

Résidence Etudiante

➤ **L'Alhambra**

Marseille (13)

334 Boulevard Chave
13005 MARSEILLE

➤ Localisation



➤ Marseille

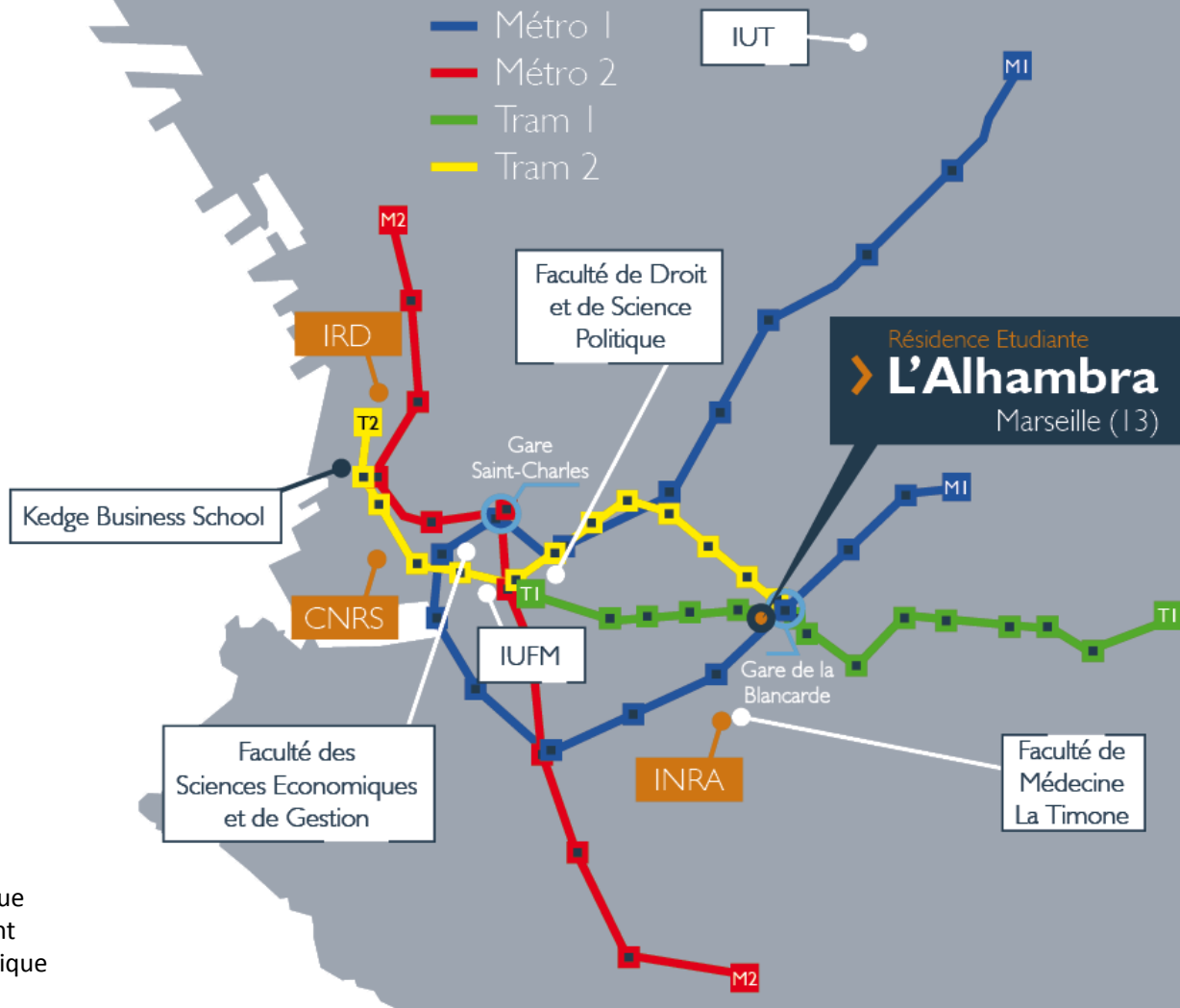
- 2^{ème} ville de France avec plus de 850 000 habitants
- Capitale européenne de la culture en 2013, avec une programmation de plus de 400 événements (spectacles, animations, concerts, expositions, nouveaux lieux culturels, ...)
- 52 000 étudiants à Marseille en 2012...
 - Dont plus de 25 000 étudiants décohabitants à Marseille ...
 - Pour près de 10 000 logements étudiants disponibles



