



Logifac Altair - Gières

Domaine Universitaire de Grenoble

Présentation du Programme



Le Gestionnaire

LOGIFAC, spécialiste du marché étudiant depuis plus de 35 ans

Fondée en 1989 par Denis Touillon, LOGIFAC est une marque exploitée par OHLE (Opérateur Habitat Logement Étudiant), spécialisée dans la gestion de résidences étudiantes en France. Avec plus de 30 ans d'expérience, Logifac s'est imposée comme un acteur majeur du marché étudiant, offrant des solutions adaptées aux besoins des étudiants et des jeunes actifs en formation.

Concept et positionnement

LOGIFAC propose des résidences étudiantes meublées et équipées, du studio au T3, situées à proximité des établissements d'enseignement supérieur.

Les résidences offrent des services variés pour assurer un cadre de vie confortable et sécurisé.

Le concept repose sur la flexibilité, la sécurité et la qualité de vie, avec des services adaptés pour faciliter le quotidien des résidents.

LOGIFAC : Hébergement d'étudiants en réussite

Avec 55 résidences étudiantes implantées proches des principaux établissements d'Enseignement Supérieur, LOGIFAC propose toute une offre de logements et services pour les étudiants et les jeunes actifs en formation.

LOGIFAC apporte toutes les garanties nécessaires à l'installation des étudiants dans leur logement. Les résidences étudiantes sont adaptées à leur mode de vie et proposent de nombreux services.



Le Gestionnaire



Un développement structuré et engagé

LOGIFAC développe son réseau avec deux ouvertures de résidences par an en moyenne. Sa stratégie repose sur une gestion de proximité, une expertise du marché locatif étudiant, et des partenariats solides avec les promoteurs et investisseurs.

Soutenue par la mutuelle SMERRA, LOGIFAC adopte une démarche responsable et durable, intégrant des actions en faveur du bien-être, de l'environnement, et de la sensibilisation des résidents à la santé et à l'écologie.



LOGIFAC gère actuellement 55 résidences étudiantes, représentant plus de 7 000 logements, répartis dans 34 villes étudiantes en France.

Le Promoteur

MV Résidences, près de 70 ans d'expertise

MV Résidences est un promoteur immobilier historique, fort de près de 70 ans d'expérience, reconnu pour la qualité et la pérennité de ses réalisations. Spécialiste des résidences étudiantes et jeunes actifs, il conçoit des projets à forte valeur d'usage, implantés au cœur de zones universitaires stratégiques.

Ses programmes allient confort, esthétique et performance énergétique, avec une attention particulière portée à l'architecture, à la durabilité des matériaux et à la conformité RE2020. Chaque opération est pensée dans une logique de valorisation patrimoniale et d'intégration urbaine.

MV adopte une démarche partenariale, collaborant étroitement avec des gestionnaires spécialisés comme Logifac, ainsi que des acteurs publics et privés.

Engagé dans une vision responsable et sociétale, MV Résidences développe un immobilier utile, accessible et durable, au service des territoires et des générations futures.





Résidence Altaïr



*Au coeur du domaine universitaire
de Grenoble*

Située à Gières, deuxième ville la plus anglophone de France après Paris, cette nouvelle résidence étudiante s'implante au cœur du campus universitaire de Grenoble, dans un environnement dynamique, connecté et international.

À proximité immédiate des grandes écoles, des laboratoires de recherche, des tramways, de la gare de Gières et des services étudiants, elle offre un cadre de vie idéal pour faire ses études. Portée par MV Résidences, promoteur reconnu pour la qualité et la durabilité de ses projets, et gérée par LOGIFAC, spécialiste du marché étudiant, la résidence répond aux attentes d'une génération mobile, exigeante et tournée vers l'avenir.

