



Résidence étudiante

# STUD'IVRY

8 rue Fouilloux à Ivry-sur-Seine



# IVRY-SUR-SEINE, au cœur du dynamisme universitaire sud-francilien

Située aux abords du 13<sup>e</sup> arrondissement parisien et de ses pôles de savoir, Ivry-sur-Seine offre un cadre de vie agréable, riche d'espaces verts et bordé par la Seine.

Dynamique sur le plan culturel, notamment avec le centre dramatique national, elle l'est tout autant au niveau de son développement urbain avec des projets d'envergure tels que le renouvellement du quartier du centre-ville, sa piétonnisation et la création d'équipements publics et d'activités économiques.

Accessible, elle compte la ligne 7 du métro, la ligne C du RER et de nombreuses lignes de bus qui sillonnent la ville. À son réseau de transports complet s'ajoutent la ligne T9 du Tramway et la ligne de bus T Zen 5 prochainement.

## Un quotidien connecté



## Tout à portée de main

**13** établissements  
d'enseignement  
supérieur  
à Ivry-sur-Seine

Une **20**aine  
d'universités  
à Paris 13<sup>e</sup>

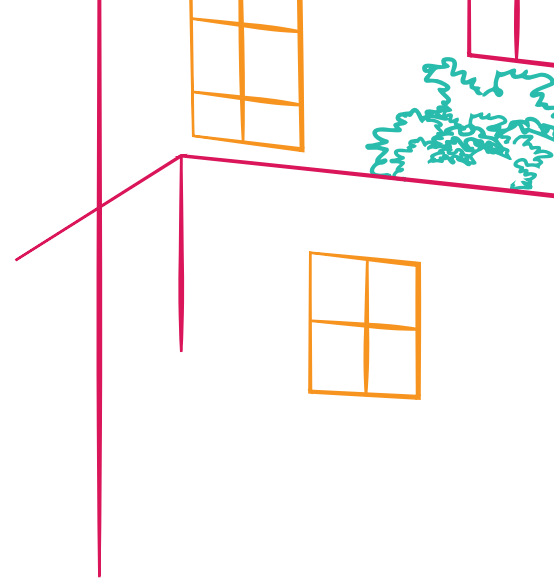
+ de **115k** étudiants à moins  
de 30 minutes\*  
en transport des écoles



Hôtel de Ville d'Ivry-sur-Seine



Gare d'Ivry-sur-Seine RER C



La vie et toutes les envies

## AUTOUR DE LA PLACE PARMENTIER

Le quartier offre un cadre de vie idéal pour les étudiants. Au quotidien, les commerces et services de proximité ainsi que le marché facilitent et animent la vie étudiante. Fort de ses équipements sportifs et culturels, il propose entre autres la piscine municipale Robespierre ou encore le théâtre des Quartiers d'Ivry, accessibles rapidement à pied. Entre ville et nature, on y trouve aussi de belles échappées vertes vers l'espace Marat, à 7 minutes\* à pied, ou encore le Fort d'Ivry, à seulement 9 minutes\* à pied, pour des balades reposantes.



Métro ligne 7





# UNE ADRESSE CONNECTÉE

## au quotidien des étudiants

Située dans le prolongement du renouvellement du centre-ville, Stud'Ivry offre un parfait équilibre entre animation et sérénité.

La résidence, aux lignes modernes et épurées, se compose de 3 bâtiments couronnés par des attiques en bois, dans un esprit de légèreté. Articulés autour d'une cour préservée de la rue, ils sont favorables aux rencontres et à la détente à l'aune des espaces verts arborés et agréables. Stud'Ivry met à disposition un espace de restauration pour partager des moments de convivialité.

Pour rendre le quotidien encore plus pratique, des services et commerces de proximité sont proches de la résidence. Les établissements supérieurs sont également accessibles en quelques minutes à pied comme l'EPSAA (École Professionnelle Supérieure d'Arts Graphiques) à 3 minutes\*, l'IPSA (Institut Polytechnique des Sciences Avancées) à 13 minutes\* ou l'IFSI (Institut de Formation en Soins Infirmiers) à 11 minutes.



# TOUT LE CONFORT MODERNE

au quotidien  
et bien plus encore

Les 143 studios, studios bis et 2 pièces meublés Stud'Ivry offrent tout le confort moderne, adapté à la vie étudiante.

Avantage rare et appréciable en ville, ils se prolongent pour certains, par des balcons, pour profiter d'une pause au grand air et, en attique, par de généreuses terrasses plein ciel, inédites pour ce genre de résidence.