➤ Accessibilité

- A 50 m d'un nœud multimodal : La Blancarde
- Un accès facilité à l'ensemble des pôles universitaires (1 station de La Timone)
- **25 000** étudiants sur le campus de Marseille Centre

CNRS : Centre National de la Recherche Scientifique
IRD : Institut de Recherche pour le Développement
INRA : Institut National de la Recherche Agronomique





Boulevard Chavée

Tram

Métro

Gare

Située au cœur du quartier de la Blancarde, sur l'esplanade du pôle multimodal, l'Alhambra présente le formidable avantage d'offrir à ses résidents un lieu de vie à proximité de toutes les commodités de l'hypercentre et un accès facilité à l'ensemble des pôles universitaires.

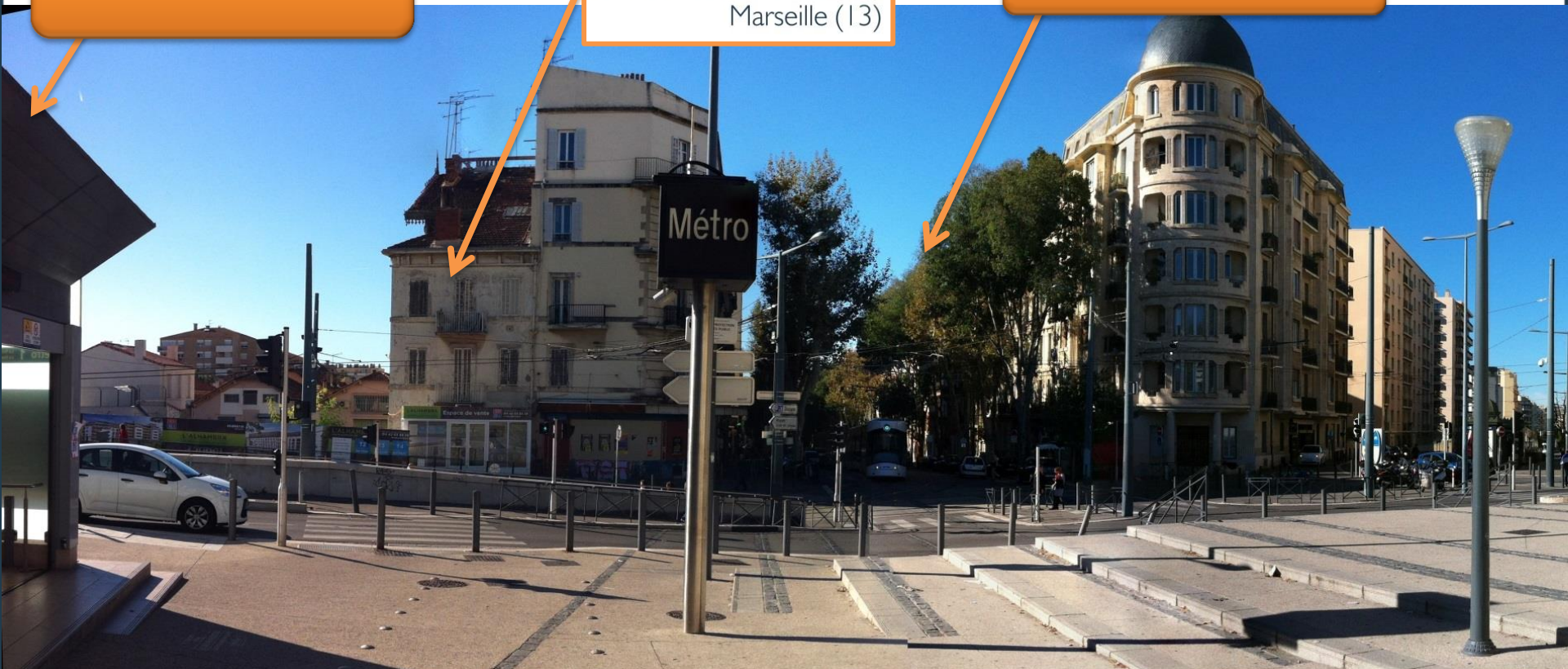
➤ Un environnement résidentiel

CERENICIMO

Accès métro

Résidence Etudiante
➤ **L'Alhambra**
Marseille (13)

