

VOTRE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE



ZUR
Campus

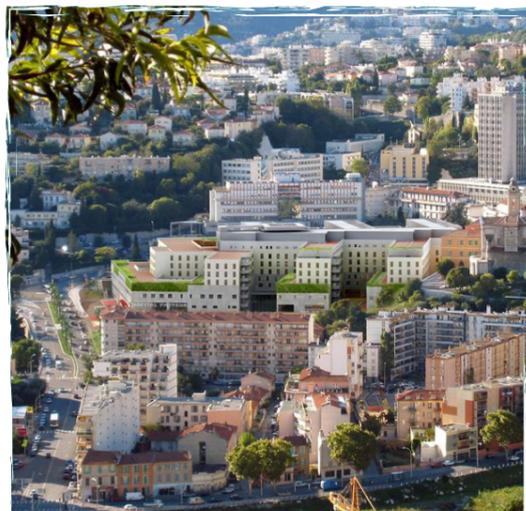
Vivre et étudier ensemble.

NICE PASTEUR

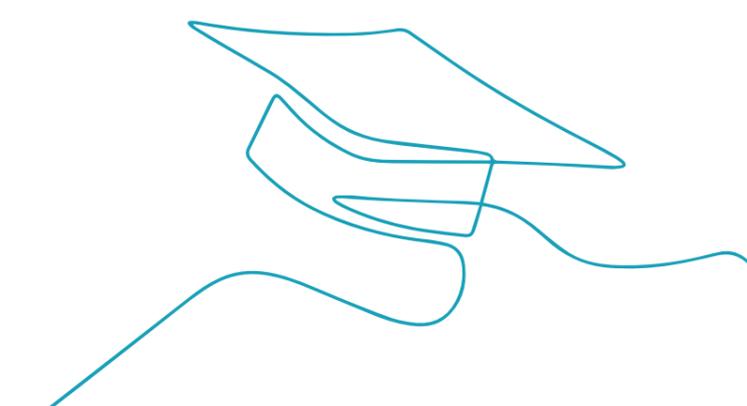


PATRIMOINE
MONDIAL
DE L'UNESCO
VILLE DE
VILLÉGIATURE
D'HIVER DE RIVIERA

2ÈME
DESTINATION
TOURISTIQUE DE
FRANCE



CLIMAT PRIVILÉGIÉ
300 JOURS
DE SOLEIL PAR AN
POUR PROFITER
DE LA PLAGE



VOTRE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE AU COEUR DE LA MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

