

# ALTAÏR

Dossier de commercialisation  
5 rue de la condamine, Gières, 38610



MV  
Résidences

ARCHITECTURE

LOGI  
FAC  
by SMERRA  
LOGEMENTS D'ÉTUDIANTS EN RÉUSSITE



# SOMMAIRE

- 1 : Présentation
- 2 : Grenoble - Gières
- 3 : Le campus universitaire
- 4 : Localisation et dessertes
- 5 : Logifac
- 6 : La résidence Logifac
- 7 : Présentation des chambres
- 8 : Les services
- 9 : Les investisseurs
- 10 : Logements étudiants Logifac

# ALTAÏR

## Dossier de Commercialisation

Angle de vue  
perspective



LOGIFAC : l'expertise de la gestion mixte courts et longs séjours

Proposer une solution de gestion complète et adaptée aux spécificités des résidences, accueillant des clients à la semaine et des étudiants, permet de simplifier la vie des propriétaires.

LOGIFAC propose les services suivants :

- La gestion locative intégrale avec la prise en charge des réservations courts séjours professionnels ou vacances, la recherche et de la sélection des locataires étudiants, la rédaction des contrats de location, l'encaissement des loyers, et tout le suivi administratif et juridique.
- La maintenance et l'entretien avec l'organisation des réparations courantes et le respect des normes de sécurité.
- L'optimisation des espaces grâce à notre expertise de la clientèle d'affaires et du marché étudiant (conception, aménagement, mobilier sur-mesure, etc.)
- La gestion quotidienne : Réponse aux demandes des locataires séjournant à l'année et suivi personnalisé pour assurer un bon fonctionnement des résidences, en présentiel au bureau ou de manière digitale par une appli dédiée.

Ces prestations permettent de garantir une gestion simplifiée, une satisfaction des locataires et une valorisation durable du bien.

Adopter une gestion professionnelle en apart-hôtel permet de bénéficier d'une prise en charge efficace et d'une tranquillité d'esprit, tout en répondant aux besoins d'un secteur en constante évolution sur des cibles bien spécifiques.

# GRENOBLE - GIÈRES

Grenoble - Gières, située au cœur des Alpes dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, est une ville particulièrement prisée par les étudiants grâce à son dynamisme, ses infrastructures modernes et sa qualité de vie. La ville est le carrefour de plusieurs établissements d'enseignement supérieur, dont l'Université Grenoble Alpes, Sciences Po et de nombreuses écoles d'ingénieurs et de commerce. Elle est un véritable pôle universitaire avec plus de 60 000 étudiants, attirés par son environnement stimulant.

Entourée de montagnes, Grenoble offre un cadre de vie exceptionnel, entre nature et ville. Les étudiants peuvent profiter d'un large choix d'activités de plein air, que ce soit pour la randonnée, le vélo ou encore les sports d'hiver à proximité. La ville est également très bien desservie par les transports en commun, notamment grâce à son réseau de tramways et de bus, facilitant les déplacements entre le campus et le centre-ville.

Grenoble séduit par sa vie culturelle animée, avec de nombreux festivals, concerts et événements tout au long de l'année. Les étudiants peuvent se détendre dans ses nombreux parcs, cafés et restaurants, ou prendre le téléphérique pour atteindre la Bastille, un point de vue spectaculaire sur la ville. Avec son mélange unique d'opportunités académiques, de loisirs et de nature. Cet emplacement est une destination idéale pour les étudiants en quête de découvertes et d'un cadre propice à l'épanouissement personnel.

**49**  
Communes

**450 000**  
Habitants

**94%**  
Taux de  
recommandation  
des étudiants



# CAMPUS UNIVERSITAIRE

## UN CAMPUS UNIVERSITAIRE EN PLEINE NATURE

Sur une superficie de 183 hectares, le campus universitaire compte 78 hectares situés sur la commune de Gières.

Véritable cœur de la vie étudiante grenobloise, il représente 40 % de l'enseignement supérieur local. Il accueille trois universités, l'Institut Polytechnique de Grenoble, Sciences Po, ainsi que de nombreuses unités de recherche, indépendantes ou affiliées aux établissements universitaires. Chaque année, plus de 50 000 étudiants y poursuivent leurs études.

Avec ses 25 hectares de zones industrielles et artisanales, la ville crée un lien dynamique entre le monde académique et le milieu économique, hébergeant des entreprises innovantes aux côtés d'un patrimoine agricole préservé.

Les étudiants bénéficient d'un cadre exceptionnel, alliant infrastructures sportives et culturelles de « la Métro » à un environnement naturel d'exception, faisant de ce campus l'un des plus beaux de France.