INDEX

07 - 08 AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

09 - 13 ISÈRE

14 - 18 GIÈRES

19 - 33 LA RÉSIDENCE

34 - 38 L'INVESTISSEMENT



Auvergne-Rhône-Alpes

Une région stratégique

Entre montagnes, culture et Gastronomie

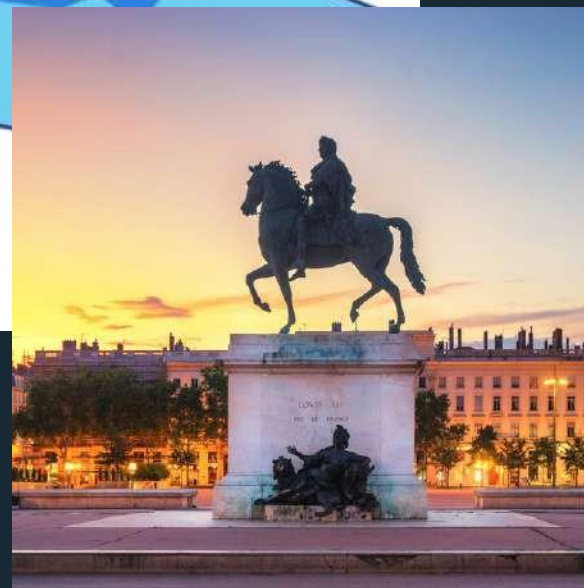
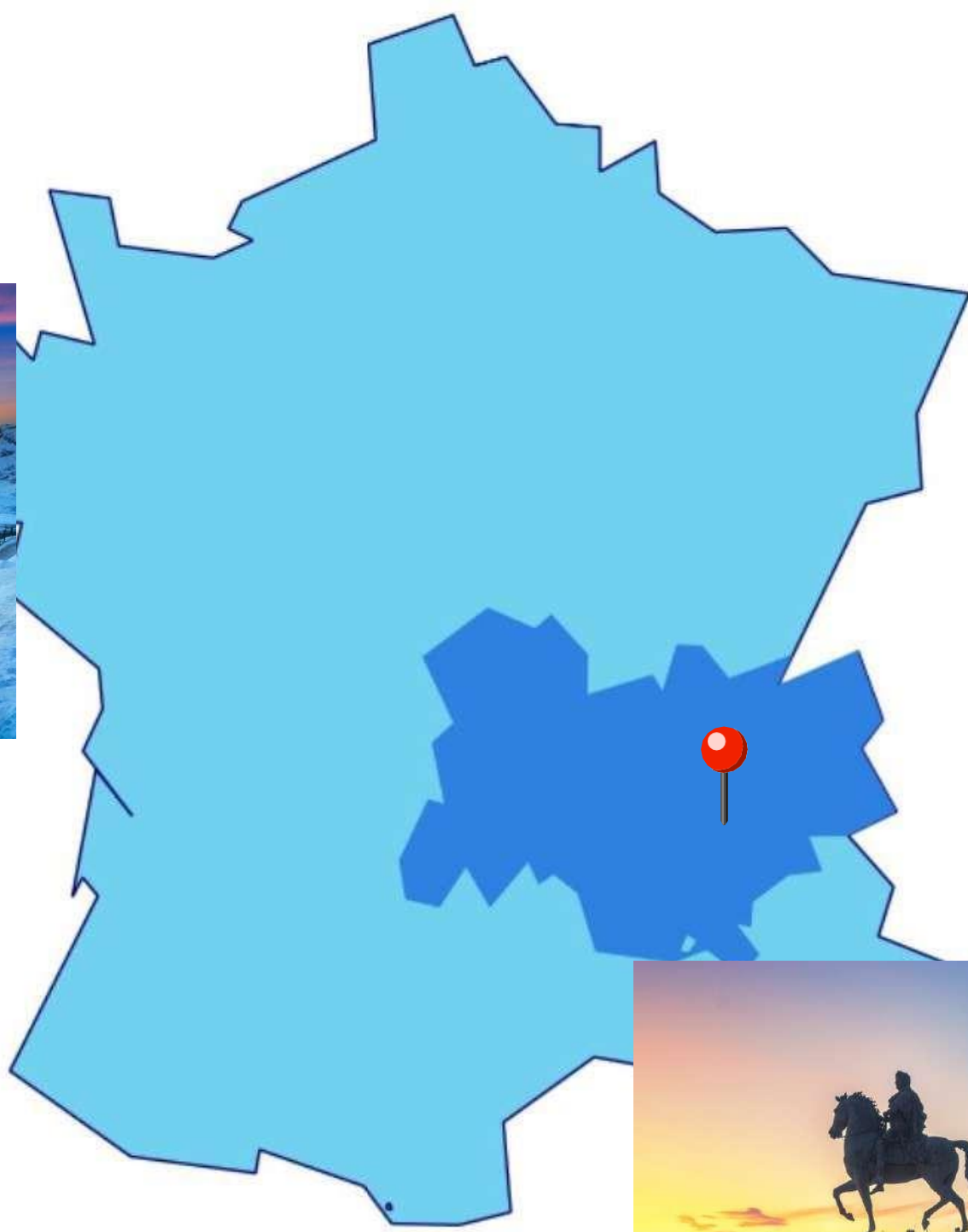
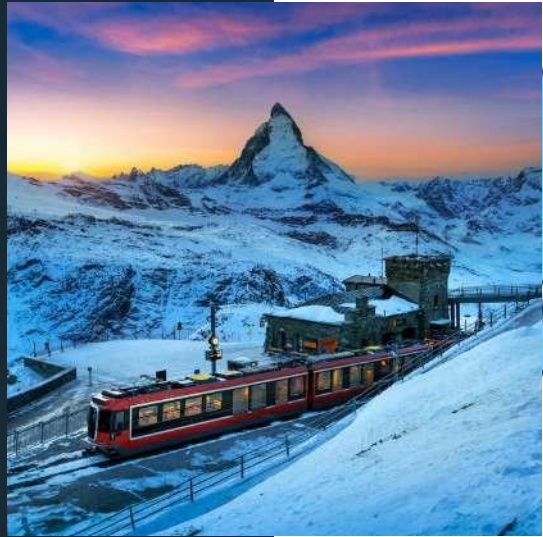
Entre montagnes majestueuses, volcans d'Auvergne et lacs scintillants, La région Auvergne-Rhône-Alpes offre un cadre naturel exceptionnel. Riche d'un patrimoine historique et culturel, elle est aussi un haut lieu de la gastronomie avec la fondue savoyarde, la truffade et les vins du Beaujolais et de la vallée du Rhône. Villes dynamiques comme Lyon, Annecy et Clermont-Ferrand allient traditions, innovation et festivités.

