTS :

Nombre	Surface Moyenne
193	19,50 m ²
6	24,00 m ²
5	26,50 m ²
6	29,50 m ²
210	



LES + DE LA RÉSIDENCE

- Bureau d'accueil avec présence d'un gestionnaire-animateur
- Wifi très haut-débit
- Salle de jeux
- Espaces extérieurs partagés
- Laverie
- Local à vélos
- Accès sécurisé par badge
- RE2025

DES ESPACES PRIVATIFS CONÇUS SELON LE MODE DE VIE DES ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

- Kitchenette aménagée et équipée avec kit vaisselle et électroménager
- Salle d'eau individuelle avec douche, meuble vasque, WC
- Lit 120 cm ou 140 cm x 200 cm selon la typologie et kit literie
- Espace bureau et espace repas
- Mobilier sur mesure et moderne
- Placards et nombreux rangements

DANS UN ENVIRONNEMENT PRIVILÉGIÉ

LE GROUPE PICHET VIA SA FONCIÈRE EST PROPRIÉTAIRE DE 30% DE CE NOUVEAU QUARTIER
(Résidence de Tourisme, Commerces, Parking et Bâtiment des Sports)



LE BÂTIMENT DES SPORTS : 8 000 m² dédiés au sport et food court



ALL SUITES APPART HOTEL 145 chambres et un restaurant/ bar avec terrasse

AVEC TOUS LES COMMERCES À PROXIMITÉ



Les commerces de l'ARC SPORTIF



SANTÉ

- 1. Maison de Santé



RESTAURATION

- 3. Brasserie
- 13. Restaurant CaveMan's BBQ
- 25. All together



SPORT

- 18. Fitness Park
- 19. Le Five - foot Indoor



PRESSE

- 14. Loisirs et Presse



HÔTELS

- 7. Kopster Hôtel Résidence Paris Ouest
- 25. All Suites Appart Hôtel



ALIMENTAIRE

- 16. Monop Daily
- 28. Grand Frais



FERME URBAINE

- 17. Ferme urbaine (Nutreets et Biscornu)



SERVICE/BEAUTÉ

- 12. Urban Barber Shop
- 22. Beauté
- 23. Opticien
- 24. Onglerie



BOULANGERIE

- 15. Boulangerie de l'Arc Sportif
- 28. Marie Blachère

LES DATES CLÉS DU PROGRAMME



Juin 2025

**OBTENTION
DU PC**



Septembre 2025

**PURGE
DU PC**



4^{ème} Trim. 2025

ACTABILITÉ



4^{ème} Trim. 2025

**DÉMARRAGE
DES TRAVAUX**



2^{ème} Trim. 2028

LIVRAISON

L'OFFRE

210 LOGEMENTS

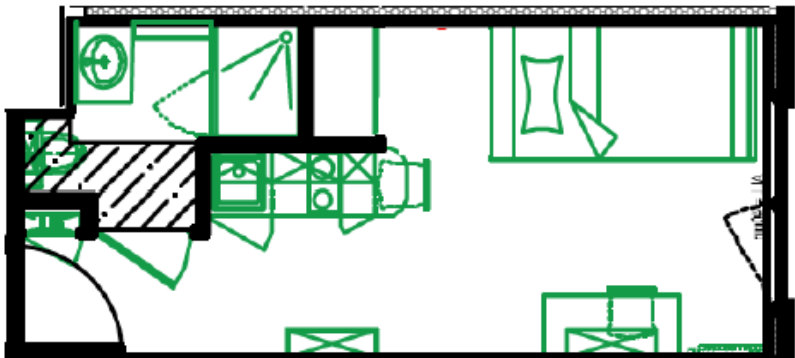


2^{ème} Trim. 2028

LIVRAISON

Typologie des logements	Surface moyenne	Rentabilité hors mobilier	Prix moyen HT hors mobilier	Effort de trésorerie mensuel moyen sur 25 ans	Loyers perçus à l'issue du financement
T 1	19,50 m ²	4,30 %	119 500 €	169 €	523 €
T 1 bis	29,50 m ²	4,50%	153 400 €	185 €	703 €

LES CHIFFRES : T1 - 19,50 M²



PRIX DE VENTE HT	
Hors mobilier HT	119 500 €
Mobilier inclus HT	123 450 €
RENTABILITÉ ESTIMATIVE	
Loyer mensuel HT	428€
Loyer annuel HT	5 136 €
Rendement hors mobilier	4,30 %