ATTRACTIVITÉ : 40 000 ÉTUDIANTS



10 ÉCOLES INTERNATIONALES



2ÈME AÉROPORT DE FRANCE



UN CADRE DE VIE IDÉAL AU CLIMAT DOUX, ENTRE MER & MONTAGNE
& UNE POLITIQUE DE MOBILITÉ DURABLE

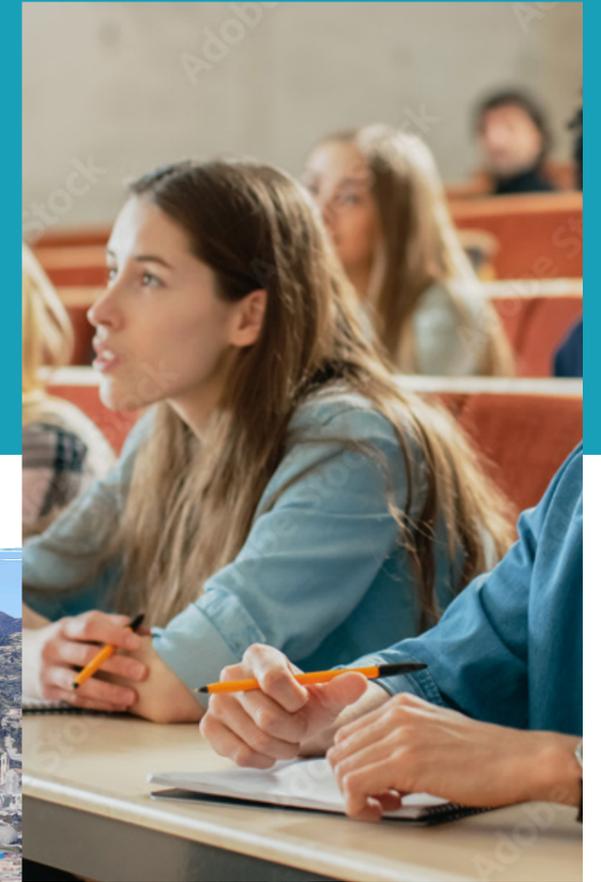


UN BASSIN D'EMPLOI ÉTENDU
L'ÉCOVALLEE - TECHNOPOLE URBAINE NICE MÉRIDIA
GRAND ARENAS - Z.I CARROS - MONACO
VALLON DU ROGUEZ - TECHNOPOLE SOPHIA ANTIPOLIS



UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE À L'EMPLACEMENT STRATÉGIQUE, POUR UNE QUALITÉ DE VIE PRÉSERVÉE.

Proche de la faculté de médecine, du CHU Pasteur des établissements d'enseignement supérieur, des commerces, et des transports en commun.



LE QUARTIER PASTEUR EN PLEIN ESSOR

Cap vers le nouveau Nice ! Situé aux pieds de la colline de Cimiez à l'Est de Nice, le quartier de Pasteur est un secteur en pleine mutation, qui développe son attractivité, grâce à un plan ambitieux de revalorisation urbaine mis en place par la Métropole Nice Côte d'Azur.

Il bénéficie sur place de nombreux **commerces de proximité, écoles et facultés, centre commercial etc.** Le développement de son **offre de transport**, et son accès rapide à l'autoroute A8, facilitent les trajets domicile-travail.

La présence de l'**hôpital Pasteur, de la faculté de médecine** ainsi que des **nombreuses écoles** attirent les étudiants dans le quartier. De **nouveaux équipements sportifs, culturels et services publics** voient le jour, pour répondre aux besoins des jeunes et leur apporter une meilleure qualité de vie au quotidien.



Faculté de médecine

CHU Pasteur



Un constat ?

DE PLUS EN PLUS D'ÉTUDIANTS ET UN DÉFICIT DE LOGEMENTS ! NICE EST LA 7 ÈME VILLE ÉTUDIANTE LA PLUS CHÈRE DE FRANCE.

La demande non satisfaite en matière de logements spécifiques atteindrait 250 000 lits dans les 15 premières villes françaises.

Face à la pénurie globale de logements et aux niveaux élevés des loyers, problématique particulièrement présente à Nice où les étudiants subissent, chaque année, de grandes difficultés à se loger.

Ces conditions de vie sont souvent synonymes d'échec du cursus universitaire.

BIENVENUE À AZUR CAMPUS

Votre résidence étudiante du studio au 2 pièces, aux pieds des commerces et à proximité du CHU Pasteur et de la faculté de médecine.

200 appartements neufs avec terrasse meublés indépendants, sur 6 étages avec parkings en sous-sol, **adaptés aux attentes des étudiants.**

Une opportunité pour les étudiants de **bénéficier de services dédiés**, et de tarifs accessibles : espaces de détente et de convivialité, cuisine partagée, laverie, salle de jeux, terrasse accessible etc.

Vous souhaitez investir dans une Résidence Étudiante ? Choisissez ce qui vous convient le mieux du studio au 2 pièces. Actuellement, c'est **l'un des investissements les plus recherchés.**



LES POINTS FORTS

- **Pasteur, un quartier en plein essor**
- **Proximité des facultés et des commodités**
- **Des appartements meublés prêt à vivre**
- **Des loyers pour tous les budgets**
- **Des services dédiés aux étudiants**
- **Des espaces de convivialité partagés**
- **Une résidence respectueuse de l'environnement RE2020**
- **Espace végétalisé (jardin dans la cour intérieure)**



PRESTATIONS GÉNÉRALES

Une résidence sécurisée :

Un gestionnaire de la résidence à votre écoute au quotidien et contrôle d'accès sécurisé par digicode. Accueil dans le hall de la résidence, avec présence humaine 24h/24

Une résidence connectée :

*Internet fibre FTTB très haut débit
Installation bornes WIFI*

Espaces de détente, et Espaces végétalisés

avec cheminements piétons en périphérie de la résidence (cour intérieure, jardin commun)



VOTRE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
EN CENTRE VILLE
À PROXIMITÉ DES FACULTÉS
ET DE TOUS LES COMMERCES

ZUR
Campus



Les résidences Advenis apportent une réponse adaptée aux étudiants et aux investisseurs.