Un territoire unique

Des Alpes enneigées aux vignobles du Rhône, la région séduit par sa diversité. Ses sites classés à l'UNESCO, comme la Chaîne des Puys ou la vieille ville de Lyon, témoignent de son riche héritage. Investir en Auvergne-Rhône-Alpes, c'est miser sur une région dynamique et tournée vers l'avenir, qui attire chaque année des millions de visiteurs conquis par son cadre unique et son art de vivre.

Investir en **Auvergne-Rhône-Alpes**, c'est miser sur une région en plein essor, où nature et innovation cohabitent.

En 2022, la région a enregistré plus de **258 millions de nuitées**.



Auvergne-Rhône-Alpes

Qualité de vie



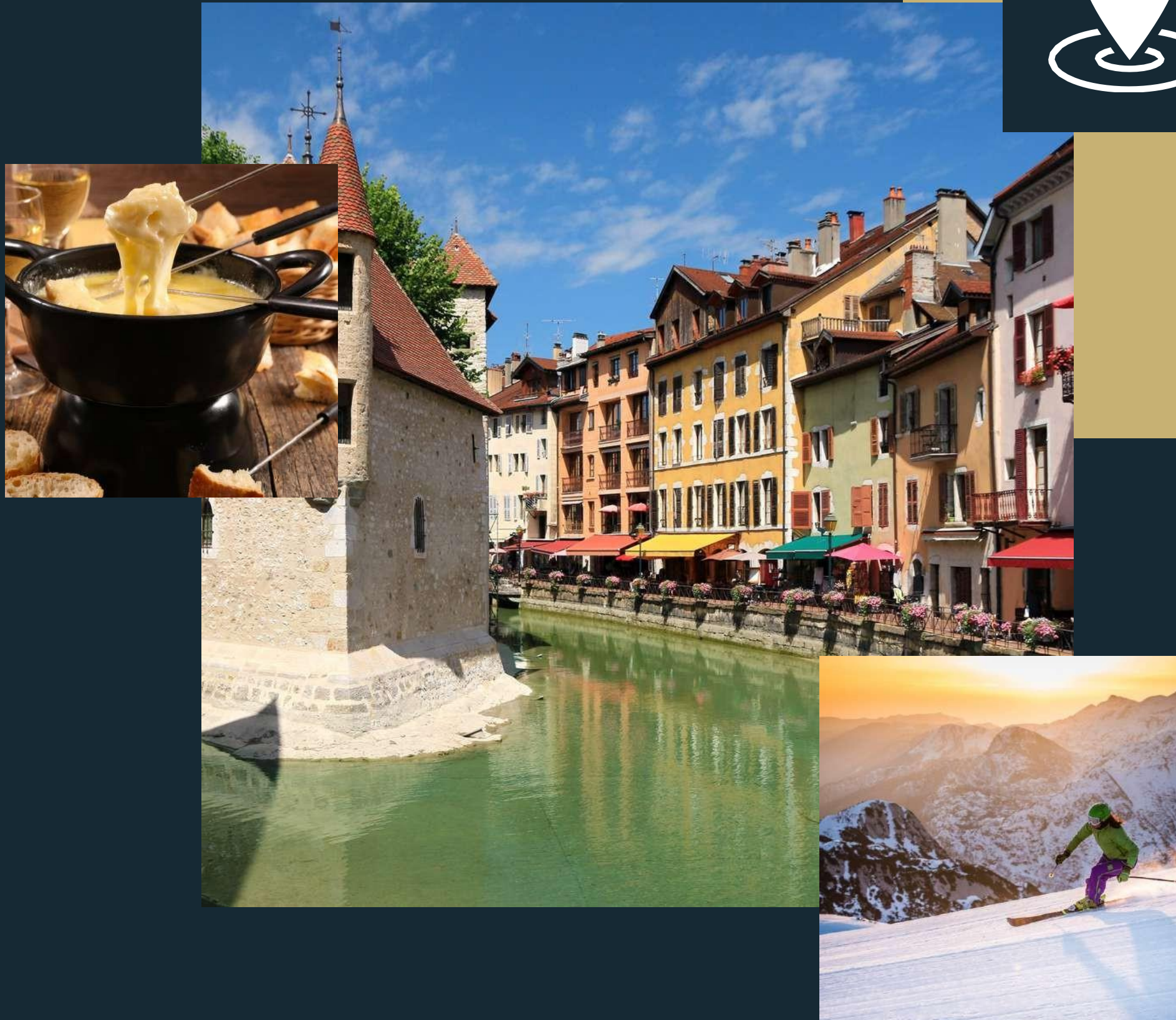
Dans le top des régions touristiques françaises

En 2023, Auvergne-Rhône-Alpes a enregistré 285 millions de nuitées, en hausse de 1,6 %, confirmant sa place de première région touristique après l'Île-de-France. Avec ses stations alpines, volcans d'Auvergne et villes historiques comme Lyon et Annecy, elle attire visiteurs et sportifs.

La région a accueilli plusieurs matches de la Coupe du Monde de Rugby 2023, renforçant son rayonnement international aux côtés d'événements phares comme la Fête des Lumières. Le tourisme génère 21 milliards d'euros par an, soit 8 % du PIB régional, faisant de ce secteur un pilier économique clé.

Une région engagée pour un avenir durable

