



**CAMPUS** **Joia**



# Nice

## Un rayonnement international

Au soleil de la Méditerranée, Nice s'étend au cœur d'un territoire actif et innovant. Recherchée pour la qualité de ses paysages entre mer et montagne, Nice partage généreusement un art de vivre que le monde entier lui envie. La Métropole azurée compte 550 000 habitants, parmi lesquels plus de 40 000 étudiants représentent une centaine de nationalités différentes.

### UNIVERSITÉ CÔTE D'AZUR

**17** établissements de recherche et d'enseignement

**1 300** enseignants-chercheurs

+ de **300** formations diplômantes

**Top 3%** de l'élite universitaire mondiale

Classé dans les **10 meilleures universités** françaises intensives en recherche.

### CAMPUS SUD DES MÉTIERS

**2 500** étudiants

Ouverture

**2022**

Étudier à Nice, c'est profiter aussi d'une vie culturelle, sportive et associative intense. Toute l'année, le littoral et les restaurants de plage, les salles de concerts et les événements festifs rythment la vie étudiante.



Place Massena



Vieux Nice

# JOIA

## une destination étudiante

Sur les hauteurs de la Plaine du Var, JOIA accueille le nouveau cœur de ville de Nice.

À la fois centre résidentiel de la technopole Nice ÉcoVallée, espace urbain écoresponsable et version contemporaine de la ville méditerranéenne, JOIA concilie l'art de vivre du Sud et les usages attendus de la ville durable d'aujourd'hui : **vivre, travailler, se retrouver, se divertir, respirer.**

Le quartier s'articule autour de trois places publiques, de l'avenue Simone Veil et de la station de Tramway Meridia. Ici, l'aménagement urbain sublime le paysage en favorisant des percées visuelles sur les collines et le littoral niçois. Les places et les terrasses partagées, les restaurants, les commerces et les services de quartier participent à une vie locale animée.

### une destination connectée



RÉSEAU  
AUTOROUTIER



TRANSPORTS  
EN COMMUN



TRAMWAY  
LIGNE T3



AÉROPORT  
INTERNATIONAL

Haute qualité architecturale  
et environnementale /  
conception bioclimatique

Plusieurs établissements de formation  
et d'enseignement supérieur

- > Institut Méditerranée du Risque et du Développement Durable
- > Campus de l'apprentissage de la CCI Nice Côte d'Azur
- > Institut de Physique de Nice

Importante offre de loisirs,  
sports et activités de  
bien-être



**800**  
habitations

**6 100 m<sup>2</sup>**  
de commerces

**73 500 m<sup>2</sup>**  
de constructions

Environ **1 200**  
places de parkings  
privés et publics

**1** Conciergerie  
de quartier

**À 15 min**  
en tramway  
de la place Masséna



Une expérience  
unique pour les  
étudiants

## Plus qu'une adresse, un écosystème qui prend soin des étudiants

Au cœur de la vie urbaine, Campus JOIA investit un immeuble emblématique de la place Méridia : Le Patio. La résidence étudiante s'inscrit dans la transversalité de ce bâtiment, de part et d'autre d'un grand patio central agrémenté d'un jardin luxuriant. Ce vaste espace partagé offre aux étudiants un lieu de rencontre et de détente, une ambiance intimiste et conviviale. L'entrée du Patio accueille la conciergerie de la résidence, un hub de services partagés – restauration, sport et lingerie – ainsi qu'une salle commune.

**Campus JOIA, c'est l'adresse étudiante par excellence. Connectée, inclusive et confortable, la résidence de services est conçue pour simplifier le quotidien des étudiants.**



*Vue depuis la Place Méridia*



## Campus JOIA, créateur de lien

Le Patio est une adresse à vocation plurielle : une maison médicalisée, un centre de loisirs et d'équipements de sports indoor (vague de surf, mur d'escalade, parcours aventure, espace de réalité virtuelle et gaming).

**Prendre soin de soi, garder la forme, créer du lien et s'amuser... L'environnement immédiat de Campus JOIA offre un contexte idéal pour étudier dans les meilleures conditions.**



## Prestations de la résidence

- Hall d'entrée décoré
- Ascenseur
- RT 2012
- Vidéo surveillance des parties communes
- Accès contrôlés par système Intratone portier vidéophone.

*Salle de sport*

## Services de la copropriété

- Bureau d'accueil et conciergerie / régisseur
- Cafétéria
- Espace de coworking aménagé et connecté
- Salle de Fitness
- Laverie (lavage du linge, séchage, table à repasser)
- Local vélos avec station de gonflage et charge vélos électriques.



