

LA ROCHE-SUR-YON

L'ÉNERGIE URBAINE AU SERVICE
DE VOTRE INVESTISSEMENT



OPUS
/ PROMOTEUR D'EXIGENCES

STUDIO 27

LA ROCHE-SUR-YON, VILLE ÉTUDIANTE ET DYNAMIQUE

Au cœur de la Vendée, La Roche-sur-Yon s'impose comme une **ville jeune et en plein essor.** Avec ses établissements d'enseignement supérieur, ses écoles spécialisées et son attractivité économique, elle accueille chaque année de nouveaux étudiants et jeunes actifs en quête de logements adaptés.



Capitale départementale, la ville offre un cadre de vie équilibré : équipements sportifs et culturels, dynamisme économique, vie étudiante animée et environnement préservé.

Reliée aux grands axes et aux principales villes de l'Ouest, elle bénéficie d'une excellente accessibilité : bus, lignes ferroviaires et gare SNCF à proximité immédiate, axes routiers rapides vers Nantes, Angers et la côte vendéenne.

Pour les investisseurs, c'est l'assurance d'un bassin locatif solide et pérenne. La combinaison d'une population jeune en croissance et d'une offre de petites surfaces limitée crée un fort potentiel de demande locative, gage de sécurité et de rendement.

CHIFFRES CLÉS

- **55 000 habitants** à La Roche-sur-Yon (ville-centre, +100 000 sur l'agglomération)
- **+0,8 % de croissance démographique annuelle** (supérieure à la moyenne nationale)
- **Près de 12 000 étudiants** (Université de Nantes - antenne Yonnaise + écoles spécialisées)
- **1 bassin d'emploi dynamique :** plus de 50 000 emplois
- **Capitale de la Vendée :** siège administratif, économique et culturel du département
- **Ville jeune :** 40 % de la population a moins de 30 ans





CENTRE-VILLE

UN QUARTIER VIVANT, PRATIQUE ET PARFAITEMENT RELIÉ.



ACCESSIBILITÉ : Bus, axes rapides vers Nantes & côte atlantique

VIE QUOTIDIENNE : commerces, écoles, services et loisirs à portée de main

ATTRACTIVITÉ : ville universitaire en développement, forte demande locative

À deux pas des commerces, de l'université et des services, STUDIO 27 s'insère dans une trame urbaine accessible et ultra recherchée par les étudiants et jeunes actifs.



Commerces, restaurants, médiathèque, équipements sportifs et culturels



Stations vélos électriques à proximité



Bus : arrêts à proximité Lignes 3, 4, 5, 7, 12, 13, 14. **Ligne 4 direct vers Facultés**



