



REVENU PIERRE

le **HUB**

Résidence urbaine nouvelle génération

LMNP

Grenoble (38)

LOCALISATION



GRENOBLE : VILLE INNOVANTE ET DYNAMIQUE

Capitale des Alpes, Grenoble est la **2^e ville la plus attractive** en termes d'emploi et de logement. Idéalement située entre Turin et Lyon, elle dispose **d'infrastructures performantes**.

Il s'agit également d'une **ville hautement innovante : 5^e ville la plus innovante** au monde d'après un classement FORBES, la ville possède tous les atouts économiques d'une métropole. Le campus GIANT a permis l'éclosion d'un écosystème scientifique unique au monde.

Ville d'affaires de 1^{er} rang, elle est en passe de devenir une destination MICE (Meetings, Incentives, Conferences & Exhibitions) incontournable, et figure déjà dans le **top 10 des villes françaises** accueillant le plus de congrès.

Grande ville étudiante, elle se maintient, avec ses **64 000 étudiants**, en tête de liste depuis plus de 10 ans des palmarès des villes françaises où il fait bon étudier. Avec ses 610 formations proposées, la ville attire plus de **7 000 étudiants étrangers**.

+ 10 000
ÉTUDIANTS



5 000
EMPLOIS INDUSTRIELS

30 000
FEMMES & HOMMES



15 000
EMPLOIS DANS LA RECHERCHE



LA PRESQU'ÎLE : UN NOUVEAU QUARTIER INNOVANT

La Presqu'île est un pôle majeur. Il réunit qualité de vie, performance économique et dynamisme universitaire et scientifique. Aujourd'hui, $\frac{1}{3}$ du PIB de l'agglomération grenobloise est réalisé sur la Presqu'île.

- CAMPUS GIANT
- UNE LIGNE DE TRAMWAY
- IMMOBILIER TERTIAIRE
- LABORATOIRES
- BÂTIMENTS DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
- LOGEMENTS FAMILIAUX
- LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS
- COMMERCE ET SERVICES

10 000
VISITEURS
INTERNATIONAUX

le HUB

Une résidence urbaine de nouvelle génération qui s'inscrit parfaitement dans le paysage moderne du quartier de la Presqu'île grenobloise.

Le Hub offre non seulement des appartements confortables et très modernes mais également des parties communes où règne une atmosphère d'échanges et de partage.

Ce sera avant tout un « LIEU » ouvert sur la ville : l'espace de co-working, le bar lounge, la véranda et le jardin sont des atouts indéniables dont bénéficieront les résidents et les clients extérieurs.

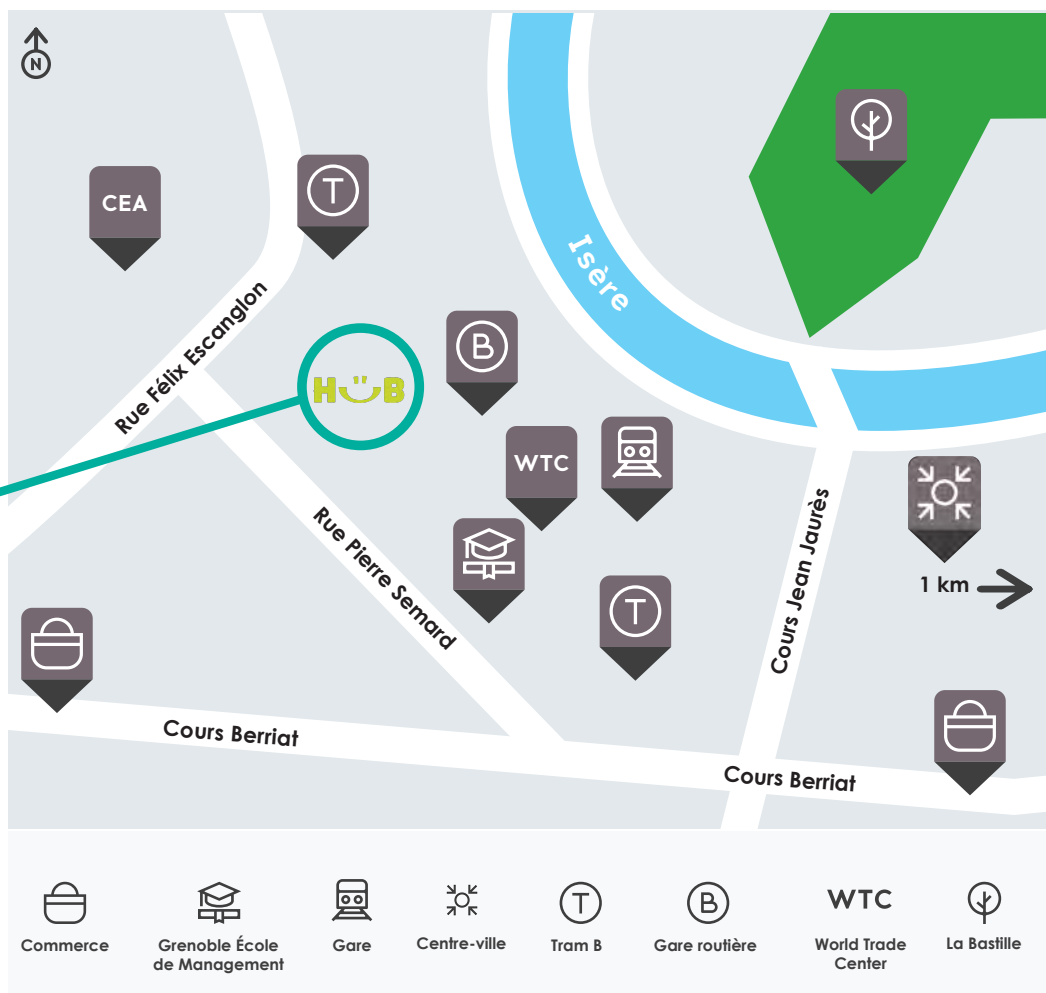
La résidence répond aux attentes des étudiants, des chercheurs, des jeunes actifs et des touristes.