**Superficie :**  
180 hectares



**Étudiants internationaux :** 10 300  
(150 nationalités)



**Étudiants :**  
57 000



**5ème**  
Au classement des  
meilleures villes  
pour étudier en  
France



**LOGIFAC** | Construction d'un Hôtel | 5 rue de la condamine, Gières, 38610

# 01

## Une localisation au sein d'une vie étudiante

Ce bâtiment bénéficie d'un emplacement privilégié à Gières, aux portes du campus universitaire de Saint-Martin-d'Hères. À deux pas des transports en commun, offre une mobilité optimale aux étudiants, facilitant l'accès au centre-ville, aux gares, ainsi qu'aux stations de ski, accessibles en seulement 40 minutes en voiture ou en bus.



**Autoroute A41 / Rocade sud**

À 2 min. en voiture

À 300m :



**Tramway B et C, fréquence toutes les 6 min. :**

À 20 min du centre-ville de Grenoble

À 1 arrêt de la Bibliothèque Universitaire



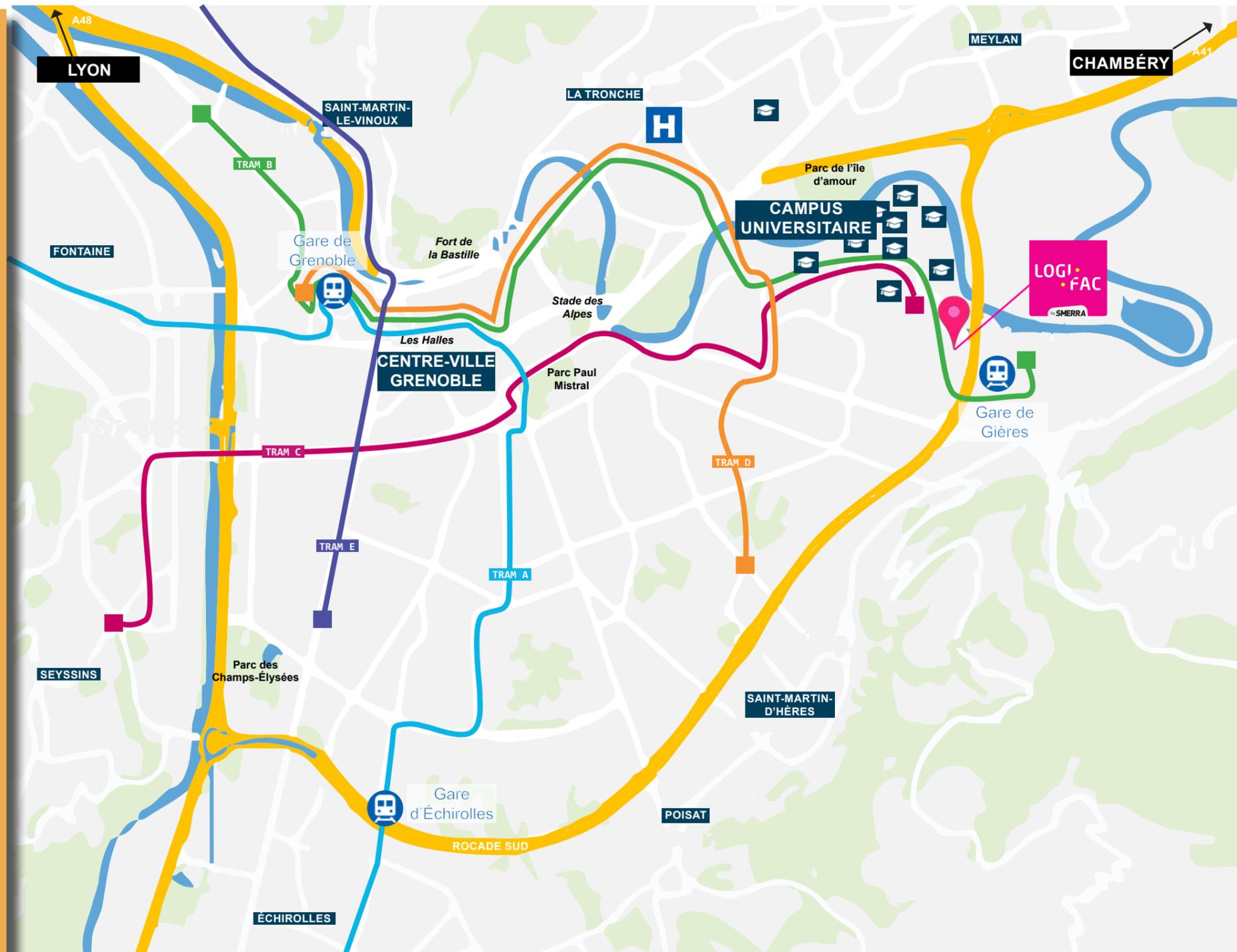
**Gare de Grenoble Université-Gières**

À 10 min à pied de la gare



**Bus, fréquence toutes les 7 à 15 min. :**

C10, Bus 23, Bus 88 à 4 min. à pied



# 02

## Un lieu recherché

La résidence est idéalement située dans un environnement dynamique, à proximité immédiate de nombreuses zones d'activités, commerces et services. À deux pas du campus universitaire, elle se trouve à moins de 5 minutes en voiture des commerces, restaurants et grandes enseignes, et à quelques minutes à pied des équipements tels que salles de sport et bibliothèque. Les résidents profitent ainsi d'une situation privilégiée pour rejoindre les établissements d'enseignement supérieur et centres de recherche de Grenoble en moins de 15 minutes.