Boulevard Chave



➤ La résidence

Résidence Etudiante
> L'Alhambra
Marseille (13)



Au pied du tram



94 logements de 17 à 38 m²

- 31 parkings
- Salle commune équipée d'un coin cuisine donnant sur un espace extérieur aménagé
- Laverie



➤ Intérieurs

- T1 et T2 avec kitchenette (dont micro-onde) et salle d'eau aménagée
- De 17 à 38 m²





Gestionnaire

Une gestion



- › Création en 1998
- › Chiffre d'affaires 2012 : 212 M€
- › Résultat Net 2012 : 4,7 M€
- › 311 résidences en gestion soit 110 000 lits
- › 2,2 millions de clients en 2012



- › En réponse au manque d'hébergements disponible pour les étudiants, création en **2011** des résidence Odalys Campus bénéficiant d'emplacements privilégiés proches des restaurants universitaires et des commerces, en centre-ville ou à proximité d'établissements d'enseignement supérieur.
- › Composées de studios et de quelques appartements 2 pièces, les résidences Odalys Campus proposent des services adaptés aux besoins spécifiques des étudiants : accueil personnalisé, accès sécurisé, salle d'étude, salle de détente avec cafétéria, salle de sport, laverie, kit vaisselle, location de linge, connexion internet wifi, local à vélo...
- › Présente à **Aix-en-Provence, Marseille, Lyon et la Rochelle**, Odalys Campus s'est fixée pour objectif de gérer 30 résidences étudiantes d'ici fin 2016.
- › Plusieurs ouvertures sont d'ores et déjà programmées à Amiens, Bordeaux, Orléans, Perpignan et Tours, mais également Strasbourg, Nice, Dijon, Rennes, Reims, Nantes et Nancy...

➤ Descriptif du bail commercial

- Durée : ferme et incompressible de 11 ans
- Indexation des loyers :
 - 2 % par an si variation annuelle ILC < 3,5 %
 - 2 % + 50 % x (variation annuelle de l'ILC – 3,5 %) si variation annuelle ILC > 3,5 %
- Répartition des charges : seuls les travaux de mise en conformité et ceux définis à l'article 606 sont à la charge de l'investisseur, le reste des travaux étant à la charge d'Odalys
- Estimation de la taxe foncière : à partir de 580 €