*Cafétéria*

## des logements adaptés au mode de vie étudiant

# 160 logements équipés

### Prestations

- Revêtement de sol PVC et plinthes assorties
- Peinture murale finition velours
- Double vitrage isolant
- Radiateur en acier laqué
- Placard(s)
- Fibre optique
- Porte palière serrure 3 points
- Contrôle d'accès par smartphone
- Brises-soleil orientables

### Cuisine

- Plan de travail, évier et meuble bas
- Robinetterie mitigeur
- Meuble haut avec réglette lumineuse LED
- 2 plaques vitrocéramiques
- Faïence murale ou crédence
- Hotte de cuisson
- Réfrigérateur top 4\*

### Salles de bain et salles d'eau

- Revêtement de sol PVC et plinthes assorties
- Faïence murale toute hauteur
- Plan vasque céramique et meuble bas
- Robinetterie mitigeur avec réducteur de débit
- Miroir mural et applique lumineuse LED
- Bac à douche 80 x 100 cm
- Sèche-serviettes

En version studio (à partir de 18 m<sup>2</sup>) ou 2 pièces (jusqu'à 35 m<sup>2</sup>), les logements sont conçus et aménagés pour vivre et étudier dans les meilleures conditions. Agencement intérieur, lumière naturelle, ameublement adapté et connexion internet haut-débit...

Campus JOIA déploie des solutions performantes pour des chambres confortables qui facilitent le quotidien des étudiants.



## Exemple de studio de 18 m<sup>2</sup>

Sol souple dans la pièce principale, l'entrée et la salle d'eau.



Salle d'eau équipée d'un WC, d'une douche, d'un pare-douche, d'un meuble vasque avec miroir, et d'un radiateur sèche-serviettes.

Porte palière à âme pleine isophonique avec serrure de sûreté.

Kitchenette équipée avec rangement (plaque et réfrigérateur).

## Pourquoi investir dans la résidence étudiante

### Bénéficiez des avantages fiscaux Censi-Bouvard<sup>[1]</sup> ou LMNP/LMP<sup>[2]</sup>

En vous permettant de choisir entre le dispositif Censi-Bouvard<sup>[1]</sup> et sa défiscalisation ou le LMNP<sup>[2]</sup> et son principe d'amortissement, l'investissement en résidence étudiante s'adapte totalement à votre situation. Avec toujours comme invariant, la garantie des loyers.

Comme tout investissement, investir dans l'immobilier peut présenter des risques. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

### RÉCUPÉRATION DE LA TVA<sup>[3]</sup>

En signant un bail commercial avec le gestionnaire, vous bénéficiez de la récupération de la TVA<sup>[3]</sup> sur votre investissement immobilier et mobilier.

### **+ VOS LOYERS GARANTIS**

Le bail commercial signé avec SERGIC, sécurise les loyers indexés.

### **+ UNE RÉDUCTION FISCALE<sup>[4]</sup> DE 11% DU PRIX DE REVIENT DE L'ACQUISITION**

Si vous optez pour un investissement en loi Censi-Bouvard<sup>[1]</sup>



**Twenty Campus administre des résidences alliant tranquillité et convivialité pour les étudiants qui désirent s'épanouir pendant leurs études, en créant un véritable lieu de vie en constante évolution.**

> Twenty Campus souhaite créer des **moments de partage uniques** et faire vivre des **expériences innovantes** au sein des résidences nouvelle génération avec services pour étudiants.

> Sa mission est de **faciliter l'hébergement** des étudiants de toutes nationalités et leur faire profiter pleinement de lieux créés pour et avec eux.

> Plus de **5 000 locations** sont réalisées par an auprès d'étudiants venant d'une trentaine de pays différents.

[1] La réduction d'impôts est calculée sur le prix de revient du ou des logements retenus dans la limite d'un prix plafond de 5 000 € au m<sup>2</sup> habitable et au maximum à hauteur de 300 000 €. [2] Dans le cadre de statut LMNP/LMP, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. [3] Article 261/D4 de Code Général des Impôts : récupération de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services. TVA au taux en vigueur. [4] Selon le dispositif de la Loi des Finances en vigueur.



**Maison du projet\* Joia**  
 Angle Avenue  
 Simone Veil  
 et Boulevard  
 Maurice Slama,  
 Nice

Tramway Ligne 3  
 Arrêt Méridia

## En voiture

À 4 minutes en voiture des grands axes routiers : A8 et RM 6202

## En tramway

**Station Meridia** : ligne 3 du tramway entre l'Aéroport Terminal 2 et le quartier Saint-Isidore (par le quartier d'affaires du Grand Arénas, le Pôle d'Échanges Multimodal Saint-Augustin, le stade Allianz Riviera et le pôle commercial Nice Valley).

## En bus

**Arrêt de bus Méridia** : lignes n°17, n° 20 et n°50 du réseau Lignes d'Azur

- > Ligne 17 : STAPS Arboras / CADAM Centre administratif – Ferber
- > Ligne 20 : Giono Les Pugets / Grand Arénas / STAPS Arboras
- > Ligne 50 : Ferber - CADAM Centre administratif.

## En avion

À 10 minutes en tramway de l'Aéroport international Nice Côte d'Azur

## En train

Future gare TGV Nice Aéroport, au pôle d'échanges multimodal du Grand Arénas.