À 300m :



**Tramway, fréquence toutes les 6 min. :**

B → Presqu'île / Gières Plaine des Sports

C → Saint-Martin-d'Herès Condillac Université / Seyssins Le Prisme



**Bus, fréquence toutes les 7 à 15 min. :**

C10 → Échirolles Marie Curie / Bernin

23 → Château de Vizille / Université bibliothèque

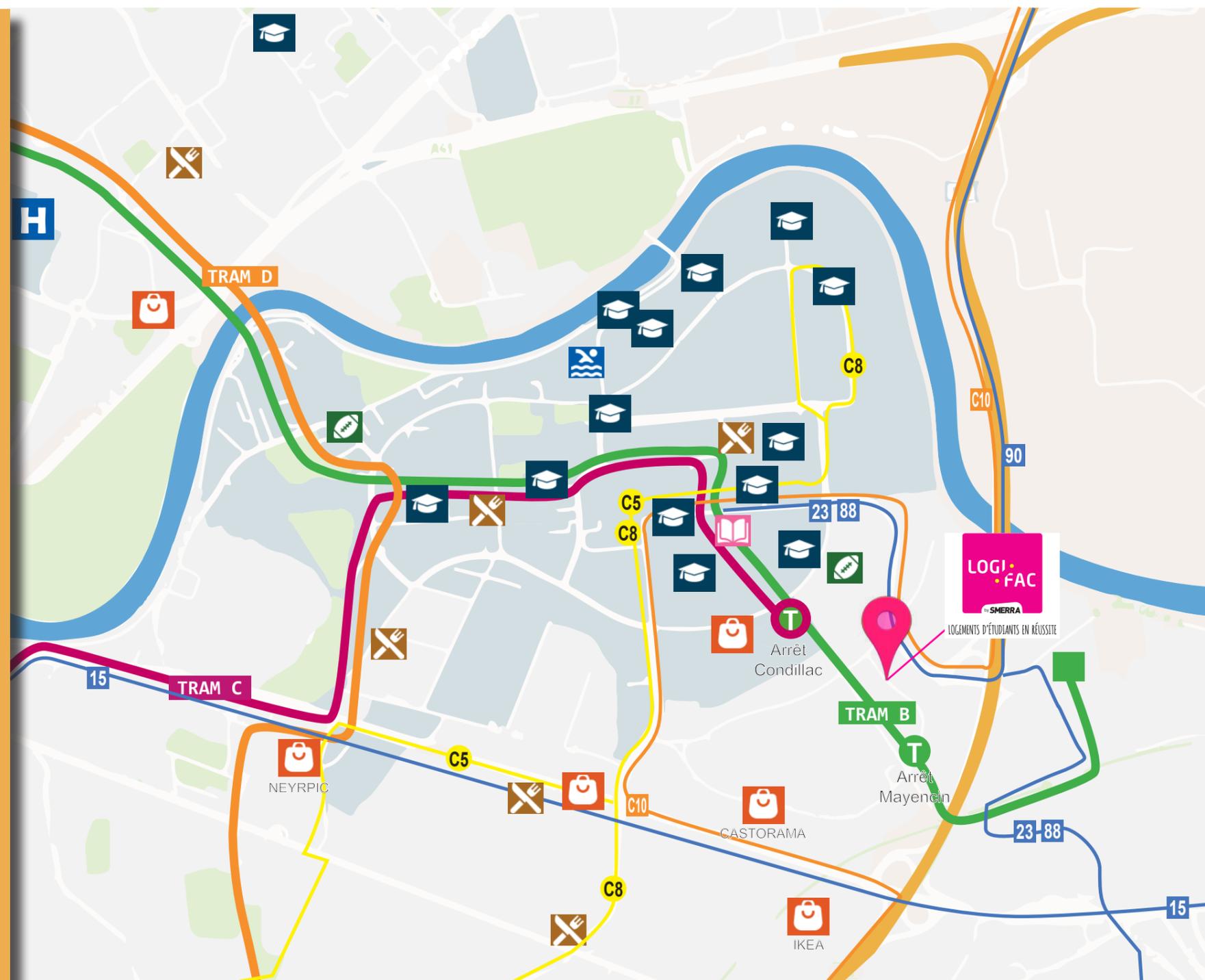
88 → Saint-Martin-d'Uriage / Université bibliothèque

À 1.1km :