➤ Répartition des charges

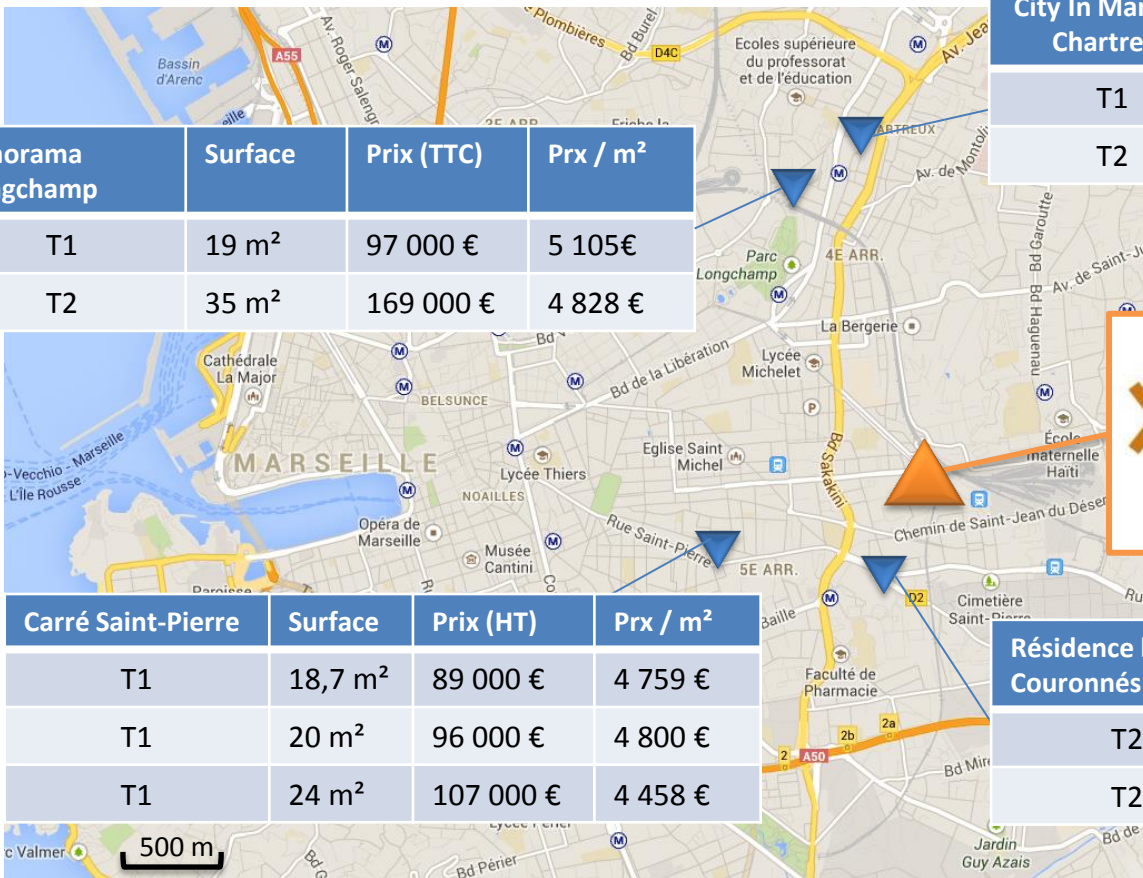
➤ Tableau des charges ^{(5) (7)}

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété	●	
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et mise en conformité	●	
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
Divers	Charges de copropriété usuelles non récupérables (frais de syndic, ...) et frais de gestion administrative (160 € HT par lot et par an)	●	
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers (estimation de la taxe foncière : à partir de 580 €)	●	

Selon les modalités décrites dans le bail commercial.

Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles de s'appliquer lors de l'acquisition.

➤ Etude immobilière



Panorama Longchamp	Surface	Prix (TTC)	Prx / m ²
T1	19 m ²	97 000 €	5 105€
T2	35 m ²	169 000 €	4 828 €

City In Marseille Chartreux	Surface	Prix (HT)	Prx / m ²
T1	20 m ²	86 000 €	4 300 €
T2	33 m ²	122 000 €	3 700 €

Résidence Etudiante
> L'Alhambra
 Marseille (13)

Carré Saint-Pierre	Surface	Prix (HT)	Prx / m ²
T1	18,7 m ²	89 000 €	4 759 €
T1	20 m ²	96 000 €	4 800 €
T1	24 m ²	107 000 €	4 458 €

Résidence les 4 Couronnés	Surface	Prix (TTC)	Prx / m ²
T2	46 m ²	189 000 €	4 109 €
T2	47 m ²	191 000 €	4 064 €