La région investit massivement dans la transition écologique : 20 milliards d'euros engagés depuis 2019, créant 12 000 emplois verts. En 2023, Bpifrance a mobilisé 2 milliards d'euros pour soutenir l'innovation, la réindustrialisation et la décarbonation, confirmant Auvergne-Rhône-Alpes comme un leader du développement durable.



L'Isère

TOURISME



Attractivité touristique de l'Isère

En 2024, l'Isère s'est affirmée comme une destination touristique dynamique avec ses montagnes, son patrimoine culturel et naturel riche, attirant des millions de visiteurs. La fréquentation a été boostée par des événements sportifs, une météo favorable et une offre variée entre nature, culture et gastronomie.

Sites incontournables à découvrir

Grenoble, capitale des Alpes, charme par son téléphérique emblématique vers la Bastille, ses musées renommés comme le Musée de Grenoble ou le Musée Dauphinois, et ses rues animées au pied des montagnes.

Vercors, Belledonne et Chartreuse, trois massifs montagneux, offrent des panoramas spectaculaires, idéaux pour les randonnées, le ski et les activités de pleine nature toute l'année.

Vizille et son Domaine du Château, haut lieu de la Révolution française, mêle histoire, art et promenade en pleine nature.

L'Isère

ECONOMIE



Dynamisme économique et croissance démographique

L'Isère se distingue comme l'un des départements les plus dynamiques et innovants de France. Située en région Auvergne-Rhône-Alpes, elle s'appuie sur un tissu économique diversifié, porté par des secteurs à forte valeur ajoutée : technologies de pointe, recherche, énergies renouvelables, industrie et santé.