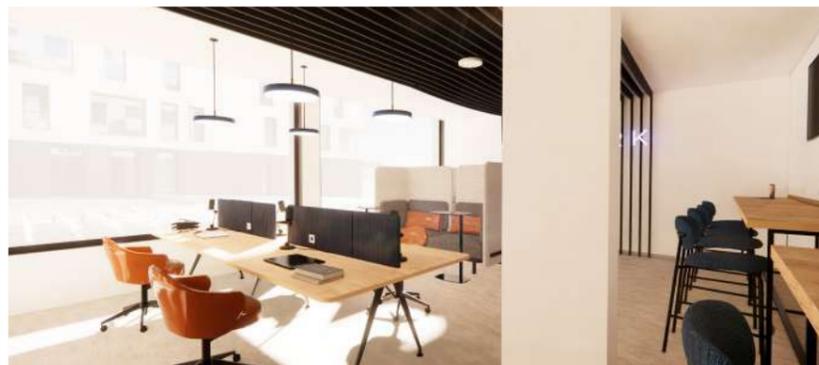


**Bus, fréquence toutes les 9 min. :**

15 → Verdun Préfecture / Domène Chenevrières







## LOGIFAC

Situé le long de la rue de la Condamine à Gières, son accès pratique depuis la rue crée une connectivité directe et dynamique avec le quartier environnant. L'accès au hall d'entrée se fait au moyen d'une voirie surélevée ou par un escalier directement depuis le trottoir.

L'hôtel se décline sur 3 et 5 niveaux habitables en deux plots implantés en L, créant ainsi un volume architectural échelonné sur deux hauteurs qui reste en harmonie avec le paysage urbain environnant.