Avec un chiffre d'affaires de 96 millions d'euros, le groupe Advenis est un acteur majeur de la conception de produits d'investissement immobilier, de conseil en gestion de patrimoine et de la gestion d'actifs immobiliers depuis + de 25 ans. Advenis Résidences est née d'une volonté du groupe Advenis de mettre au profit des jeunes actifs, des étudiants et des investisseurs privés, son expertise en gestion immobilière dans un secteur caractérisé par un déficit de logements.

Exploitant et gestionnaire de résidences étudiantes à fort potentiel à l'emplacement stratégique, avec un accompagnement tout au long de la location, des exigences d'implantation, de qualité de construction et de gestion, qui sont la garantie d'un vrai confort de vie pour les étudiants et jeunes actifs.



LE BAIL ADVENIS pensé pour plus de sérénité

- 1 Un bail ferme de 11 ans et 11 mois
- 2 Une réindexation du loyer chaque année
- 3 Un droit de préférence à la première location du bien pour un membre de la famille

Les résidences proposent une vie sociale riche et animée avec un planning complet & variés d'activités physiques, intellectuelles ou sociales, en collaboration avec des acteurs locaux afin de développer en parallèle le tissu économique (associations, startup, écoles etc.)

- Des activités intellectuelles : conférences professionnelles
- Des ateliers thématiques : Création de CV, loisirs créatifs, rencontres musicales
- Des activités sportives : fitness, stretching
- Des activités/ateliers éco responsables : formation aux gestes éco responsables
- Animations diverses : afterwork, speedating professionnel
- Mise à disposition de la cuisine privative pour repas en collectivité