# EXEMPLE DE STUDIO

de 18 m<sup>2</sup>



## DES AVANTAGES AU QUOTIDIEN

### CONFORT

- Revêtement de sol PVC et plinthes assorties
- Peinture murale finition velours
- Double vitrage isolant
- Fibre optique
- Porte palière serrure 3 points
- Contrôle d'accès par vidéophone

### CUISINE

- Plan de travail, évier, meubles bas et haut
- Robinetterie mitigeur
- 2 plaques vitrocéramiques
- Crédence stratifiée
- Hotte de cuisson
- Réfrigérateur top 4"
- Micro-onde

### SALLE DE BAINS ET SALLE D'EAU

- Revêtement de sol PVC et plinthes blanches
- Faïence murale à hauteur d'huissier
- Plan vasque et meuble bas
- Robinetterie mitigeur avec réducteur de débit
- Miroir mural et applique lumineuse LED
- Sèche-serviettes



# LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTS.ES,

un investissement utile  
et rentable pour l'avenir

## Investir dans une résidence étudiante c'est :

- La possibilité d'adhérer au statut LMNP
- Des économies d'impôts sur vos revenus locatifs
- La possibilité de récupérer la TVA sur votre investissement
- Une location gérée par l'exploitant de la résidence étudiante
- Des loyers réguliers versés chaque trimestre

## Adhérer au statut LMNP c'est :

Investir dans l'immobilier en profitant de revenus réguliers sans augmenter la pression fiscale. Les revenus issus de la location meublée sont imposés en tant que Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

## 2 OPTIONS POUR VOUS

### Le micro-bic :

À choisir quand vos charges sont inférieures à vos recettes et vous ne serez imposables que sur 50 % de vos revenus locatifs.

Ce régime s'applique si les recettes locatives sont **INFÉRIEURES À 72600 €\***

### Le régime réel :

Vous pouvez déduire de vos revenus locatifs l'ensemble de vos charges liées à l'investissement :

- Les frais et intérêts d'emprunt,
- Les frais de notaire,
- La taxe foncière,
- Les charges de copropriété,
- Les honoraires de cabinet comptable,
- Les frais d'entretien,
- Les travaux de réparation ainsi que l'amortissement du bien immobilier et de son mobilier.

En Location Meublée Non Professionnel (LMNP), vous pouvez amortir jusqu'à 85 % de la valeur immobilière de votre logement et 100 % de la valeur du mobilier, sur une durée moyenne de 30 ans.

Ce régime s'applique si les recettes locatives sont **SUPÉRIEURES À 72600 €\***





## Le choix de la qualité pour un investissement bien accompagné

Depuis plus de 30 ans, Pitch Immo a fondé son développement sur un ancrage territorial fort qui a bâti sa réputation de promoteur local de confiance, au plus proche et au service des territoires et de ceux qui y vivent.

Avec plus de 10000 logements livrés ces dernières années, Pitch Immo poursuit son développement et son ambition d'offrir à Paris, Lyon, Toulouse, Aix-en-Provence, Bordeaux, Montpellier et Nice, un immobilier pensé différemment.

Un immobilier humain, pensé pour et avec les futurs acquéreurs et les territoires, bâti par des artisans et des architectes locaux.

Un immobilier sur-mesure, intégré localement, au service de la ville, pensé pour le bien de la ville et de la vie de ses habitants, pour des

réalisations qui s'intègrent au mieux dans le territoire.

Un immobilier qui allie bien-être et utilité, compatible avec les nouveaux usages, avec pour but principal d'offrir la meilleure qualité de vie possible à ses habitants.

Un immobilier durable enfin, construit éthiquement et qui minimise son impact négatif sur l'environnement, parce qu'aujourd'hui, le dehors a autant d'importance que le dedans.

Pitch Immo est une marque du groupe ALTAREA. Pitch Immo bénéficie ainsi du soutien financier et humain d'un grand groupe tout en gardant l'agilité et la proximité faisant partie intégrante de son ADN.