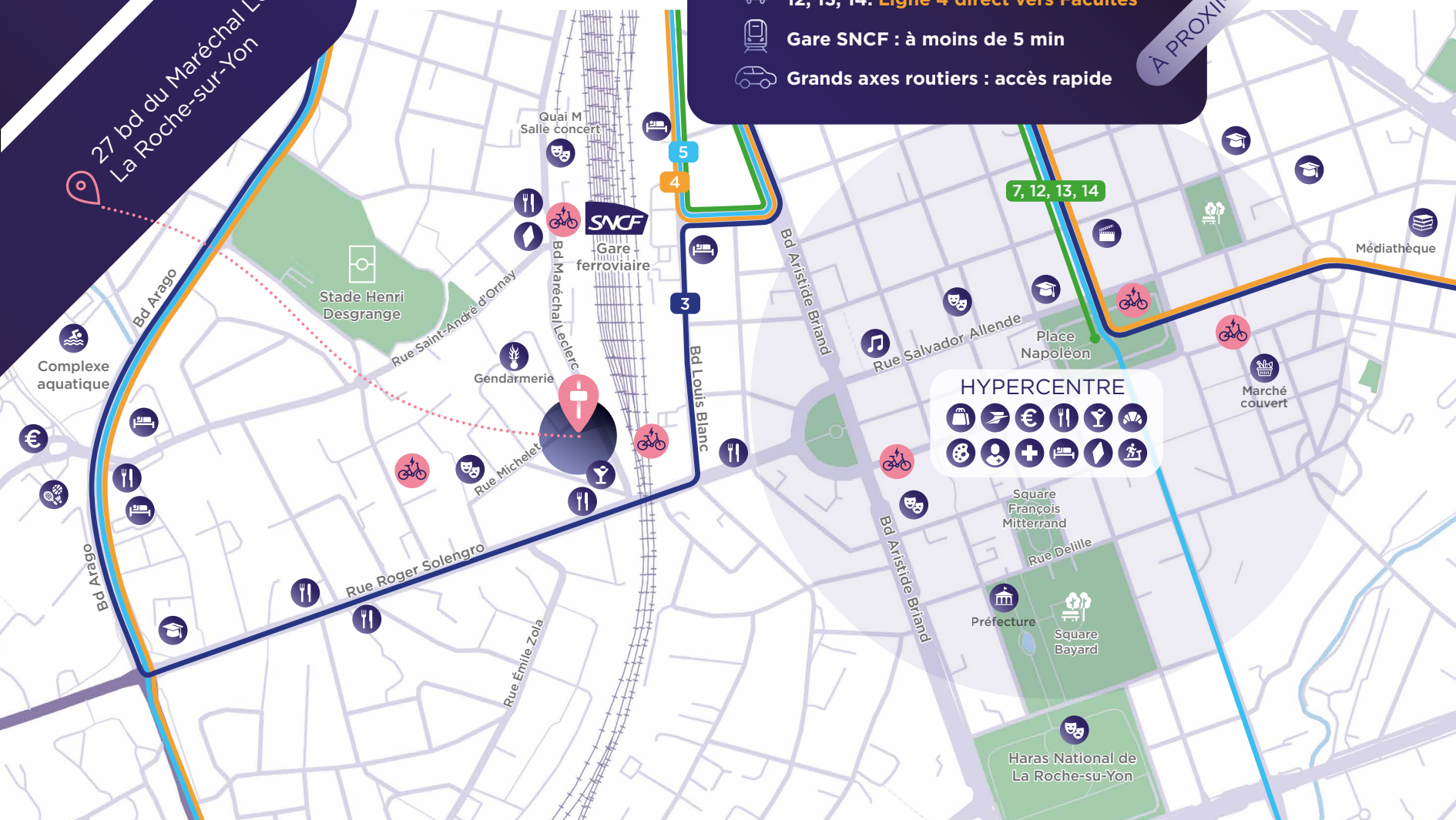
Gare SNCF : à moins de 5 min



Grands axes routiers : accès rapide

À PROXIMITÉ

27 bd du Maréchal Leclerc,
La Roche-sur-Yon

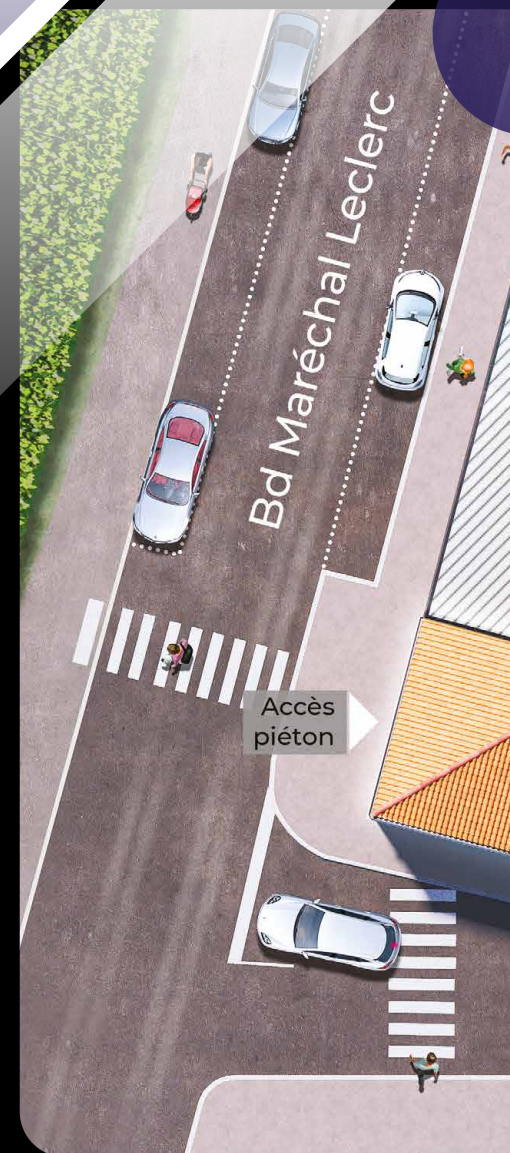


HYPERCENTRE



UNE RÉSIDENCE PRATIQUE, DURABLE ET VALORISÉE

STUDIO 27 s'inscrit dans le tissu architectural de La Roche-sur-Yon en reprenant l'esprit du faubourg et de ses maisons XIX^e.
Façades rythmées, enduits tons pierre et sable, toitures ardoise et tuiles :
une architecture respectant l'échelle du quartier.





Chaque détail a été pensé pour assurer pérennité et valorisation : matériaux robustes, intégration harmonieuse, prestations durables. Les stationnements, la gestion de l'eau et les plantations complètent un cadre de vie soigné.