Source	Quartier	Type	DPE	Shab	Prix vente		prix m ²
SE LOGER	la blancarde	t1	D	38,12	95 000 €	rue jeanne jugan, vue dégagée, parquet, cave et pkg ssol	2 492 €
SE LOGER	saint pierre	t1	D	40	114 000 €	esprit loft, résidence récente et bien entretenue, prestas soignées, clim, stores élec, entièrement rénové	2 850 €
ERA	5eme	t1	E	34	98 000 €	très lumineux	2 882 €
SE LOGER	la blancarde	t1		33	96 000 €	cave 15 m ² , élec et plomberie refaite en 2010, clim réversible, début bd boisson,	2 909 €
ERA	5eme quartier baille	t1	D	33	96 000 €	copro entretenue, proche timone	2 909 €
SE LOGER	la blancarde	t1	E	30	90 000 €		3 000 €
SE LOGER	la blancarde	t1	E	28	85 000 €	ascenseur, cave, balcon,	3 036 €
SE LOGER	timone / jean martin	t1	D	37	115 000 €	excellent état, vue sur jardin, immeuble 2001, clim	3 108 €
SE LOGER	saint pierre conception	t1	D	28	95 000 €	cuisine équipée neuve, balcon, calme sur jardin	3 393 €
ERA	12eme st barnabé	t1	C	28	95 000 €	petite résidence sécurisée, lumineux, cave,	3 393 €
SE LOGER	Timone / Saint Pierre	t1	D	19	66 000 €	immeuble récent / proche Timone / TBEG	3 474 €
SE LOGER	saint pierre	t1	D	23,13	86 000 €	immeuble ravalé récent, refait 2011, cave	3 718 €
SE LOGER	chave / timone	t1	D	18	68 000 €	meublé étudiant / immeuble récent	3 778 €
ERA	5eme	t1	E	20	81 000 €	résidence récente, vue sur jardin	4 050 €
SE LOGER	la blancarde	t1	E	20	85 000 €	bd chave, terrasse 16 m ² , dernier étage, parfait état,	4 250 €
ERA	5eme	t1		19	81 000 €	immeuble récent proche hopital	4 263 €
SE LOGER	la blancarde	t1		18	97 000 €	bd boisson, en fond de cour, refait à neuf, terrasse 20 m ²	5 389 €

Moyenne : 3 465 € / m²

➤ Etude locative

➤ Etude locative

➤ 4 900 logements publics

(Cités et Résidences universitaires
du CROUS à Marseille)

SITES	CHAMBRES	STUDIO/T1	T1Bis/T2	T3
MARSEILLE CENTRE				
Cité U Galinat	312	-	-	-
Cité U Lucien Cornil	529	56	-	-
Résidence Canada (logements HLM)	-	70	27	-
Résidence Sainte-Baume	-	194	23	-
Cité U Gaston Berger	396	-	-	-
Résidence Les Petites Maries	-	9	1	-
Résidence Opale	-	202	10	-
Résidence Madagascar (ouverture septembre 2013)	-	137	-	-
MARSEILLE NORD ÉTOILE				
Cité U Alice Chatenoud	336	228	12	-
Cité U Claude Delorme	600	69	-	-
Résidence Les Balustres (logements HLM)	-	4	53	8
MARSEILLE SUD LUMINY				
Cité U Luminy	1316	268	43	-