SANS APPORT

Effort d'épargne
sur 25 ans

239 €
/ mois

Sur 300 mois soit
71 700 €
d'effort d'épargne

APPORT 10% 13 000 €

Effort d'épargne
sur 25 ans

169 €
/ mois

Sur 300 mois soit
50 700 €
d'effort d'épargne

APPORT 45 000 €

Effort d'épargne
sur 25 ans

0 €
/ mois

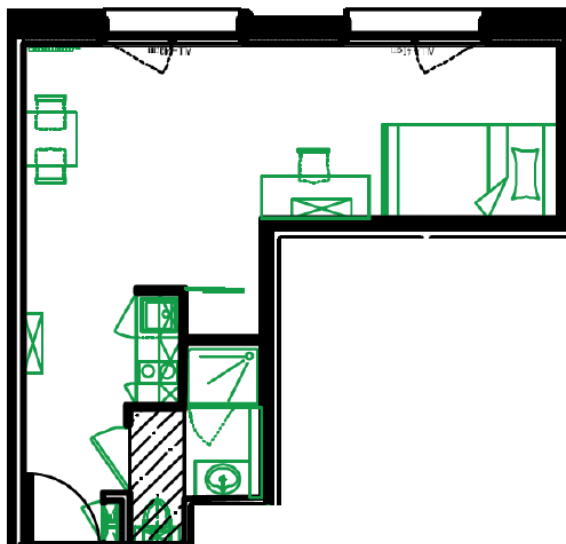
Sur 300 mois soit
0 €
d'effort d'épargne

Loyer perçu au terme du financement

523 €
/ mois

soit **6 276 €**
de revenus complémentaires/an

LES CHIFFRES : T1 BIS - 29,50 M²



PRIX DE VENTE HT	
Hors mobilier	153 400 €
Mobilier inclus	157 900 €
RENTABILITÉ ESTIMATIVE	
Loyer mensuel HT	575 €
Loyer annuel HT	6 900 €
Rendement hors mobilier	4,50 %

SANS APPORT

Effort d'épargne
sur 25 ans

274 €
/ mois

Sur 300 mois soit
82 200 €
d'effort d'épargne

APPORT 10% 16 700 €

Effort d'épargne
sur 25 ans

185 €
/ mois

Sur 300 mois soit
55 500 €
d'effort d'épargne

APPORT 51 000 €

Effort d'épargne
sur 25 ans

0 €
/ mois

Sur 300 mois soit
0 €
d'effort d'épargne

Loyer perçu au terme du financement

703 €
/ mois

soit **8 436 €**
de revenus complémentaires/an



All Suites est la **filiale du groupe Pichet** 100% dédiée à l'exploitation de résidences de services et d'hôtels partout en France. **La garantie d'une caution solide et fiable pour un investissement serein.**

502 M€

**CAPITAL SOCIAL DE LA
HOLDING**

30 ans

**D'EXPÉRIENCE DONT 15
EN ÉTUDIANT**

€

**CAUTION SOLIDE DU
GESTIONNAIRE**

4 012

LOGEMENTS GÉRÉS

94%

**DE TAUX D'OCCUPATION
ANNUEL**

31

RÉSIDENCES GÉRÉES

UN BAIL FERME DE 10 ANS FERME

QUI PAIE QUOI ?	INVESTISSEUR	GESTIONNAIRE
Taxe foncière	✓	
Taxe ordures ménagères		✓
Honoraires du syndic		✓ *
Gestion administrative		✓
Assurance de l'immeuble		✓
Assurance du lot (PNO)		✓
Grosses réparations (art. 606 du Code Civil)	✓	
Renouvellement des meubles et des appareils ménagers	✓	
Mandat de livraison		✓

* 10 €/m² par an à la charge du propriétaire

LOYERS	
Franchise	2 mois
Paie ment	Trimestriel à terme échu
Révision	
Fréquence	Triennale
Indice	IRL (Indice de révision des loyers)
Niveau de l'indexation	Limité aux 2/3
Plafond de révision des loyers	4,5% par période triennale

LES +  PICHET

- Avance de la TVA par le promoteur
- Caution du Gestionnaire par la Holding (Financière Pichet)

LES AVANTAGES PICHET :



Groupe familial français



35 ans d'expertise



5 métiers au service d'une démarche intégrée

Promotion immobilière, Gestion et Syndic, Foncière et patrimoniale, Exploitation hôtelière, Vignoble

NOS ENGAGEMENTS :



Une présence sur toutes les étapes de votre vie immobilière :

location étudiante ou classique, achat de votre résidence principale, investissement locatif, résidence secondaire ou seniors



Un accompagnement sécurisé de A à Z :

relation privilégiée avec votre commercial, un interlocuteur unique dès la réservation (financement, relation client, gestion et location de votre bien...)



Pour plus d'informations, retrouvez-nous sur pichet.fr