Le bassin grenoblois est reconnu en Europe pour son pôle d'excellence en microélectronique, avec des leaders comme STMicroelectronics, Schneider Electric ou Soitec, et un écosystème riche autour du CEA, du CNRS et de l'Université Grenoble Alpes.

Secteurs clés et défis économiques

Avec plus de 65 000 étudiants formés chaque année dans les filières scientifiques et technologiques, plusieurs pôles de compétitivité (Minalogic, Tenerrdis, Axelera) et des zones d'activités innovantes comme Inovallée, l'Isère allie innovation, attractivité universitaire et entrepreneuriat.

Connecté, jeune et productif, le territoire séduit les talents et les investisseurs tout en offrant un cadre de vie exceptionnel entre ville, montagne et innovation.

L'Isère

DÉMOGRAPHIE



Évolution démographique et attractivité urbaine

Au 1^{er} janvier 2024, l'Isère comptait environ 1,3 million d'habitants, confirmant son rôle de territoire clé en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Avec une croissance démographique modérée mais constante, l'Isère bénéficie d'un fort dynamisme urbain, en particulier autour de Grenoble, pôle universitaire, technologique et scientifique majeur.

La présence d'établissements d'enseignement supérieur renommés comme l'Université Grenoble Alpes, Sciences Po Grenoble, ou encore des écoles d'ingénieurs et de commerce, attire une population étudiante importante, participant activement au renouvellement démographique.

Structure de la population et défis démographiques

L'Isère présente une population diversifiée, avec des pôles étudiants et urbains, mais aussi des zones de moyenne montagne plus rurales. Certaines vallées et territoires de montagne font face à des enjeux de vieillissement, de déséquilibre spatial et d'accessibilité.

Grenoble

Entourée de montagnes, Grenoble offre un cadre de vie exceptionnel, entre nature et ville.

Grenoble séduit par sa vie culturelle animée, avec de nombreux festivals, concerts et événements tout au long de l'année. Les étudiants peuvent se détendre dans ses nombreux parcs, cafés et restaurants, ou prendre le téléphérique pour atteindre la Bastille, un point de vue spectaculaire sur la ville. Avec son mélange unique d'opportunités académiques, de loisirs et de nature.

La ville est également très bien desservie par les transports en commun, notamment grâce à son réseau de tramways et de bus, facilitant les déplacements entre le campus et le centre-ville.

Cet emplacement est une destination idéale pour les étudiants en quête de découvertes et d'un cadre propice à l'épanouissement personnel.



5ème
Au classement des
meilleures villes pour
étudier en France

Campus universitaire de Grenoble



“La Silicon Valley des Alpes”

Situé entre Saint-Martin-d'Hères et Gières, le campus de Grenoble est l'un des plus grands de France, avec 60 000 étudiants, dont plus de 9 000 internationaux de 180 nationalités.

Sur une superficie de 183 hectares, c'est un campus ouvert, verdoyant et bien desservi, au cœur d'un écosystème unique mêlant universités, laboratoires de pointe (CEA, CNRS, INRIA) et entreprises innovantes.

Un véritable pôle universitaire avec plus de 60 000 étudiants, attirés par son environnement stimulant.

On y trouve une vraie vie étudiante, multiculturelle et dynamique, dans un cadre exceptionnel entre ville et montagnes. Grenoble, c'est à la fois l'excellence académique, l'innovation et la qualité de vie.

94%
**Taux de recommandation
des étudiants**

Gières



“La Porte des Belledonne”

Située à seulement quelques kilomètres de Grenoble, Gières est une commune dynamique de l’Isère. Entre urbanisme maîtrisé et cadre naturel exceptionnel, elle offre une qualité de vie appréciée, avec une vue imprenable sur les montagnes de Belledonne.

La ville bénéficie d’une bonne accessibilité grâce à sa gare (liaisons vers Grenoble, Chambéry...), et accueille un campus universitaire et des laboratoires de recherche.

Gières



Histoire et patrimoine

Nichée entre montagne et vallée, Gières possède un patrimoine discret mais ancien. Mentionnée dès le Moyen Âge, elle fut longtemps un village rural structuré autour de l'agriculture.

Son église Saint-Marcel, ses maisons traditionnelles et ses anciennes fermes témoignent de ce passé. Aujourd'hui, la commune valorise son histoire tout en s'inscrivant dans une dynamique contemporaine.

