



**DÉFISCALISEZ EN INVESTISSANT AU SEIN
D'UN PATRIMOINE CLASSÉ HISTORIQUE SUR LA CÔTE D'AZUR !**



DÉVELOPPEMENT
PROMOTEUR CONSTRUCTEUR



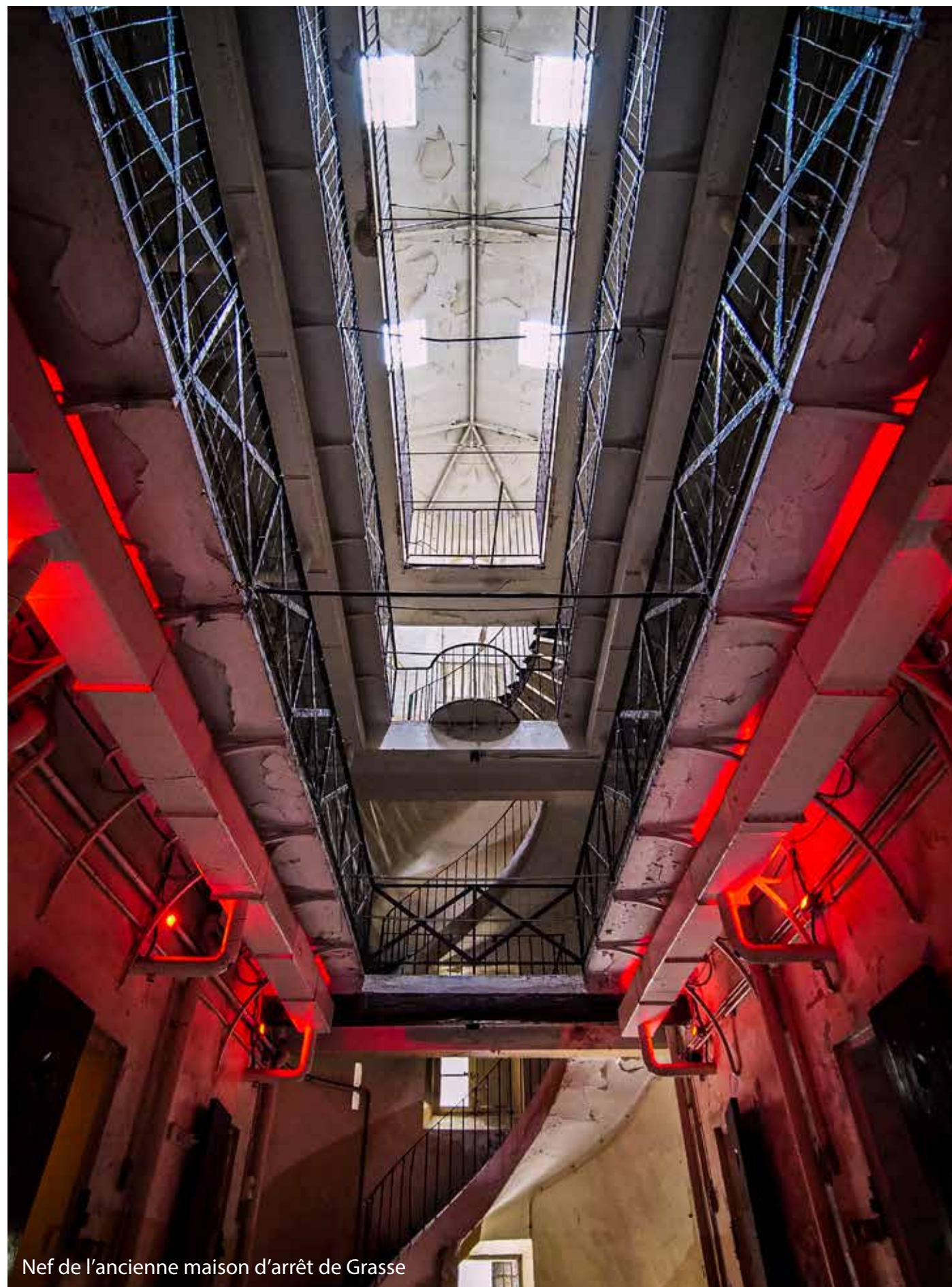
Néo Campus-Grasse, un projet d’envergure au sein de l’ancienne prison de Grasse. Aujourd’hui ce lieu historique et réhabilité en résidence étudiante est une **opportunité d’investissement unique**.

