



Ile-de-France

SAINT OZEN SUR SEINE(93)

(STUDEA) Résidence étudiante Nexity Studéa Saint Ouen 2

NEXITY STUDEA

LMNP

Prix : **119 500,00€ FAI** (Frais d'agence inclus)

Estimation des honoraires de notaire : **12 420,80€**

Sous réserve de validation par le Notaire (à + ou - 500€)



Nouveau bail de 9 ans à la signature de l'acte

[Voir le site](#)

[Voir la visite virtuelle](#)

DESCRIPTIF PRODUIT - LOT 151

LOT NUMERO CENT CINQUANTE ET UN (151) :

Au septième étage un studio comprenant une entrée avec coin cuisine, ne salle de douche avec W.C., une chambre avec placard, une terrasse. Portant le même numéro au plan du septième étage et le même numéro d'exploitation. Et les soixante-treize /dix millièmes (73 /10000 èmes) des parties communes générales.

SYNTHÈSE PRODUIT

VISIBILITÉ

Segment : Résidence étudiante
Exploitant : NEXITY STUDEA
Echéance bail : Acte + 9 ans
(Capacité de résiliation triennale)

Actabilité : 09/10/2025

Livraison : 01/01/2008

RENTABILITÉ

Rentabilité brute : 5,00%
Loyer (HT / AN) : 5 974,00€
Indexation : IRL / INSEE
Variat° annuelle plafonnée à 2
Budget prév. travaux (ttc) : 3 600,00€

Quote-part Taxe Foncière à la charge du propriétaire : 744,21€

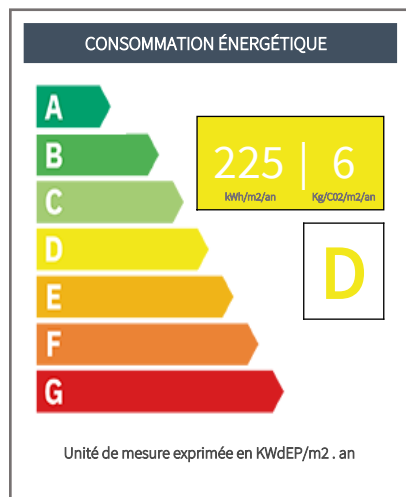
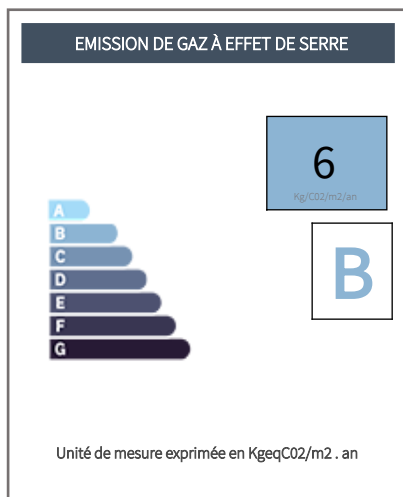
Interlocuteur redevable TEOM : Preneur / Gestionnaire

Charges non récupérables : 618,21€



FICHE PRODUIT REVENTE LMNP

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE DU LOGEMENT

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages : (chauffage, eau chaude, climatisation, éclairage, auxiliaires)

Prix moyen indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

Entre **480€** Et **700€** par an

LA RÉSIDENCE



4 Rue Aimé Césaire, 93400 Saint-Ouen

Les atouts du quartier

Implantée au 4 rue Aimé Césaire à Saint-Ouen-sur-Seine, la résidence Studéa Saint-Ouen 2 se trouve dans un quartier en pleine mutation, aux portes de Paris. Ce secteur bénéficie d'un renouveau urbain dynamique, notamment avec le prolongement de la ligne 14 du métro et l'aménagement des Docks de Saint-Ouen. Le quartier est vivant et commerçant, avec de nombreux supermarchés (Leclerc, Carrefour, Franprix), restaurants, cafés et services de proximité. La présence de grands sièges sociaux (L'Oréal, Engie, Amazon, Burger King France...) renforce l'attractivité du secteur, tout en offrant un environnement sécurisé et bien desservi, idéal pour les étudiants.

Accessibilité et transports

La résidence est très bien connectée au réseau francilien :

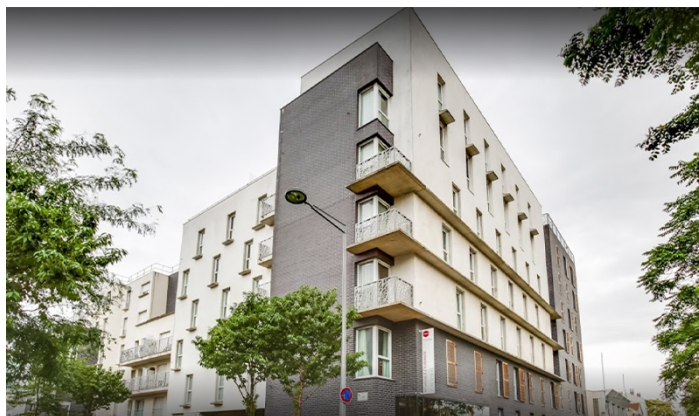
- Métro ligne 13 (station Garibaldi) à quelques minutes à pied
- Métro ligne 14 (nouvelle station Mairie de Saint-Ouen)
- RER C (station Saint-Ouen à 300 m)
- Nombreuses lignes de bus, Vélip', Autolib', et tramway