PRESTATIONS ARCHITECTURALES

- Enduits teintes pierre & sable
- Toitures ardoise & tuiles tige de botte
- Menuiseries PVC gris clair & ivoire

ESPACES EXTÉRIEURS & STATIONNEMENTS

- 18 places de voitures mutualisées pour l'ensemble de la copro
- 52 vélos dont 10 cargos
- Espaces verts et plantations (érable champêtre, charme)

DURABILITÉ & INTÉGRATION

- Architecture inspirée du quartier faubourg
- Stationnements en dalle engazonnée
- Gestion des eaux adaptée, espaces libres végétalisés



STUDIO 27

MOT DE L'ARCHITECTE

“ STUDIO 27 s'inspire du patrimoine faubourien tout en offrant aux étudiants une résidence durable et contemporaine, parfaitement intégrée à son environnement et à taille humaine. ”



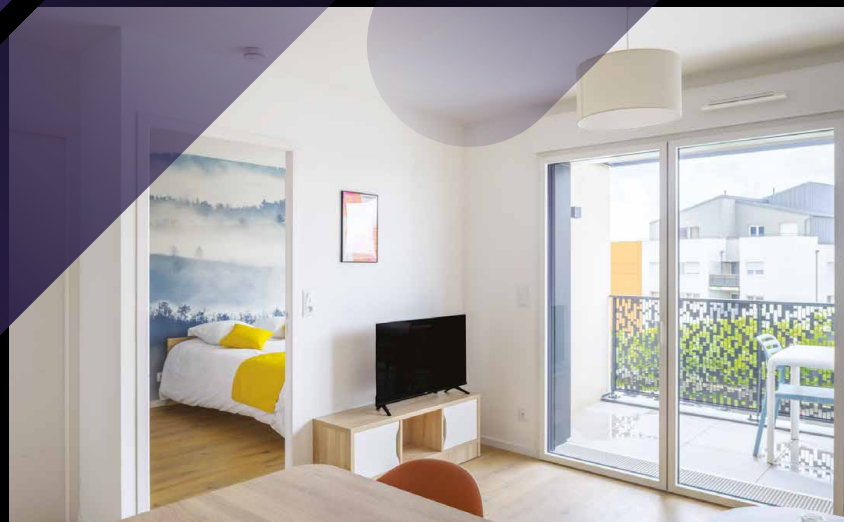


DES LOGEMENTS COMPACTS, FONCTIONNELS ET PRÊTS À LOUER

STUDIO 27 se distingue par une conception centrée sur l'efficacité et l'usage. La majorité des logements (46 sur 52) sont des surfaces $\leq 30 \text{ m}^2$: studios et T1 parfaitement optimisés pour les besoins des étudiants et jeunes actifs.

Chaque appartement est entièrement meublé et pensé pour simplifier la vie quotidienne : cuisine équipée, rangements intégrés, salle d'eau moderne, espace nuit et coin bureau.

Un aménagement intelligent qui fait gagner en confort, tout en restant attractif en termes de loyer.



STUDIO 27



TYPOLOGIES

- 46 logements $\leq 25 \text{ m}^2$
- 6 logements entre 25 et 35 m^2

AMÉNAGEMENT CLÉ EN MAIN

- Mobilier & rangements intégrés
- Cuisine équipée
- Salle d'eau moderne
- Coin bureau (télétravail / études)

BIEN PLUS QU'UN LOGEMENT

UNE RÉSIDENCE CONNECTÉE AUX USAGES D'AUJOURD'HUI

STUDIO 27 n'est pas une simple addition d'appartements compacts : c'est un lieu de vie complet.

Les futurs occupants bénéficieront d'espaces communs et de services conçus pour favoriser la convivialité, la mobilité et le confort au quotidien.



MOBILITÉ & ACCESSIBILITÉ

- 52 vélos dont 10 cargos
- 18 places voitures
- Accès direct aux transports



ESPACES POUR PARTAGER

Locaux communs pensés pour la convivialité



SERVICES ADAPTÉS

- Laverie • Espaces collectifs • Concierge
- Services pratiques intégrés
- Ménage dans les logements



- ✓ **52 LOGEMENTS**
compacts et meublés
- ✓ **MAJORITÉ ≤ 30 M²**
(T1 & studios optimisés)
- ✓ **AMÉNAGEMENTS**
fonctionnels et prêts à louer
- ✓ **CENTRE-VILLE =**
ATTRACTIVITÉ DURABLE



STUDIO 27

UN CONCEPT PENSÉ POUR SÉDUIRE ÉTUDIANTS ET INVESTISSEURS

52 logements neufs idéalement situés en centre-ville : appartements compacts, meublés et prêts à vivre. STUDIO 27 répond à une réalité forte : demande croissante sur les petites surfaces bien situées.

ATOUTS
INVESTISSEURS



FACILE À LOUER,
faible vacance locative
potentielle



**PRODUIT
QUASI-GÉRÉ,**
contraintes limitée



RARETÉ DE L'OFFRE
meublée en cœur
de ville



VALORISATION
dans le temps



SERVICES =
meilleure attractivité
locative



**VALORISATION
DURABLE**
dans un marché
concurrentiel



FIDÉLISATION ACCRUE
réduction du turnover

NANTES | ANGERS | LA ROCHE-SUR-YON

PROMOTEUR

OPUS

/ PROMOTEUR D'EXIGENCES



GESTION

idwan