À la fois **moderne et élégant**, ce projet répond aux besoins des étudiants en quête d’un logement à **proximité immédiate de leur établissement scolaire**. Voisin du nouveau campus universitaire GRASSE CAMPUS LE PALAIS, la résidence bénéficie d’un **emplacement privilégié**. Également proche de toutes commodités (bus, écoles, centre-ville, musées, marché,...) Néo Campus est une adresse rare offrant un **cadre de vie exceptionnel pour vivre, travailler et sortir**. Pensée pour les étudiants, la résidence a été conceptualisée pour répondre aux exigences de la génération Z.

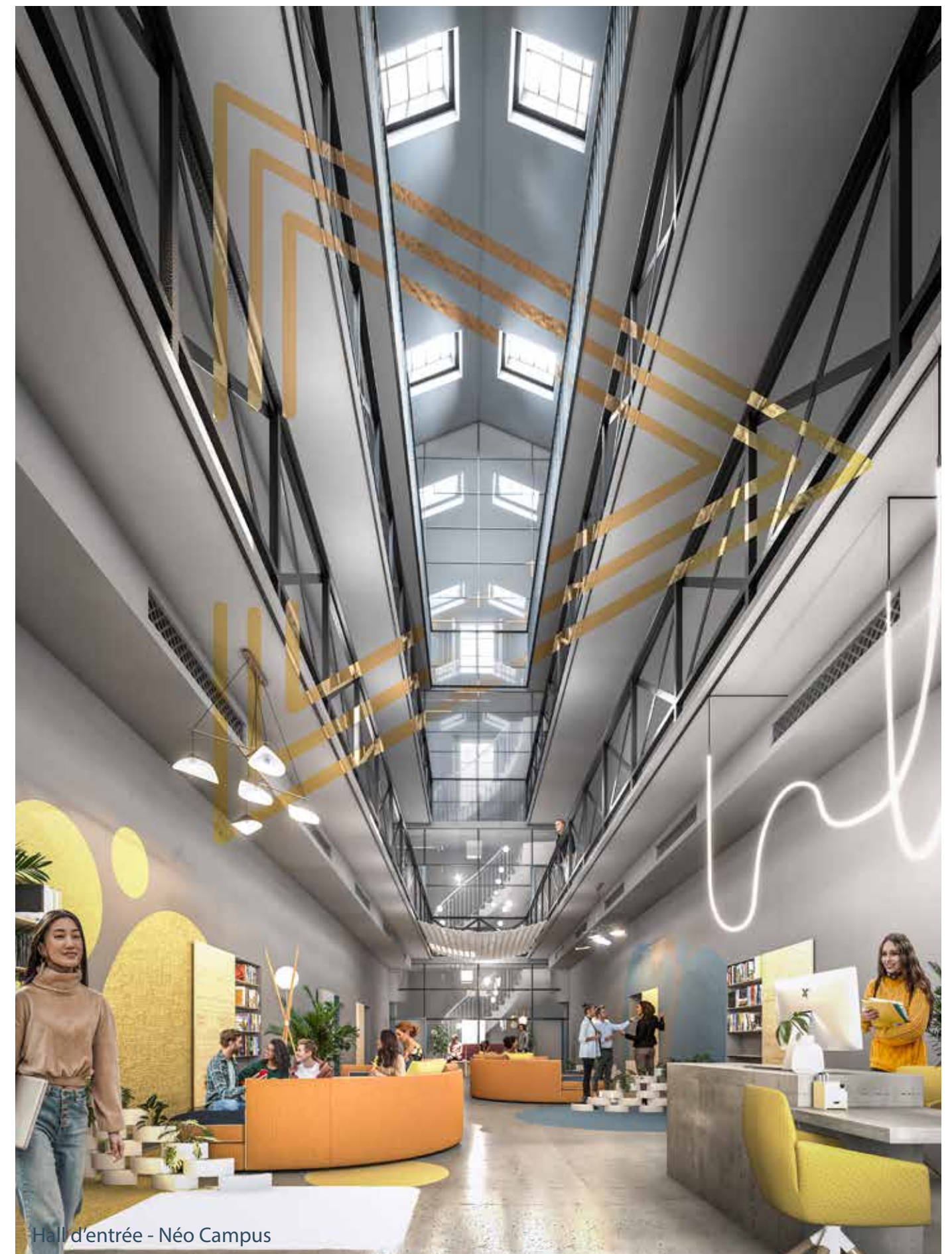


Les Alpes Maritimes.....	06
Le marché étudiant dans les Alpes Maritimes.....	07
Le marché étudiant à Grasse.....	08
La résidence Néo Campus.....	10
Le hall d’entrée.....	12
Les studios.....	14
Les parties communes.....	16
L’exploitant LOGIFAC.....	20
Rentable, accessible, responsable.....	22
Les avantages du statut LMNP.....	23
Votre promoteur MJ Développement.....	24