## Le gestionnaire expert au service du bien-être étudiant

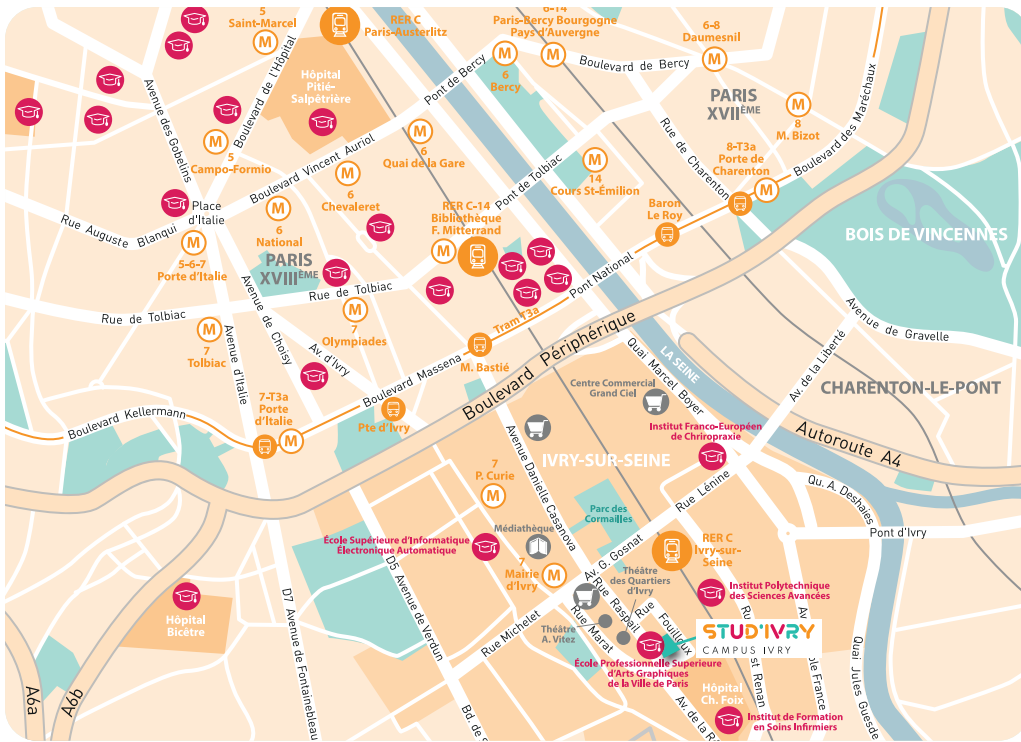
Le groupe Nemea a développé depuis bientôt 30 ans un portefeuille de 95 résidences et figure aujourd'hui dans le top 5 des opérateurs français de résidences services. À ce jour, le groupe Nemea détient 5 enseignes distinctes :

- NEMEA RÉSIDENCES VACANCES : résidences de tourisme à la mer, à la campagne et à la montagne
- NEMEA APPART'HOTEL : résidences hôtelières business et tourisme implantées en centre-ville
- NEMEA APPART'ETUD : résidences étudiantes situées dans différents pôles universitaires de l'Hexagone

• NEMEA SUITES HÔTELS : hôtels de tourisme au cœur des villes.

• NEMEA COLIVING : habitat privatif modulable ouvert sur des espaces partagés situés en centre-ville.

Continuellement en veille pour de nouveaux projets, Nemea se tourne aujourd'hui vers des concepts novateurs : hôtels, résidences mixtes en combinant logements étudiants et résidences hôtelières au sein d'une même structure, résidences seniors, co-living... déployant ainsi sa stratégie de diversification.



**STUD'IVRY**

8 rue Fouilloux,  
94200 Ivry-sur-Seine

## ACCÈS

### BUS

- À 2 minutes\* à pied de l'arrêt "Parmentier" ligne 182

### MÉTRO

- À 10 minutes\* à pied du métro ligne 7 arrêt "Mairie d'Ivry"
- À 15 minutes\* en métro de l'école "INTECH-ÉCOLE SUPÉRIEURE D'INGÉNIERIE INFORMATIQUE"
- À 15 minutes en métro de l'école d'ingénieurs "ESIEA"

### TRAIN

- À 11 minutes\* à pied de la gare d'"Ivry-sur-seine" RER C qui rejoint la gare d'Austerlitz en 5 minutes\*
- Gare de Lyon à 30 minutes\* en RER et métro
- Gare du Nord à 33 minutes\* en RER
- Gare Montparnasse à 40 minutes\* en métro
- Gare de Saint-Lazare à 45 minutes\* en RER et métro

### AVION

- À 20 minutes\* en voiture de l'aéroport de Paris-Orly

### VOITURE

- À 20 minutes\* de l'A86
- À 10 minutes\* de l'A4



0 800 123 123  
Service et appel gratuits  
**pitchimmo.fr**

— Une co-réalisation —