Gières



Culture et modernité

Gières bénéficie d'une vie culturelle locale animée grâce à ses associations, sa médiathèque, et la proximité des institutions grenobloises.

La gastronomie locale fait la part belle aux produits du terroir dauphinois : fromages, noix, ravioles ou encore gratin dauphinois sont à l'honneur dans les restaurants et marchés. Une belle alliance entre tradition culinaire et modernité !

Gières



Climat et cadre de vie

Située entre plaines et massifs, Gières offre un cadre de vie calme, verdoyant et bien desservi. Les habitants profitent de parcs, de pistes cyclables et de sentiers vers la montagne.

Le climat y est montagnard modéré, avec des hivers frais et des étés ensoleillés, idéal pour ceux qui recherchent un équilibre entre nature et accessibilité urbaine.

Grenoble

Un accès facile



Par la voiture

Autoroute A41 / Rocade sud

À 2 min. en voiture

- Grenoble : 10min
- Lyon : 1h10
- Chambéry : 40 min



Par le train

- Gare de Gières-Universités à 10 min à pied de la gare



Par le tramway

Tramway B et C, fréquence toutes les 6 min. :

- À 20 min du centre-ville de Grenoble
- À 1 arrêt de la Bibliothèque Universitaire
-



Par l'avion

- Aéroport Grenoble-Alpes-Isère : 40 min en voiture
- Aéroport Lyon-Saint-Exupéry : 1h10 en voiture ou navette





Résidence Logifac Altair Gières



ADRESSE

*5 rue de la Condamine
38610 Gières*

**Résidence Logifac -
Altair Gières**

UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

- À 3 minutes à pied de l'arrêt de tramway "Gières Plaine des Sports" (ligne B - accès direct au centre-ville de Grenoble et aux campus universitaires).
- À moins de 10 minutes à pied de l'Université Grenoble Alpes et des pôles étudiants (Sciences, STAPS, IUT, etc.).
- Proche des commerces, restaurants, installations sportives (gymnase, stade, piscine), avec un cadre calme et verdoyant idéal pour étudier.



UNE LOCALISATION AU SEIN DE LA VIE ÉTUDIANTE





Résidence Logifac - Altaïr Gières

Vivre au cœur du campus



Situé le long de la rue de la Condamine à Gières, son accès pratique depuis la rue crée une connectivité directe et dynamique avec le quartier environnant. L'accès au hall d'entrée se fait au moyen d'une voirie surélevée ou par un escalier directement depuis le trottoir.

Cet établissement se décline sur 3 et 5 niveaux habitables en deux plots implantés en L, créant ainsi un volume architectural échelonné sur deux hauteurs qui reste en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Les 183 lots sont répartis sur les différents étages supérieurs majoritairement ainsi qu'au RDC pour une petite partie (18 lots). La résidence compte également des locaux réservés au personnel (bureau, vestiaires...).

Résidence Logifac - Altaïr Gières



L'utilisation d'une architecture simple et contemporaine, avec des décrochés de volume au niveau R+4 crée un rythme sur les façades et une faille visuelle entre l'hôtel et les bureaux.

Les décrochés ainsi que les jeux de matériaux, d'ouvertures et de couleurs confèrent au bâtiment une apparence moderne.

En matière de performance thermique, le programme sera conforme à la norme RE 2020.

Services



ENTIÈREMENT MEUBLÉS
ET ÉQUIPÉS



SALLE DE COWORKING



LAVERIE



SALLE DE SPORT



LOCAL À VÉLOS

La Résidence

Logifac Altaïr

Logifac Altaïr Gières

Une résidence RE 2020



Mobilier et décoration moderne



Kitchenette entièrement équipée



Wi-Fi haut débit

Des chambres pensées pour les étudiants



Bureau



Lit double



Prix Immobiliers à Gières

*Neuf & Revente**

Prix moyen dans l'ancien (appartements) :

- Prix moyen global : 3 090 €/m²
- Minimum : 2 350 €/m²
- Maximum : 4 000 €/m²

Prix moyen dans le neuf (appartements) :

- Prix moyen global : 4 130 €/m²
- Minimum : 3 600 €/m²
- Maximum : 4 800 €/m²

*source : DVF – Etalab

MODALITÉS

- Rentabilité 4% HT/HT net (1)
- Loyers trimestriels
- Location en Meublé Non-Professionnelle
- Location en Meublé Professionnelle en complément

(1) Rentabilité nette de charges de copropriété courante et d'entretien, calculée sur le prix global HT hors mobilier.