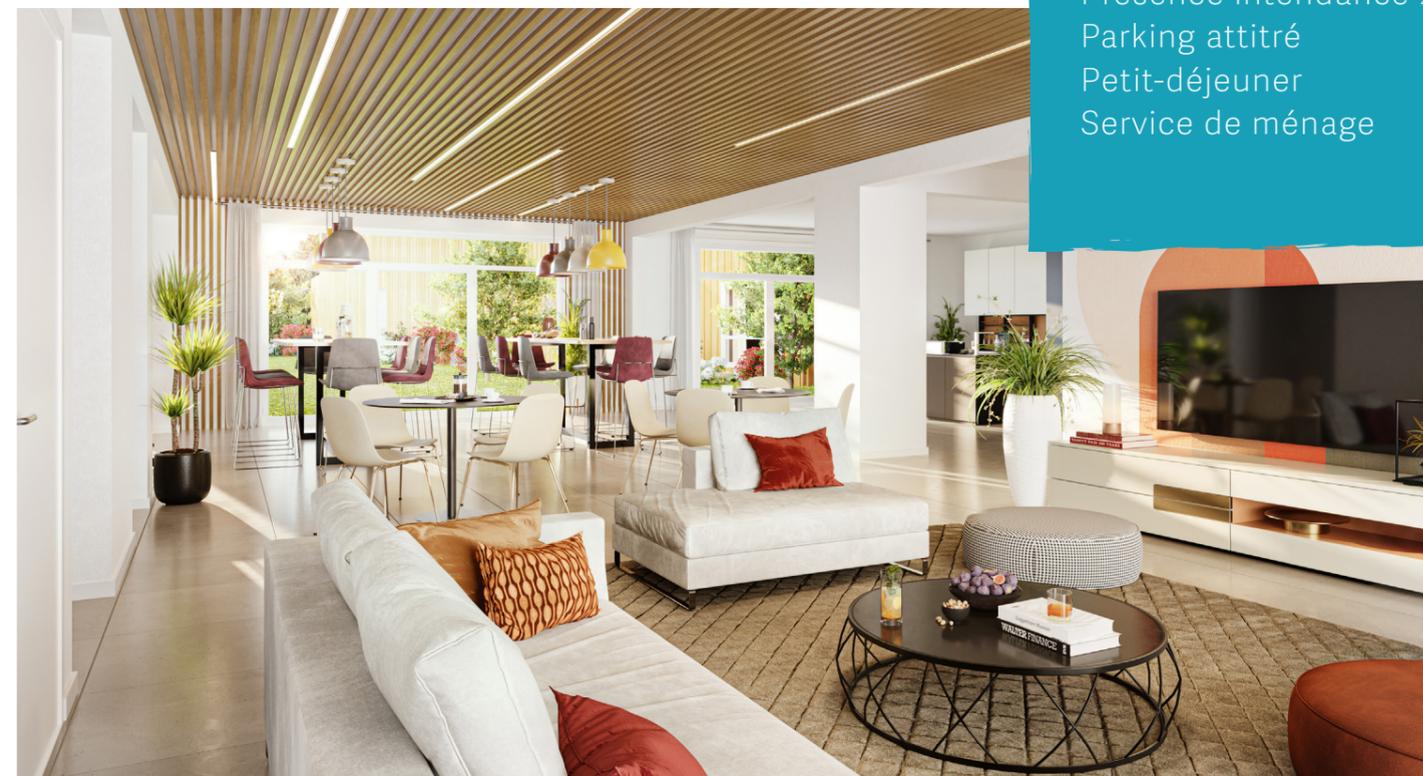
Des espaces ludiques et de convivialité

Espace Cafétéria
Salle de jeux et lecture
Salle de fitness
Espace Cuisine partagée
Rooftop partagé
Espace végétalisé (Patio jardin)

Des services pour votre confort

Espace buanderie-laverie
Hall d'accueil /Espace réception
Présence intendance 24h/24
Parking attitré
Petit-déjeuner
Service de ménage

Des espaces partagés pour créer du lien





INVESTIR UN MARCHÉ PORTEUR & HUMAIN

Face à la pénurie de logements, aux niveaux élevés des loyers et à l'augmentation du nombre d'étudiants à Nice, la résidence étudiante apporte une réponse adaptée aux étudiants comme aux investisseurs puisqu'elle offre un accès facilité au logement et des services adaptés à leurs besoins.

Une solution plébiscitée par les étudiants, qui est synonyme de confort et sérénité. Les investisseurs eux, bénéficient d'avantages fiscaux et de taux de rentabilité performants pour les investisseurs. C'est également faire le choix de la sérénité, avec des loyers versés directement par l'exploitant.

LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES UN INVESTISSEMENT DE VALEUR

Toute la réussite de votre placement en résidences étudiantes dépend de la qualité du programme, du savoir-faire et de la solidité financière du gestionnaire qui versera vos loyers. Adossée à Riviera

Realisation & Medicis Développement, Advenis Résidences profite de l'expérience et de la stabilité d'un groupe qui construit vos villes, vos quartiers, vos lieux de vie depuis plus de 25 ans déjà.

- **Une situation géographique de 1er choix**
- **À proximité de 2 facultés** (fac de médecine et campus Valrose)
- **La solidité d'un gestionnaire de premier plan**
- **Un gestionnaire Advenis offrant, dans le cadre d'un bail commercial signé avec chaque investisseur :**
 - un confort de gestion sans souci
 - une rentabilité sur le long terme
 - un loyer net de charges courantes et d'entretien

LES CHIFFRES CLÉS



3 MILLIONS*
D'ÉTUDIANTS
DANS L'ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR EN FRANCE

37 %*
D'APPRENTIS
DEMANDEURS
DE RÉSIDENCES
EN FRANCE

+1 MILLIONS*
DES JEUNES ACTIFS
EN FRANCE

sources : insee, med et drees



LMNP Amortissable
pour des revenus nets d'impôts⁽³⁾



Récupération
de la TVA 20 %⁽²⁾



Se constituer
un patrimoine immobilier



Se créer
un complément de revenu

(1) Les conditions détaillées d'application des avantages fiscaux sont disponibles en espace de vente. Le bénéfice des avantages fiscaux est soumis à vérification de la part de l'administration. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. (2) Conformément aux dispositions de l'article 261 D, 4° b et c du CGI, location assujettie à la TVA ouvrant droit à récupération de la TVA versée lors de l'acquisition.

*Chiffres du ministère du travail 2022

(3) Loyers réguliers et nets d'impôts sur des périodes pouvant aller jusqu'à 40 ans d'amortissement LMNP - article 39 C du CGI. © Illustrations de la résidence à caractère d'ambiance, non contractuelles - © Photos ambiance : Istock, Adobe Stock.