AVANT



APRÈS



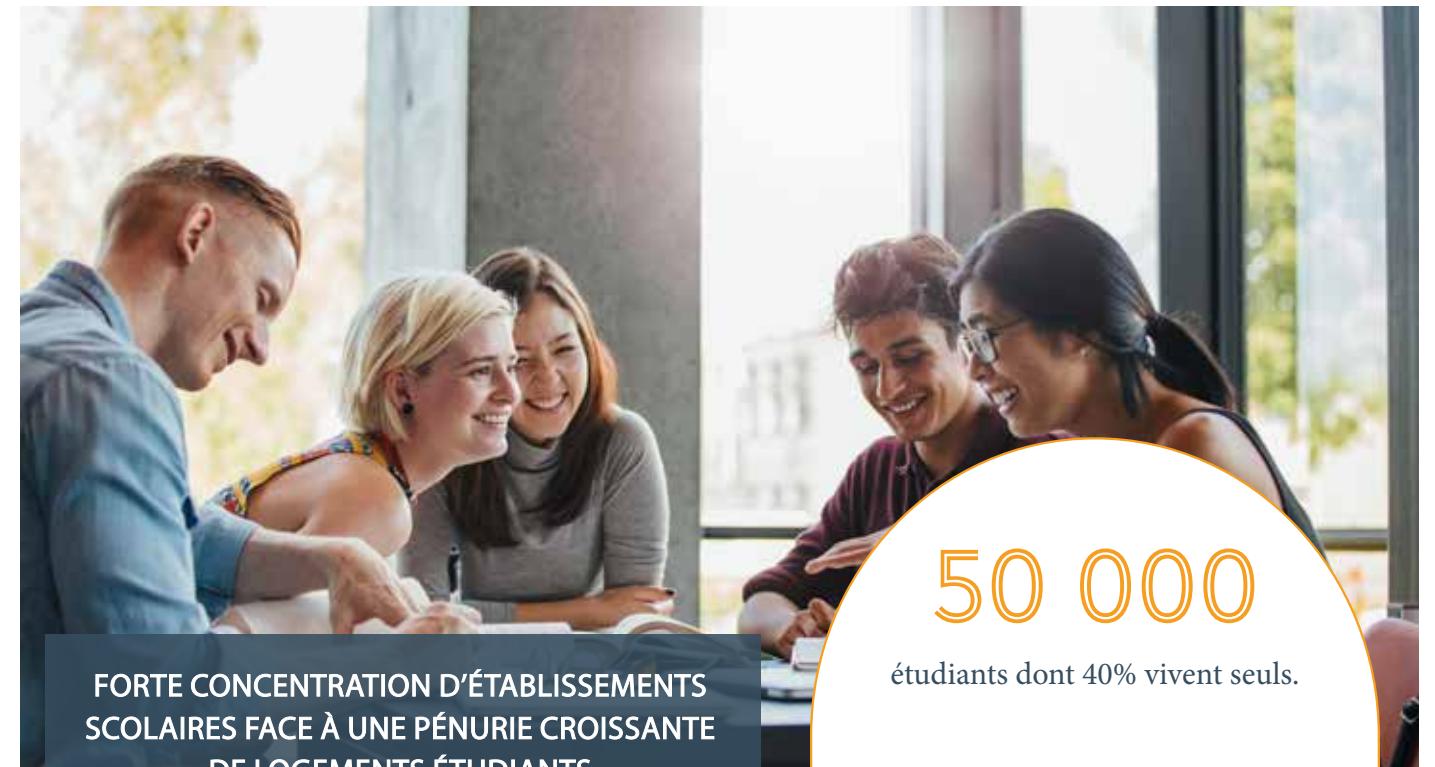
ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET UNIVERSITAIRE



Les Alpes-Maritimes se distinguent par la beauté et la diversité remarquable de leurs paysages. Des plages de sables fins et l'eau turquoise de la **mer Méditerranée** aux sentiers de randonnée vers les sommets enneigés des **Alpes**, en passant par des villages perchés sur les collines provençales, les Alpes-Maritimes abritent une **biodiversité exceptionnelle**, avec de nombreux espaces naturels protégés.