FICHE ADMINISTRATIVE



Adresse	5 Rue de la Condamine 38610 Gières
Promoteur	MV Résidences
Numéro de permis de construire	PC 38179 23 10013
Contrat	VEFA
Gestionnaire	LOGIFAC
Fiscalité	LMNP - LMP
Cabinet fiscal	EDGAR - 9 Chemin de la Dhuy 38240 Meylan
Notaire	Maître PORCELLA Rémi - 9 Place de Gève 38320 EYBENS
Dépôt de garantie	3500 €
Frais de notaire	NEUF
Indexation	IRL plafonnée à 2% par an

CALENDRIER APPELS DES FONDS

Appels de fonds (en pourcentage) – Hors mobilier	TOTAL cumulé (en pourcentage)
2 % à la signature de l'acte authentique	2 %
8 % démarrage des travaux de démolition	10 %
10 % démarrage du terrassement	20 %
5 % démarrage des fondations	25 %
10 % achèvement des fondations	35%
30 % élévation des murs rez-de-chaussée	65%
5 % à la mise hors d'eau	70%
20 % à la mise hors d'air	90%
5 % à l'achèvement des travaux	95%
5 % à la livraison des locaux	100%

INVESTIR DANS LE MARCHÉ ÉTUDIANT, UN CHOIX D'AVENIR

Avec près de **250 000 logements étudiants en France** pour plus d'un million d'étudiants à chaque rentrée, la demande dépasse largement l'offre, faisant de ce marché une opportunité d'investissement solide.

Face à cette pénurie croissante, l'État encourage le développement du parc locatif étudiant avec une fiscalité avantageuse, visant à doubler l'offre dans les années à venir. La tendance est claire : **+9 % d'étudiants attendus d'ici 2030** et **+52 % d'étudiants étrangers**.

Investir dans le marché étudiante garantit un placement sécurisé sur le long terme, dans un secteur en pleine expansion.

De plus, votre bien LOGIFAC est livré clé en main, avec des loyers garantis, offrant ainsi un investissement serein et rentable.

LES CHIFFRES CLEFS

2,95 millions de
demandes d'étudiants



250 000
logements étudiants
(35 000 nouveaux logements
que le gouvernement s'est
engagé à construire d'ici 2027)



500 000
étudiants étrangers
attendus d'ici 2027



+9 % d'étudiants
attendus d'ici 2030

LA FRANCE, **3ÈME**
DESTINATION MONDIALE
POUR LES étudiants étrangers

LE MARCHÉ ÉTUDIANTE À GRENOBLE

Située aux portes de Grenoble, Gières bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur du principal pôle universitaire de la région. L'Université Grenoble Alpes, Grenoble INP, GEM, Sciences Po Grenoble ou encore l'ENS Architecture attirent chaque année un grand nombre d'étudiants, créant une forte demande en logements étudiants.

D'autres résidences comme Les Estudines, Studélites, Cap'Etudes ou les structures du CROUS proposent des logements meublés, équipés et adaptés aux besoins actuels : espaces de vie partagés, salles d'étude, connexion internet performante et sécurité renforcée.

La qualité des transports, avec les lignes de tramway B et C, la gare de Gières-Universités et les pistes cyclables, facilite l'accès au campus et au centre-ville de Grenoble. Ces atouts font de Grenoble un secteur attractif pour le développement du marché des résidences étudiantes.