LOCALISATION



EXTÉRIEUR

25, avenue Doyen Louis Weil
38 000 Grenoble



PARTIES COMMUNES



LES SERVICES



Internet



Salle de sport



Organisation
d'événements



Petit-déjeuner



Laverie



Parking



Salle de
réunion



Jardin

ESPACE DE CO-WORKING



DÉTAILS DE L'OFFRE

Type d'appartements	du studio au T4
Surfaces habitables	de 21m ² à 70m ²
Prix du foncier HT	de 69 000€ à 233 000€
Travaux + mobilier HT	de 21 000€ à 75 000€
Nombre d'appartements	total résidence : 122 ; solde à commercialiser : 50
Actabilité	immédiate
Livraison	1er trimestre 2019
Fiscalité	LMNP/LMP classique
Rendement HT/HT	4,10%

DÉTAILS DU BAIL

Durée du bail	11 ans et 11 mois à compter de la livraison des biens rénovés
Type de bail	meublé
Loyers annuels HT	de 3 800€ à 12 300€

RÉPARTITION DES CHARGES

	Investisseur	Gestionnaire
Entretien et réparations courantes		X
Grosses réparations, modifications et mise en conformité	X	
Assurance contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués		X
Assurance de la copropriété	X	
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères		X
Taxe foncière	X	

POINTS CLES DU

- ✓ Une résidence urbaine gérée par Privilodges, exploitant pure player de résidences hôtelières, acteur régional de premier plan.
- ✓ Une résidence récente (2004), rénovée en 2018 avec de larges espaces communs et privatifs. Avec des balcons, des terrasses et un jardin intérieur, la résidence est un vrai produit patrimonial.
- ✓ Une rentabilité de 4,10 % HT/HT (meubles inclus).
- ✓ Des prix inférieurs de 10 à 15% au neuf : moins de 4 000€/m².
- ✓ Des charges optimisées pour une meilleure rentabilité de l'exploitant.
- ✓ Un compte d'exploitation prudent : très sécurisé et optimisé grâce aux différents segments de la résidence.
- ✓ Un « lieu » tourné vers la ville : ses espaces de vie et d'échange, son grand jardin en feront un lieu incontournable de Grenoble.



REVENU PIERRE

Revenu Pierre, société familiale et indépendante, bénéficie d'une expérience de plus de 10 ans sur le marché secondaire du LMNP. Son ADN d'investisseur immobilier lui permet d'avoir un regard averti sur les besoins actuels et futurs des segments choisis.

Revenu Pierre a structuré son métier autour de 3 axes :

- **Choisir** son offre de produits LMNP en toute indépendance
- **Sécuriser** ses solutions immobilières distribuées via des Conseils en gestion de patrimoine et des banques
- **Accompagner** dans le temps ses clients et partenaires

Chiffres clés :

- **6 000** lots vendus depuis 2007
- **50 à 65 M€/an** de volume d'affaires en moyenne sur 3 ans

A l'heure où l'accent est mis sur l'expérience client, Revenu Pierre s'ouvre à de concepts novateurs tels que les résidences de nouvelle génération incorporant espaces co-working, espaces détente, hostel, prestations premium. Cette démarche est en accord avec ses convictions et permet de proposer des investissements pérennes.



PRIVILODGES

GESTION & DÉVELOPPEMENT

Depuis plus de 30 ans, Privilodges est le spécialiste de l'hébergement étudiant, du tourisme d'affaires et de loisirs, en court, moyen ou long séjour. Son savoir-faire est la conception et la gestion de résidences conçues pour s'intégrer en milieu urbain, à proximité des lieux de vie, des centres d'affaires, des quartiers touristiques et des axes de transport.

Privilodges revendique une véritable expertise de terrain en tant que gestionnaire à travers ses enseignes Apparthôtels et Résidences Etudiants, installées depuis de nombreuses années à Grenoble, Annecy, Clermont-Ferrand et Lyon.

Chiffres clés :

- Chiffre d'affaires : **7M€**
- Résultat d'exploitation : **1,1M€**
- Résultat net : **0,5M€**

Votre conseiller en gestion de patrimoine



REVENU PIERRE

Des revenus immobiliers sécurisés responsables

Bureaux : 17 rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine
www.lerevenupierre.com - contact@lerevenupierre.com
T. +33 (0)1 46 43 90 10