Le département s'impose comme une destination de choix, la **deuxième destination touristique de France : Nice**. Véritable joyau naturel, la Côte d'Azur possède près de **1% des parts de marché du tourisme mondial**.



FORTE CONCENTRATION D'ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES FACE À UNE PÉNURIE CROISSANTE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Les Alpes-Maritimes comptent 145 établissements d'enseignement supérieur. Le département abrite de nombreuses grandes écoles et universités reconnues pour la qualité de leur enseignement. Parmi les institutions les plus connues, on peut citer l'Université de Nice Sophia Antipolis et l'École Nationale Supérieure des Arts et Métiers.

50 000

étudiants dont 40% vivent seuls.

78%
Nice
(40 km depuis Grasse)

13%
Sophia Antipolis
(15 km depuis Grasse)

5%
Cannes
(20 km depuis Grasse)

UN MANQUE STRUCTUREL DE LOGEMENTS

+1500

Logements CROUS refusés chaque année

2500

Logements à créer chaque année d'ici 2029 pour
satisfaire la demande de logement étudiant

Chiffres clés - OTLE 06 (Observatoire Territorial et partenarial du Logement des Étudiants)

“L'enfer pour certains étudiants en quête d'un logement à Nice”
(Article à lire France Bleu)

Le département fait face à une pénurie de logement étudiant, pour cela un mouvement collectif à l'initiative des communes se lance en faveur des étudiants. Grâce à la loi Alur de 2014, la ville de Nice souhaite augmenter le nombre d'offre de logements à des niveaux de loyers abordables pour leur budget. C'est ainsi que la ville de Grasse suit le mouvement en redynamisant la ville.



JÉRÔME VIAUD
Maire de la ville de Grasse

“ Faire de Grasse une ville étudiante. ”

Nous avons à capitaliser sur ces opérations parce qu'elles sont ambitieuses, modernes, innovantes et porteuses d'espérance.



POPULATION

Grasse est la 4^e ville des Alpes Maritimes en termes de population (48 323 hab. recensés en 2021). Au niveau de l'Intercommunalité de la Métropole du Pays de Grasse, sa population s'élève à 100 534 habitants.

Elle possède une des populations les plus jeunes du département en augmentation régulière (34,90 % de la population globale a moins de 29 ans).

Son évolution démographique est directement liée à son dynamisme retrouvé tant en termes de qualité de vie (rénovation du centre historique) que de développement économique.



Voisin immédiat de la résidence étudiante Néo Campus, **GRASSE CAMPUS LE PALAIS** a été inauguré en février 2023,. Ce nouveau campus universitaire qui se compose de 2 amphithéâtres, 14 salles de cours, des laboratoires multimédias et bien plus encore, **accueille déjà 450 étudiants et 800 sont attendus à la rentrée prochaine** dans les 3000m² de surface intérieure. A noter que le développement dynamique du Campus est tel que **son extension est d'ores et déjà annoncée pour 2025** sur le site de l'ancienne gendarmerie à proximité immédiate du Palais.



30 000

étudiants à proximité de GRASSE

Au cœur d'un pôle universitaire, entre mer et montagne, Grasse offre un **cadre de vie exceptionnel à moins de 15 km de la technopole Sophia Antipolis.**

Les 6 grandes écoles à Grasse sont: IDRAC Business School / l'Ecole Supérieure du Parfum / l'Ecole d'ingénieurs ECAM APMI - EPMI / l' ESPIM du groupe ESCAE / l'EFCAM, école audiovisuel / l'Université Côte d'Azur (UCA).

MÉDIATHÈQUE CHARLES-NÈGRE



Pour sa 40^e édition, l'**Équerre d'argent**, prix organisé par les revues spécialisées Le Moniteur et AMC, qui récompense chaque année depuis 1960 une **nouvelle création architecturale remarquable** érigée sur le sol français, a été **décerné en Novembre 2022 à la médiathèque Charles-Nègre à Grasse**, dessiné par les agences **Ivry Serres Architectures** et **Beaudouin Architectes**.