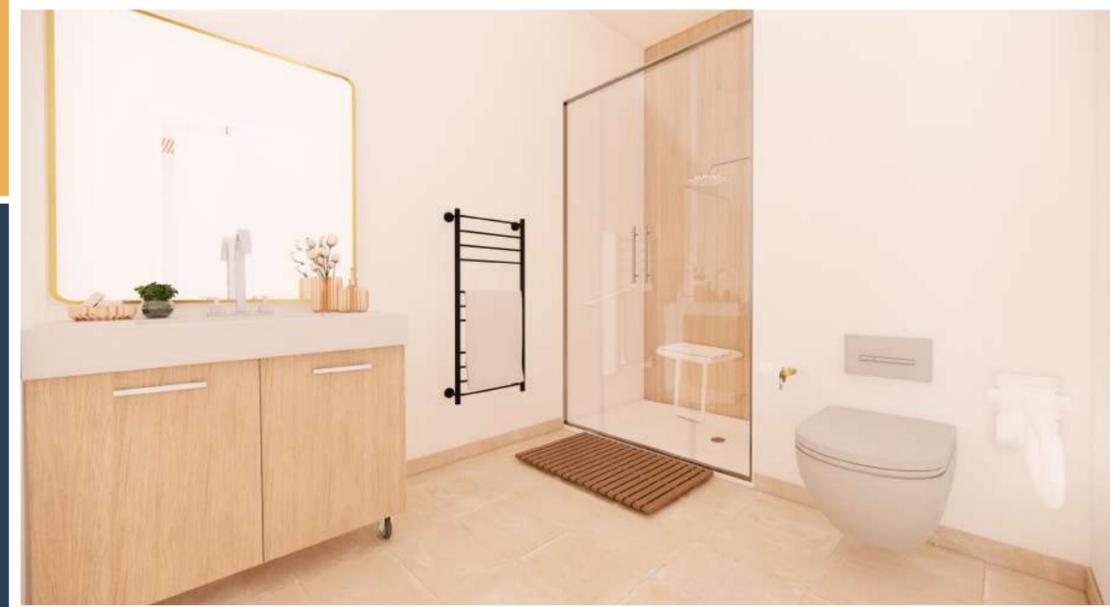
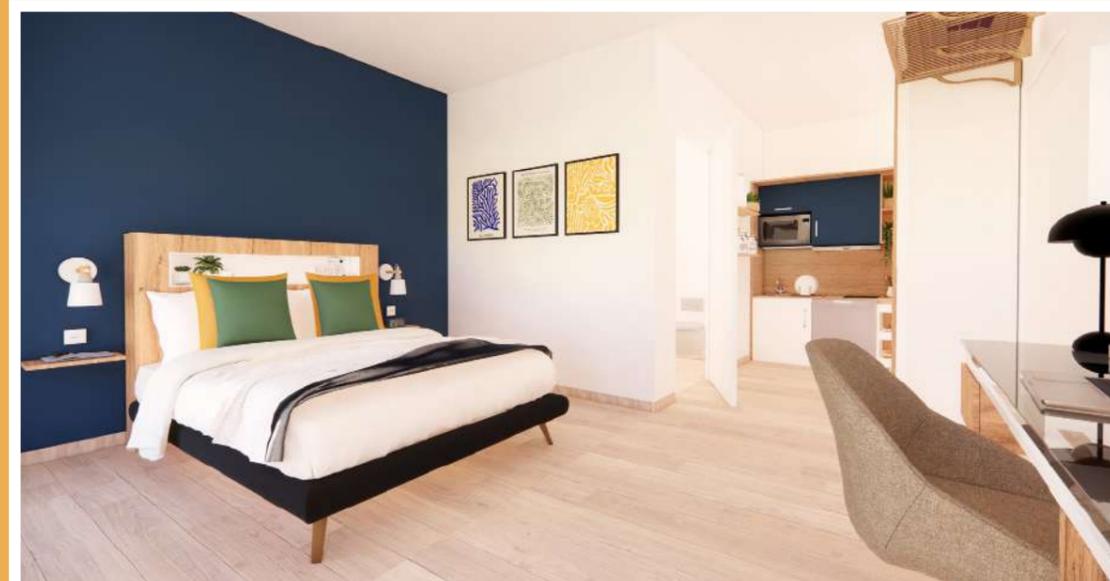
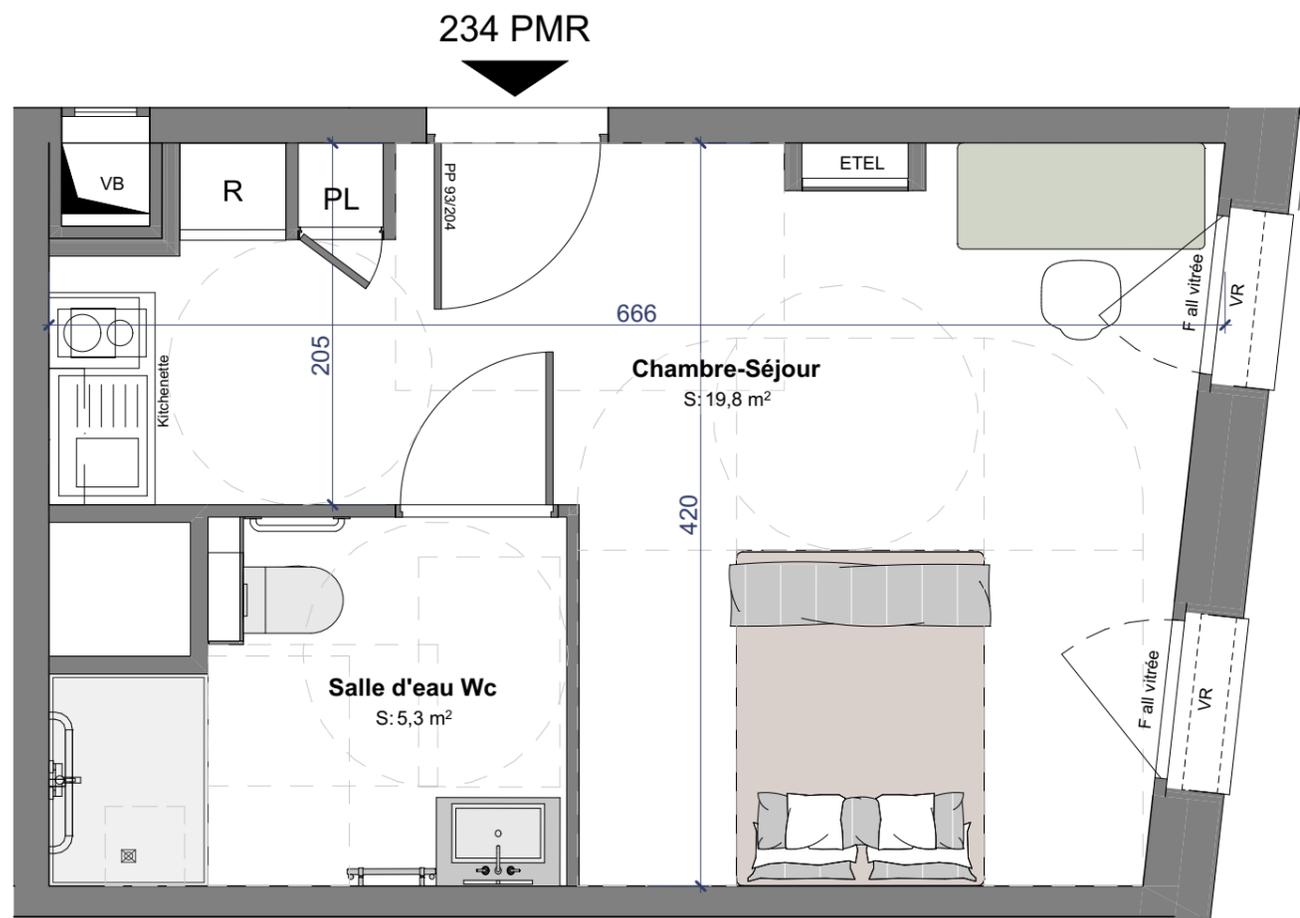
Les chambres d'hôtel au nombre total de 183, sont réparties sur les différents étages supérieurs majoritairement ainsi qu'au RDC pour une petite partie (18 chambres). L'hôtel compte également des locaux réservés au personnel (bureau, laverie, salle de pause, etc...).