UNE PROMOTION



Habiter les valeurs de Demain

Groupe familial créé le 17 avril 1986, Riviera Realisation est un acteur local indépendant spécialisé dans la promotion immobilière depuis plus de 36 ans qui intervient dans le sud de la France. Mission : Concevoir et gérer des espaces de vie répondant aux enjeux économiques, sociaux, environnementaux et culturels des villes dans lesquelles ils s'inscrivent.



Un exploitant et gestionnaire de résidences de référence

96 M€

CA consolidé

7 Mds€

actifs sous gestion

+ DE **300**

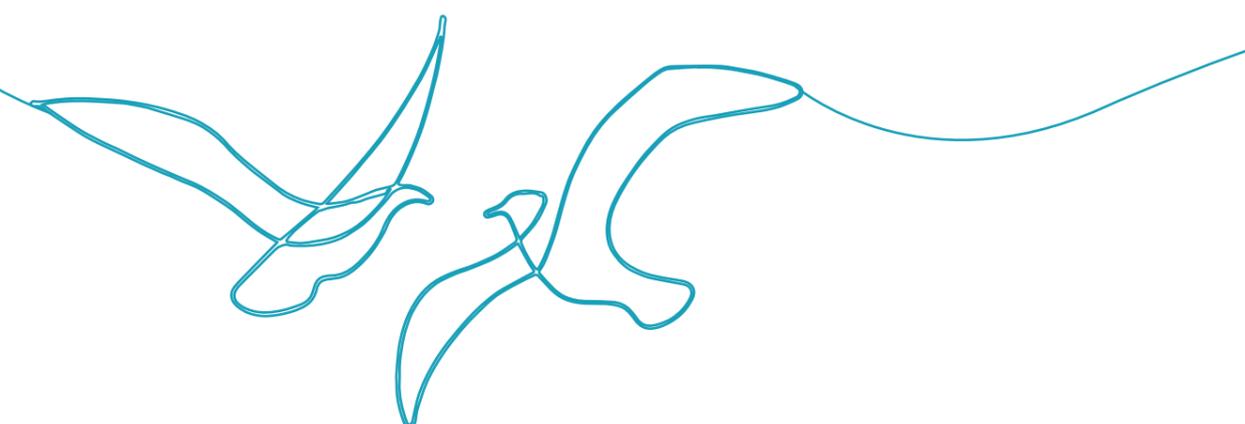
collaborateurs

25 ANS

d'expérience

Créé en 1995 et coté sur Euronext Growth Paris, Advenis est un groupe indépendant qui a pour ambition de devenir un acteur majeur dans la conception, la distribution et la gestion d'actifs immobiliers et financiers. Advenis Résidences est née d'une volonté du groupe Advenis de mettre au profit des jeunes actifs, des étudiants et des investisseurs privés son expertise en gestion immobilière dans un secteur caractérisé par un déficit de logements.

Nous gérons des résidences étudiantes rigoureusement sélectionnées, à fort potentiel avec un emplacement stratégique et un accompagnement tout au long de la location dès le premier contact. Nos exigences d'implantation, de qualité de construction et de gestion, sont la garantie d'un vrai confort de vie pour les étudiants et jeunes actifs.





**Azur Campus, une résidence étudiante bien située
au coeur des commodités et des facultés dans le quartier
de Nice Pasteur, idéal pour la qualité de vie des résidents.**

AXES DE TRANSPORT À PROXIMITÉ



Ligne tramway 1

Arrêt Henri Sappia Direction Centre-Ville à 400 m

Aéroport International Nice Côte d'Azur à 10 Km

Gare Pont Michel à 400m

Gare Nice Riquier à 1 km

Gare Nice Ville à 3 km

Accès autoroute A8 Entrée n°55

en direction de Nice Aéroport
et en direction de Monaco à 1,5 km

Ligne de bus 4 Destination Hôpital Pasteur /
Las Planas Sappia reliant le centre ville à 100 m



COMMERCES, SERVICES & INFRASTRUCTURES



CHU SUPERETTE ÉCOLE MUSÉE PARC MAIRIE BOULANGERIE

**Votre nouvelle résidence étudiante
63 boulevard Pasteur, Nice**