LA RÉSIDENTICE NÉO CAMPUS

PATRIMOINE & MODERNITÉ

L'ancienne maison d'arrêt de Grasse, fait partie du patrimoine remarquable de la ville. Ce **site exclusif et emblématique** se métamorphose aujourd'hui en une résidence étudiante de **77 logements de 14 m² à 29 m²** répartis sur 2 bâtiments, la résidence **Néo Campus**. 38 logements prendront place dans la partie historique conservée et réhabilitée (*ancienne prison pour hommes*), répartis autour de la nef centrale, les 39 autres dans la partie déconstruite pour faire place à un nouveau bâtiment (*ancienne prison pour femmes*), le tout conforme aux exigences des Architectes des Bâtiments de France.



LA NEF EN GUISE DE HALL D'ENTRÉE

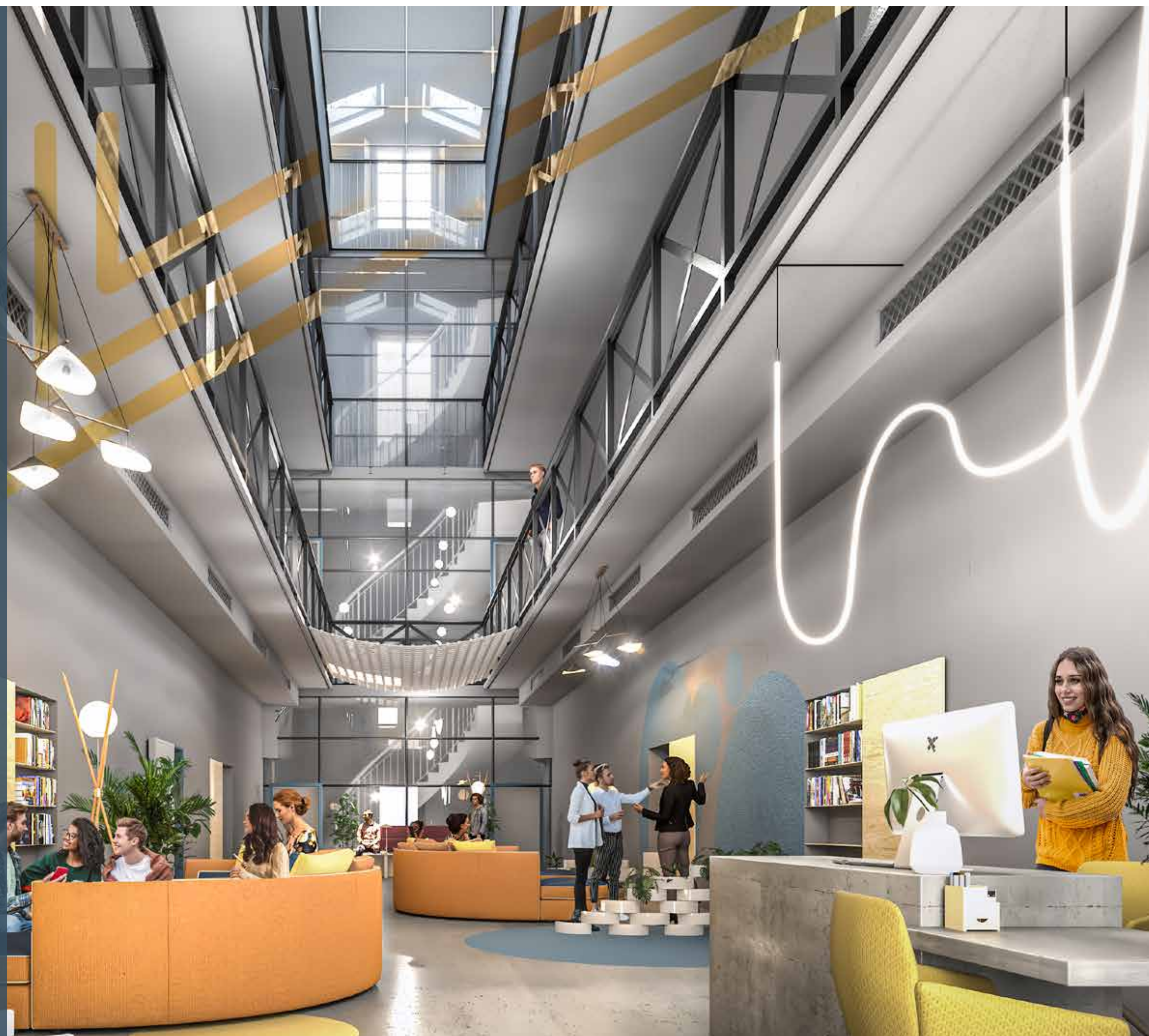
Néo Campus offre un accueil à la fois chaleureux et atypique dès l'entrée avec un **desk accueil** ouvert quotidiennement et exclusivement dédié aux résidents. La **nef décorée et aménagée** desservira les appartements du rez-de-chaussée.