Universités et écoles à proximité

La résidence est particulièrement bien située pour les étudiants inscrits dans les établissements suivants :

- Université Paris Diderot – UFR de Médecine
- Université Paris 8
- CFA Ducretet
- ESHOTEL Paris
- Collège Ostéopathique Sutherland
- Institut de formation en soins infirmiers

Tous ces établissements sont accessibles à pied ou en quelques minutes en transports, ce qui fait de Studéa Saint-Ouen 2 un point de départ stratégique pour les études supérieures



LES CHIFFRES CLEFS GESTIONNAIRE

CHIFFRES CLÉS - Nexity Studéa



Présence dans + de 50 villes universitaires en France et en Suisse



150 résidences étudiantes



Un taux d'occupation moyen de 97,1%



CA. en 2023 : 128 M€



+ de 27 000 locations par an



250 collaborateurs (en 2022)

SYNTHÈSE DU BAIL COMMERCIAL

Preneur : Nexity Studea (gestionnaire)

Bailleur : Propriétaire(s)

Durée et stabilité locative : Article 3

Le bail est conclu pour une durée ferme de 9 ans, avec possibilité de résiliation triennale à l'initiative du preneur, selon le régime classique des baux commerciaux.

Répartition des charges et gestion : Article 5.4

Contrairement à certains montages classiques :

- À la charge du bailleur :
 - Taxe foncière (incluant TEOM)
 - Gros travaux (article 606 du Code civil)
 - Travaux de mise en conformité et vétusté
 - Charges non récupérables et certains frais de copropriété
- À la charge du preneur :
 - Charges liées à l'exploitation (services para-hôteliers)
 - Entretien courant et réparations locatives

Assurances et entretien : Article 5.6

- Le preneur :
 - assure les risques (incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile, etc.)
 - entretient le mobilier et les locaux
- Le bailleur :
 - conserve les obligations liées à la propriété (responsabilité civile propriétaire).

Travaux de rénovation : Article 5.4 (Plan de rénovation)

- Un programme de rénovation partagé est prévu.
 - Le coût des travaux est réparti entre le Preneur et les Bailleurs.
 - Lorsque le lot est concerné, les modalités d'intervention sont précisées à l'article 5.4 du bail commercial.
- Objectif :*
- *maintien du niveau de qualité*
 - *pérennisation de l'exploitation*
 - *préservation de la valeur patrimoniale*

Revenus sécurisés et indexation : Articles 7 et 8

- Loyer annuel HT fixé, payable trimestriellement
- Indexation annuelle :
 - basée sur l'IRL INSEE
 - plafonnée à +2 % par an
- *Cela garantit :*
 - une bonne visibilité des revenus
 - une revalorisation encadrée et prudente.

02 JUILLET 2026

1. Désignation du Président de séance
2. Désignation des Scrutateurs
3. Désignation du Secrétaire de séance
4. Désignation à nouveau de la société LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat
5. Autorisation donnée à l'exploitant Nexity Studéa pour l'installation d'une caméra de vidéosurveillance sur la rampe du parking, à ses frais exclusifs

01 JUIN 2026

1. Désignation du Président de séance
2. Désignation des Scrutateurs
3. Désignation du Secrétaire de séance
4. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025
5. Désignation à nouveau de la société LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat
6. Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an
7. Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027 pour un montant de 161 820€
8. Souscription d'un contrat d'assurance protection juridique
9. Délégation de pouvoir: Mandat à donner par l'Assemblée Générale au Syndic assisté par le Conseil Syndical de choisir un fournisseur d'électricité
10. Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réparation diverses et partielles des fissures et points d'infiltrations suspectés
11. Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n°10 par le fonds travaux
12. Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de remise en état façade
13. Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n°12 par le fonds travaux
14. Information sur l'Espace Privé
15. Information sur la qualité de l'eau

CONDITIONS D'UTILISATION DE LA SYNTHÈSE COMMERCIALE

Le présent document constitue une synthèse commerciale établie à partir des informations et documents communiqués à la société iSelection. Il est fourni à titre purement informatif et ne saurait se substituer aux documents contractuels et juridiques de référence, notamment au bail commercial, à ses éventuels avenants, aux procès-verbaux d'assemblées générales, aux diagnostics, ni à tout autre document relatif au bien ou à l'exploitation.

La société iSelection ne pourra en aucun cas être tenue responsable d'une omission, d'une erreur, d'une information incomplète ou d'une interprétation résultant de la présente synthèse.