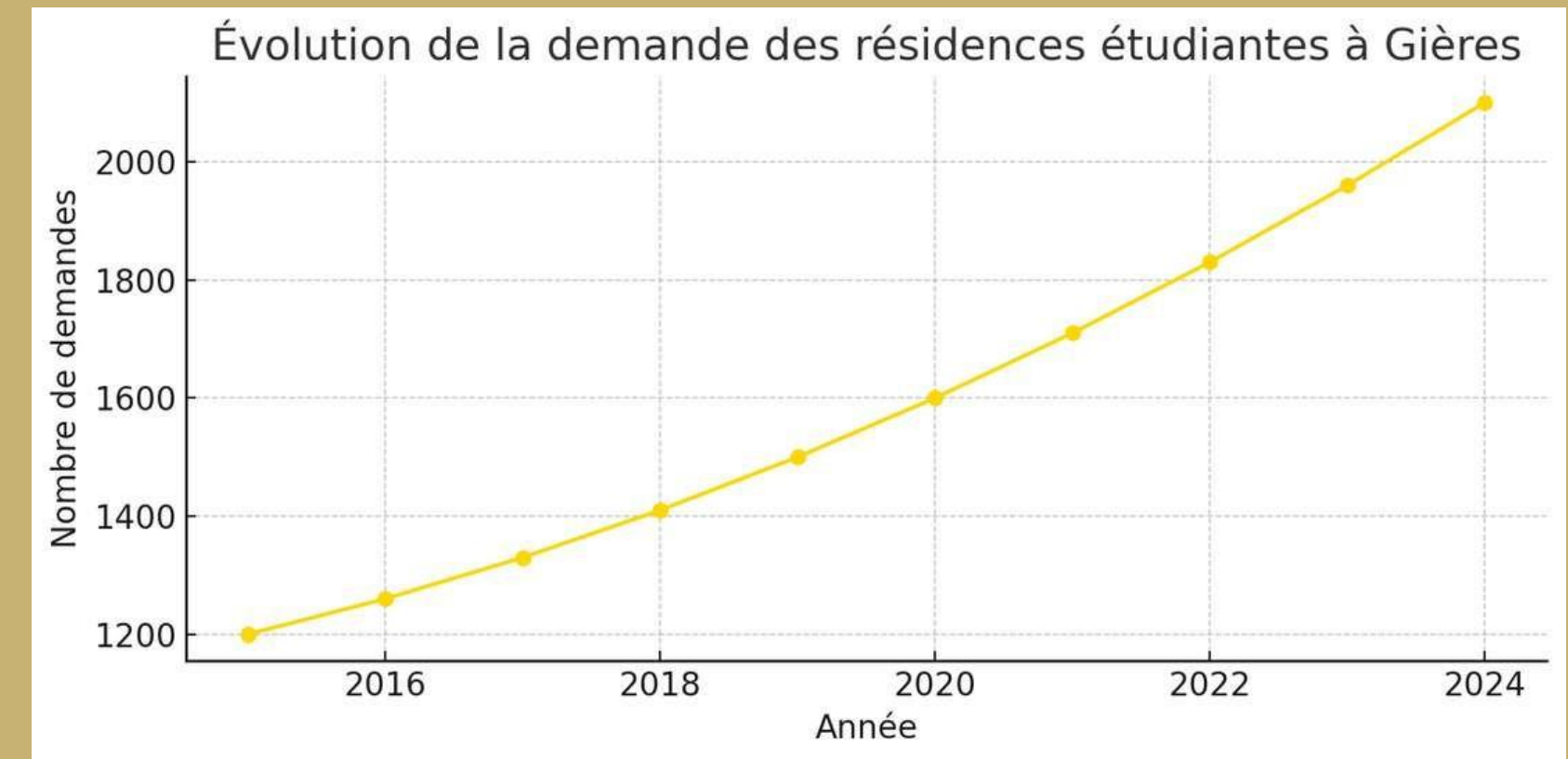
GIÈRES : UN MARCHÉ EN PLEIN DEVELOPPEMENT

Les résidences étudiantes à Gières se développent pour répondre à une demande croissante, liée à la recherche de logements fonctionnels, confortables et bien situés.

Ces résidences proposent des studios meublés avec des services adaptés à la vie étudiante : internet haut débit, espaces communs, salles d'étude, buanderies et dispositifs de sécurité.

L'évolution des attentes des étudiants favorise des logements clés en main, avec des formules flexibles, un accompagnement personnalisé et des espaces favorisant le bien-être et la vie en communauté.

L'attractivité de Gières est renforcée par un environnement agréable, la proximité des commodités, des pistes cyclables, et un réseau de transport performant qui permet de rejoindre facilement le centre de Grenoble et les autres pôles de vie étudiante.



L'Investissement



Fiscalité LMNP



Programme Neuf en VEFA



Actabilité
prévisionnelle : T1 2026



Livraison (DAT) : T3 2027



Gestionnaire
LOGIFAC



183 appartements
étudiants



Quels sont les objectifs de nos investisseurs ?

(Liste non exhaustive)