Les espaces détente aménagés favorisent le bien-être, offrant un environnement optimal pour des moments studieux ou de détente.

Fraîcheur, modernité et énergie sont les maîtres mots des espaces communs, avec une décoration vibrante et contemporaine. Les formes géométriques et les motifs muraux apportent une touche de créativité.

Anastasia Muller, architecte de l'ATELIER MUJU, exprime son engagement à préserver l'âme du bâtiment tout en lui apportant une seconde jeunesse. Son ambition est de créer des espaces inspirants et modulables, en plaçant l'étudiant au cœur du projet.

« Nous sommes heureuses de pouvoir accompagner M^J Développement dans la création d'un concept innovant, qui plus est, dans ce lieu atypique chargé d'histoire. Anastasia M. »





LES
STUDIOS
NÉO CAMPUS

FONCTIONNALITÉ DESIGN & CONFORT

Néo Campus propose des **appartements lumineux** avec un **agencement optimisé**, pensé pour répondre aux attentes et besoins des étudiants. LOCMOB fournit un pack mobilier de qualité comprenant tout le nécessaire pour un studio d'étudiant : un lit, une couette, une table, des chaises, des étagères, des luminaires etc...



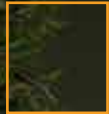
COLLECTIFS

- Production e.c.s. collective par pompe à chaleur
- V.M.C.
- Contrôle d'accès par platine «intratone»
- Réseau WIFI dans les parties communes
- Installation TV pour chaînes TNT
- Eclairage extérieur commandé par sonde crépusculaire et horloge
- Contrôle d'accès sur entrées résidence
- Laverie connectée communicante

INDIVIDUELS

- Chauffage électrique
- Placards aménagés
- Receveur de douche avec mitigeur
- Sèche serviette électrique
- Revêtements de sol souple avec plinthes assorties
- Peinture murs et plafonds en acrylique lisse
- Porte palière avec degré d'affaiblissement acoustique avec serrure 3 points
- Occultation par volets battants et rideaux occultants





LES
PARTIES
COMMUNES



L'espace lounge



Les jardins



LOGIFAC, ACTEUR DU LOGEMENT ÉTUDIANT

LOGIFAC est un exploitant de résidences pour étudiants intervenant sur l'ensemble du territoire. Réseau d'acteurs dédié au logement des lycéens, apprentis, stagiaires, alternants, étudiants, universitaires, jeunes et adultes en formation, **LOGIFAC agit depuis plus de 35 ans dans le logement étudiant avec services.**

LOGIFAC, c'est :

- + de 40 résidences dans 25 villes universitaires de France.
- 6 000 logements gérés en prise à bail commercial et en mandat auprès d'investisseurs institutionnels et particuliers.
- 120 logements en moyenne par résidence.
- 22 000 demandes traitées par an
- 2 ouvertures de résidences en moyenne par an.

DES SOLUTIONS DE LOCATION ADAPTÉES AUX ÉTUDIANTS

Les résidences LOGIFAC répondent au mode de vie des étudiants et des jeunes actifs, et de nombreux services sont disponibles pour leur simplifier le quotidien : espace de co-working et de convivialité connexion haut débit, local à vélos, entretien ménager, laverie, etc. Des équipes dédiées sont également présentes en résidence pour accompagner les étudiants avant leur emménagement (visite, signature de bail, aides au logement,...) et sont à leur écoute tout au long de l'année en développant des animations en résidence, une aide administrative, ...



UN CAHIER DES CHARGES EXIGENT

La résidence étudiante respecte scrupuleusement l'ensemble des exigences du cahier des charges établi par le gestionnaire Logifac. Chaque élément, des infrastructures aux services proposés, a été pensé pour garantir un cadre de vie optimal et sécurisé. Ainsi, elle s'affirme comme un choix idéal pour les étudiants en quête de qualité et de confort.