L'utilisation d'une architecture simple et contemporaine, avec des décrochés de volume au niveau R+4 crée un rythme sur les façades et une faille visuelle entre l'hôtel et les bureaux. Les décrochés ainsi que les jeux de matériaux, d'ouvertures et de couleurs confèrent au bâtiment une apparence moderne.

### Espaces communs conçus pour l'échange et la convivialité

- Infrastructures innovantes
- Espaces de concentration individuels
- Zone de coworking
- Parking automobile et locaux à vélos

# LES CHAMBRES



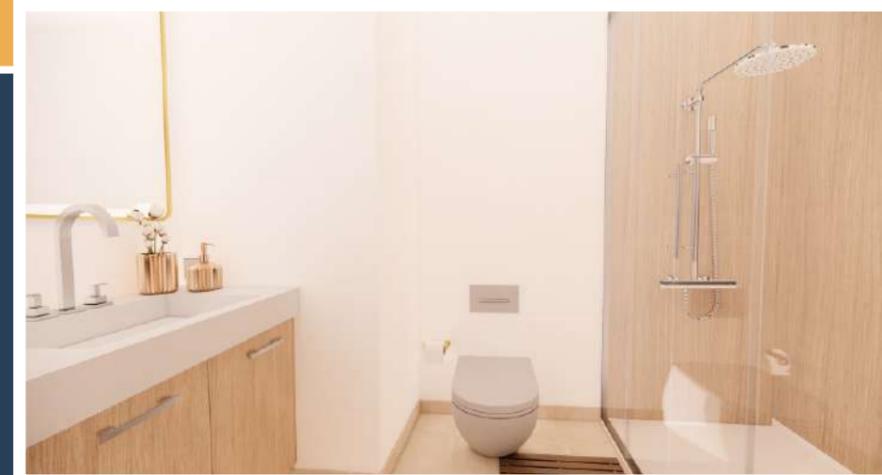
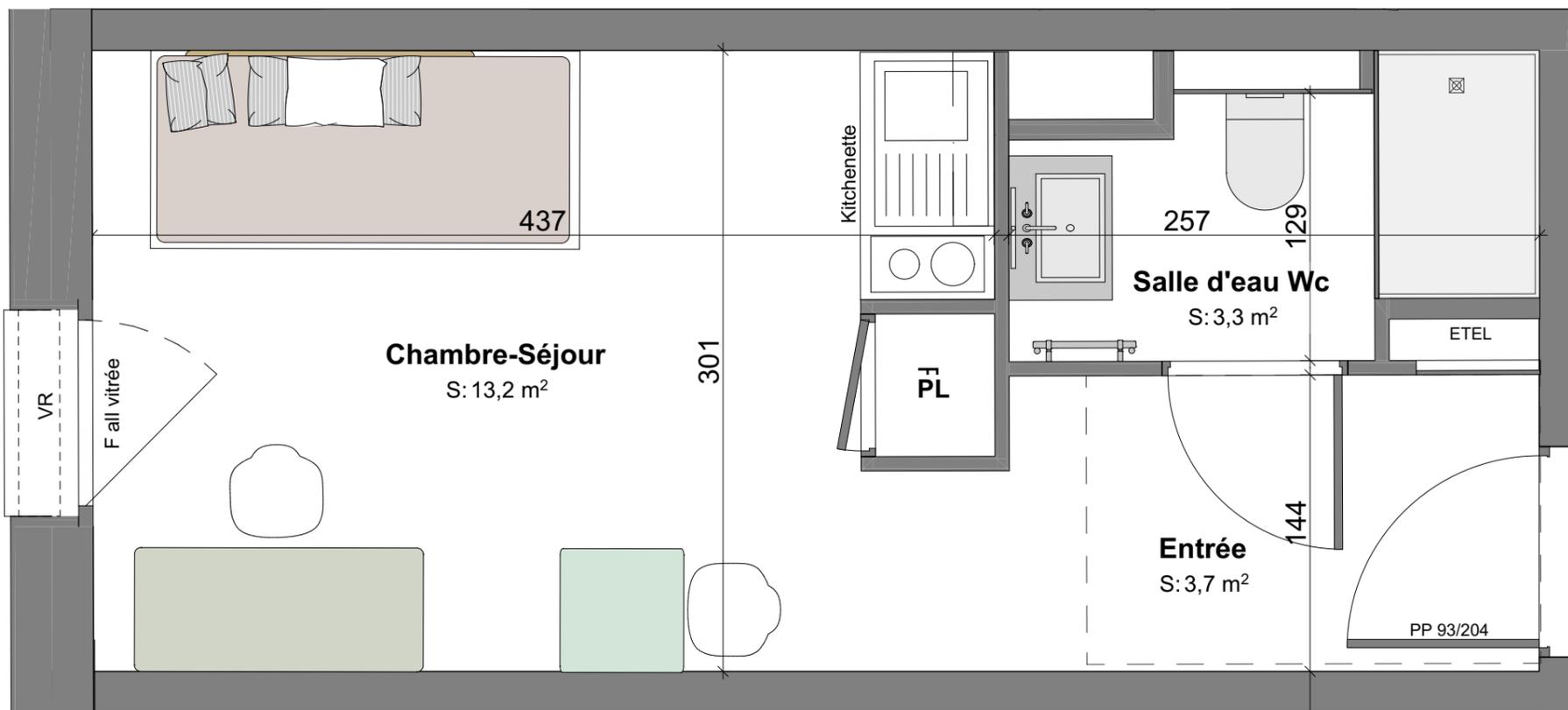
## DES CHAMBRES PENSÉES POUR VOUS