➤ Etude locative

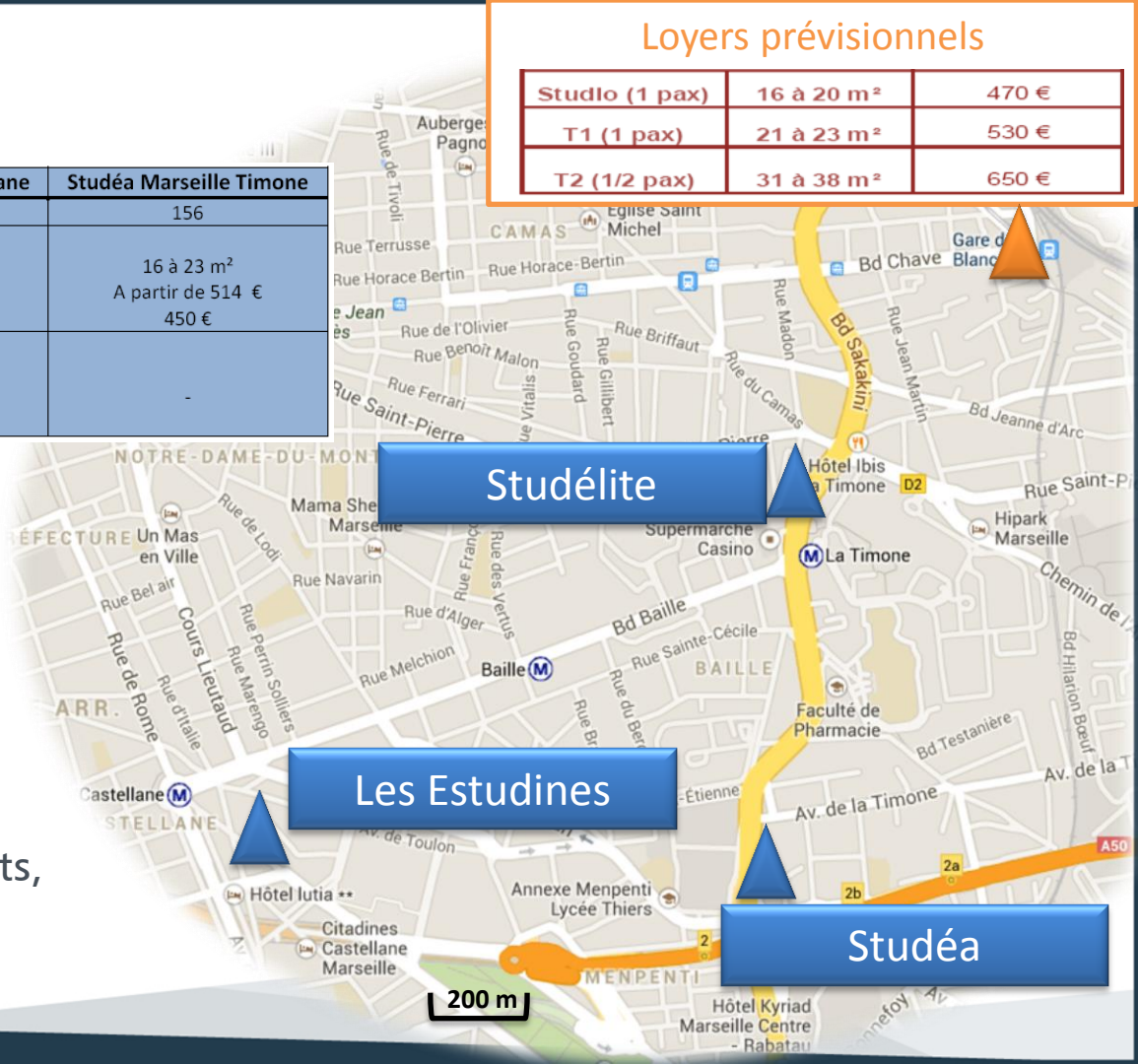
Loyers prévisionnels

Studio (1 pax)	16 à 20 m ²	470 €
T1 (1 pax)	21 à 23 m ²	530 €
T2 (1/2 pax)	31 à 38 m ²	650 €

	Studélite la Timone	Les Estudines Castellane	Studéa Marseille Timone
Nombre de lots	132	80	156
Studio			
Surface	18 à 36 m ²	19 à 23 m ²	16 à 23 m ²
Loyer	517 à 748 €	510 à 565 €	A partir de 514 €
FDD*	150 €	510 à 565€	450 €
T1			
Surface	32 à 39 m ²	25 à 29 m ²	-
Loyer	717 à 768 €	615 à 700 €	-
FDD *	300 €	615 à 700 €	-

Loyers moyens 2012 :	RSE
Chambre	-
T1	467
T1 bis	586
T2	672

- 48 résidences pour 4 000 logements, soit plus de 4 500 lits





➤ Synthèse

Résidence Etudiante
➤ **L'Alhambra**
Marseille (13)

➤ Les principales raisons d'opter pour cette résidence :



- Une ville dynamique et attractive, accueillant plus de 52 000 étudiants, dont **25 000 pour le seul Campus Marseille Centre**
- Une localisation recherchée, à deux pas du centre-ville, avec un **accès direct aux transports** en commun et aux commodités
- Une **architecture sobre et élégante** et des espaces de vie et des services dédiés, renforçant l'attractivité de la résidence auprès des étudiants
- Une enveloppe particulièrement abordable et un rendement de **4 % ^{HT/HT}**, performant pour un actif immobilier en centre-ville