DES REVENUS SÉCURISÉS

LOGIFAC, en tant que locataire unique, **assure un loyer sécurisé** par un bail commercial, 12 mois sur 12 et **supporte les risques de vacance locative, d'impayés et de dégradations.**



LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

LOGIFAC assure la maintenance des parties communes et privatives des résidences. Le pôle technique contrôle la qualité des prestations rendues et met en place le plan prévisionnel des travaux d'entretien et d'investissement. Une fois par an, une visite sur site peut se dérouler en présence du bailleur et/ou du propriétaire.



DÉMARCHE RSE

LOGIFAC impulse une véritable démarche éco-responsable au sein des résidences. L'objectif est de gérer de manière durable les impacts environnementaux des bâtiments, tout en optimisant les coûts et en améliorant la qualité de vie des locataires. Cela inclut la promotion de la biodiversité, la sensibilisation aux éco-gestes et le respect des intérêts des parties prenantes.



LA MUTUELLE ÉTUDIANTE

SMERRA fédère le réseau d'acteurs du logement dont fait partie LOGIFAC. Étudier dans des conditions de vie et d'étude appropriées, sécurisantes et épanouissantes représente un gage de réussite pour les étudiants. Nous avons donc demandé à notre partenaire la SMERRA de mettre en place une approche par des étudiants pour des étudiants.

POUR FACILITER LE QUOTIDIEN ...



Local à vélo



Baby-foot



Wifi haut débit



Éco-locataires

DES SERVICES VARIÉS ...



Ménage



Desk
d'accueil



Laverie



Salle
commune



Le statut LMNP (**loueur en meublé non professionnel**) présente de nombreux avantages lorsque vous investissez dans un bien immobilier neuf

● RÉCUPÉRATION DE LA TVA

Si vous achetez dans une résidence de services (résidence étudiante, résidence senior, résidence de tourisme, etc.), vous pouvez récupérer la TVA (20%) sur le prix d'achat. Cela réduit significativement le coût global du bien.

● AMORTISSEMENT COMPTABLE

Avec le statut LMNP, vous pouvez amortir le bien immobilier ainsi que les meubles (valeur hors foncier). Cela permet de réduire le montant des revenus imposables et donc de payer moins d'impôts. En général, l'amortissement se fait sur une période de 20 à 30 ans pour le bien et 5 à 10 ans pour les meubles.

● REVENUS LOCATIFS NON IMPOSÉS (OU PEU)

Grâce à l'amortissement et à d'autres charges déductibles (intérêts d'emprunt, frais de gestion, assurance, etc.), vos revenus locatifs peuvent être très peu imposés, voire non imposés, pendant plusieurs années.

● PATRIMOINE NEUF ET ATTRACTIF

Acheter un patrimoine neuf permet de bénéficier de garanties constructeurs (garantie décennale, par exemple) et d'une attractivité plus forte pour les locataires, surtout dans les résidences services.

● GESTION LOCATIVE SIMPLIFIÉE

Dans une résidence de services, la gestion locative sera assurée par un gestionnaire professionnel. Cela permet d'avoir une gestion fluide, sans contrainte pour le propriétaire. Revenus locatifs garantis 12 mois par an grâce au bail commercial.

INVESTISSEMENT CLÉ EN MAIN

Résidence exploitée par un gestionnaire qui s'occupe de fournir 3 des 4 servives obligatoires (accueil, service de ménage, fourniture du linge)

+

Possibilité de faire appel à l'expert comptable dédié au programme pour vos déclarations fiscales

+

Pack mobilier inclus dans l'achat de votre appartement



BONNES RAISONS D'INVESTIR À NÉO CAMPUS

- 1

J'investis dans un patrimoine historique classé sur la côte d'Azur en cœur de ville.
- 2

Je crée un complément de revenu passif avec un investissement clé en main.
- 3

Un marché locatif étudiant en pleine explosion, forte demande locative.
- 4

Système de défiscalisation optimisé sur le long terme.
- 5

Je réduis la fiscalité de mes revenus grâce aux rendements.

Fondé en 2007 par **Michaël Ruel** et **Jean Etchepareborde** au Pays Basque, MJ Développement a **plus de 15 ans d'expertise avec une large gamme de produits immobiliers**, allant des ensembles résidentiels aux villas de prestiges en France et à l'étranger.

Bénéficiez d'un **accompagnement personnalisé tout au long de votre parcours d'achat**, avec une équipe dédiée présente sur place et au siège administratif. Nous simplifions vos démarches et vous offrons des **conseils juridiques, fiscaux** et comptables de qualité grâce à un **réseau de partenaires solide**.