Lot N234 PMR - 25,1 m<sup>2</sup>

Les chambres PMR offrent un agencement optimisé et des aménagements adaptés pour garantir confort et accessibilité. Elles sont équipées d'un lit double, avec un mur bleu profond et des touches de bois clair pour créer une ambiance chaleureuse et moderne. Un coin bureau élégant et une kitchenette entièrement équipée permettent de profiter d'une autonomie totale. La salle de bain attenante, pensée pour la facilité d'accès, complète cet espace fonctionnel et pratique, parfaitement conçu pour répondre aux besoins des étudiants.

- BUREAU
- LIT DOUBLE
- SALLE DE BAIN ÉQUIPÉE AVEC RANGEMENTS
- KITCHENETTE ÉQUIPÉE

# LES CHAMBRES

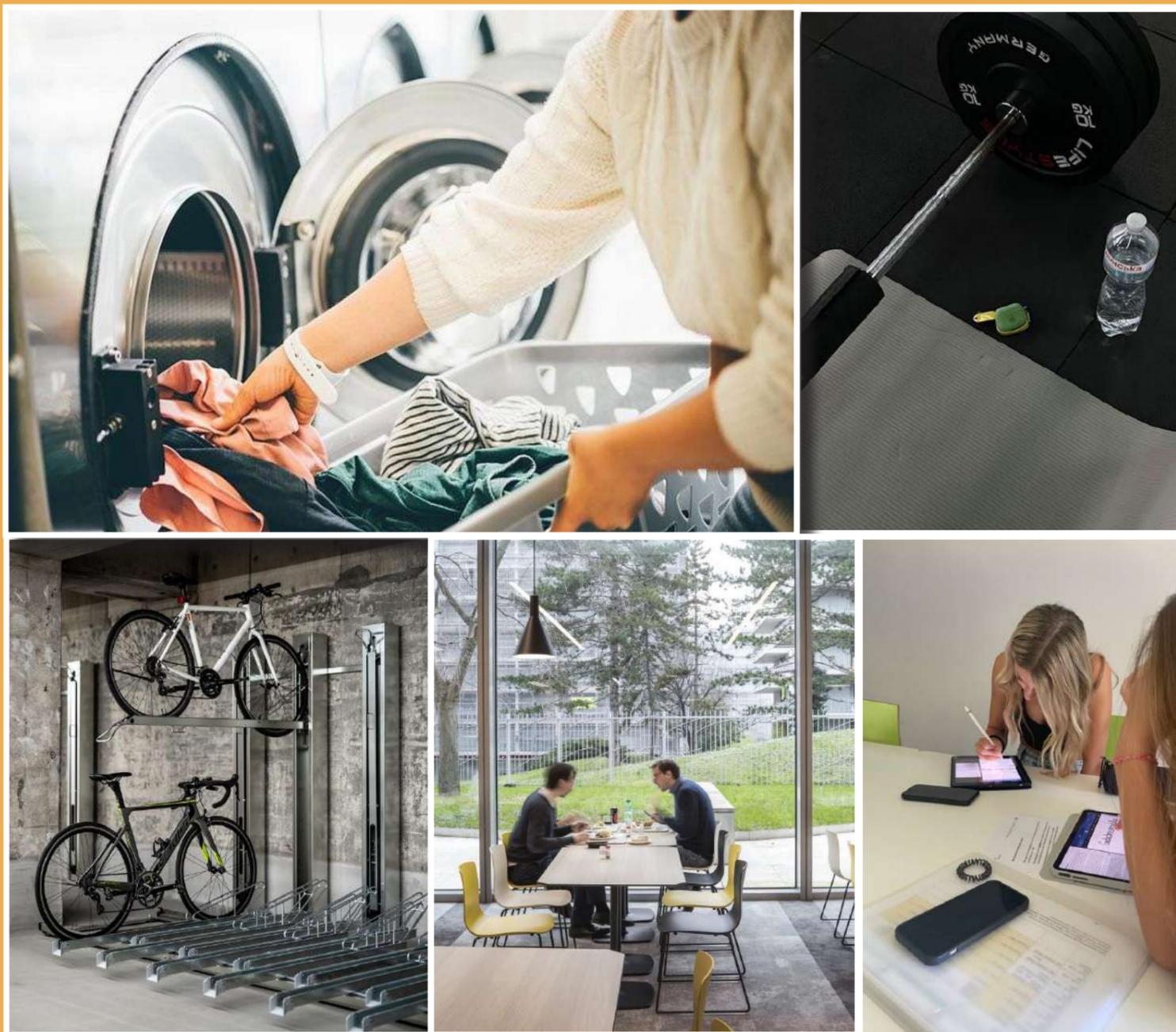


214

## DES CHAMBRES PENSÉES POUR VOUS Lot N214- 20,2 m<sup>2</sup>

Le T1, conçu pour une personne, offre un agencement intelligent et un mobilier épuré, alliant modernité et confort. L'espace se compose d'une chambre fonctionnelle avec un lit simple, rehaussée par un mur bleu profond et des touches de bois clair pour une ambiance chaleureuse. Un coin bureau élégant et une kitchenette entièrement équipée garantissent autonomie et praticité. La salle de bain attenante, pensée pour le confort au quotidien, complète cet ensemble optimisé, répondant aux nouvelles exigences des étudiants.

- BUREAU
- LIT SIMPLE
- SALLE DE BAIN ÉQUIPÉE AVEC RANGEMENTS
- KITCHENETTE ÉQUIPÉE ET COIN REPAS



## LOGIFAC : DES SERVICES PENSÉS POUR LES ÉTUDIANTS

Les résidences Logifac ont été conçues pour offrir un cadre de vie idéal aux étudiants, alliant confort, modernité et praticité. Situées dans des quartiers universitaires dynamiques et bien desservis par les transports, elles proposent des appartements meublés ainsi que des espaces propices à la concentration et aux échanges.

Pour répondre aux attentes des étudiants, une gamme de services exclusifs, inclus ou à la carte, vient enrichir l'expérience résidentielle. Une solution d'hébergement innovante, pensée pour faciliter le quotidien et accompagner chaque parcours académique.



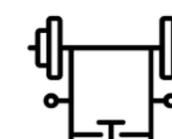
ACCUEIL



SALLE DE REPOS



SALLE DE COWORKING



SALLE DE GYM



SALLE DE PAUSE



LAVERIE



LOCAL À VÉLOS



WIFI



## LES CHIFFRES CLEFS

**2,95 millions de**  
demandes d'étudiants



**250 000**  
logements étudiants  
(35 000 nouveaux logements  
que le gouvernement s'est  
engagé à construire d'ici 2027)



**500 000**  
étudiants étrangers  
attendus d'ici 2027



**+9 %** d'étudiants  
attendus d'ici 2030

**LA FRANCE, 3ÈME**  
**DESTINATION MONDIALE**  
**POUR LES étudiants étrangers**

## INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE : UN CHOIX D'AVENIR

Avec près de 250 000 logements étudiants en France pour plus d'un million d'étudiants à chaque rentrée, la demande dépasse largement l'offre, faisant de ce marché une opportunité d'investissement solide.

Face à cette pénurie croissante, l'État encourage le développement du parc locatif étudiant avec une fiscalité avantageuse, visant à doubler l'offre dans les années à venir. La tendance est claire : +9 % d'étudiants attendus d'ici 2030 et +52 % d'étudiants étrangers.

Investir dans une résidence étudiante garantit un placement sécurisé sur le long terme, dans un secteur en pleine expansion. De plus, votre bien Logifac est livré clé en main, avec des loyers garantis, offrant ainsi un investissement serein et rentable.

# LOGEMENT ÉTUDIANTS LOGIFAC



LOGEMENTS D'ÉTUDIANTS EN RÉUSSITE

## LOGIFAC : Logement d'étudiants en réussite

Avec 43 résidences étudiantes implantées proches des principaux établissements d'Enseignement Supérieur, LOGIFAC propose toute une offre de logements et services pour les étudiants et les jeunes actifs en formation.

LOGIFAC apporte toutes les garanties nécessaires à l'installation des étudiants dans leur logement. Les résidences étudiantes sont adaptées à leur mode de vie et proposent de nombreux services.





# ALTAÏR

5 rue de la condamine, Gières, 38610

L&L ARCHITECTURE  
04 76 42 08 01  
contact@letlarchitecture.com

