

L'Athénée – Villiers-sur-Marne

Investir dans une résidence étudiante au cœur du Grand Paris



1. Une adresse stratégique portée par les transformations du Grand Paris

À seulement 14 kilomètres de Paris, Villiers-sur-Marne s'impose progressivement comme l'une des communes les plus prometteuses de l'Est francilien. Bénéficiant de la dynamique du Grand Paris Express et de l'arrivée de la future gare Bry-Villiers-Champigny, la ville renforce chaque année son attractivité auprès des étudiants, jeunes actifs et entreprises.

Desservie par le RER E et prochainement par la ligne 15 du Grand Paris Express, la commune offrira des connexions rapides vers les principaux pôles universitaires et économiques franciliens. Les campus de Créteil, Marne-la-Vallée, Saint-Denis ou encore les établissements du cœur de Paris deviendront accessibles en quelques minutes seulement.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182 - Immatriculé à l'Orias sous le n° 07005216
Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCEF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière n°33300 auprès de MARKEL Insurance SE immatriculée en Allemagne à Munich sous le n° 233618, ayant son siège social Sophienstrasse 26 – 80333 Munich, et soumise au contrôle du Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main, exerçant en France par l'intermédiaire de sa succursale « Markel France » immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 852 780 576, et située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine

Avec plus de 774 000 étudiants en Île-de-France et une demande de logements toujours soutenue, Villiers-sur-Marne bénéficie d'un positionnement particulièrement favorable pour l'investissement locatif étudiant. Son environnement résidentiel, ses espaces verts et ses nombreux équipements participent également à son attractivité croissante.

2. Une résidence conçue pour répondre aux attentes des étudiants d'aujourd'hui

La résidence **L'Athénée** propose une approche moderne du logement étudiant en associant confort, services et convivialité. Son architecture élégante s'inspire des codes des maisons de ville traditionnelles tout en intégrant des lignes contemporaines qui s'intègrent harmonieusement dans le paysage urbain.

Pensée comme un véritable lieu de vie, la résidence s'organise autour d'espaces paysagers favorisant les échanges et le bien-être des occupants. Les étudiants bénéficient de nombreux services destinés à simplifier leur quotidien :

- Salle de coworking
- Salle de fitness
- Laverie équipée
- Local vélos sécurisé
- Espaces communs conviviaux
- Commerces en pied d'immeuble
- Allée végétalisée et terrasses communes

Les appartements sont entièrement meublés et équipés afin de permettre une installation immédiate. Chaque logement a été optimisé pour offrir un maximum de fonctionnalité dans un espace compact, répondant parfaitement aux besoins d'une clientèle étudiante ou de jeunes actifs.

3. Un investissement LMNP clé en main au sein d'un secteur en développement

L'Athénée constitue une opportunité d'investissement en résidence étudiante sous le statut LMNP, permettant d'associer gestion simplifiée et fiscalité attractive.

Les studios proposés affichent des surfaces comprises entre 16 et 20 m² pour des prix allant d'environ 138 000 € TTC à 172 000 € TTC. La rentabilité prévisionnelle s'établit autour de 3,9 %, avec récupération de la TVA et possibilité d'amortissement dans le cadre du régime LMNP.

Parmi les opportunités disponibles :

- Studio de 16,01 m² à partir de 138 240 € TTC
- Studio de 18,20 m² à 156 480 € TTC
- Studio de 20,10 m² à 172 320 € TTC

La proximité immédiate de la gare de Villiers-sur-Marne, du futur pôle multimodal du Grand Paris Express et des principaux centres universitaires franciliens constitue un atout majeur pour la pérennité de la demande locative.

Pour les investisseurs recherchant une solution patrimoniale accessible, située dans une commune en pleine mutation et bénéficiant des grands projets d'infrastructures du Grand Paris, L'Athénée présente un positionnement particulièrement intéressant.

Contactez Maubourg Patrimoine

Maubourg Patrimoine vous accompagne dans l'analyse patrimoniale, fiscale et financière de vos investissements immobiliers :

- étude personnalisée,
- simulation fiscale,
- stratégie de financement,
- sélection des lots,
- accompagnement global dans la durée.

[!\[\]\(a03a7eb2f4046e1d3c76772003e549ea_img.jpg\) Échanger avec un conseiller Maubourg Patrimoine pour étudier l'intérêt du programme dans votre stratégie patrimoniale.](#)