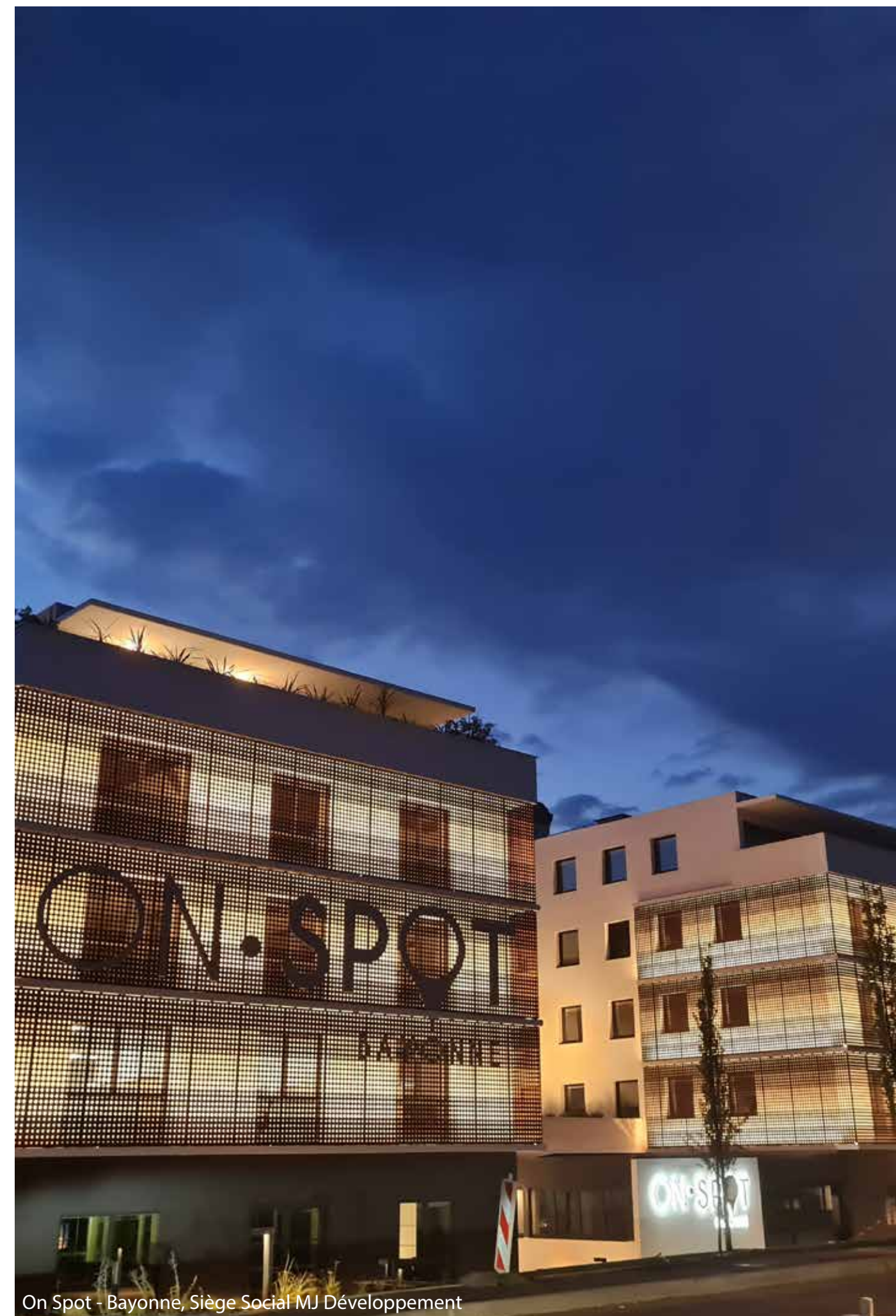


Michaël Ruel & Jean Etchepareborde, président et directeur général du groupe MJ Développement

“ Une autre idée
de l'immobilier neuf ”



- Proximité, écoute, engagement
- Création de véritables concepts de vie
- Prestations et standing haut de gamme



On Spot - Bayonne, Siège Social MJ Développement



Résidence Néo Campus



UNE RÉALISATION



SIÈGE SOCIAL

52 avenue du 8 mai 1945 - Bâtiment On Spot, 64 100 Bayonne

05 59 03 13 00
info@mj-developpement.com
www.mj-developpement.com