

STUDENT FACTORY

ANGERS – MONTAIGNE



**RÉSIDENCE
ÉTUDIANTS**

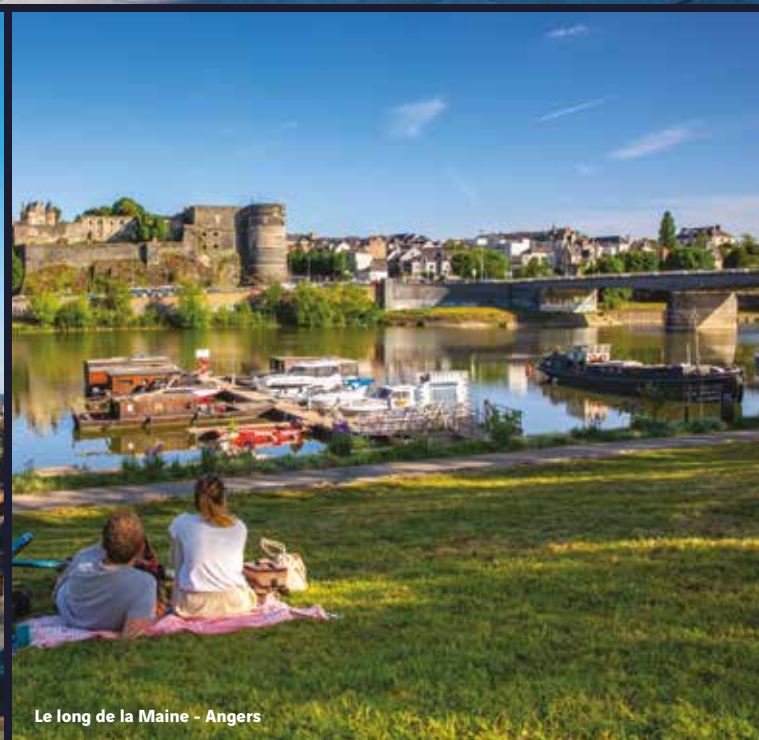
Rue Joseph Cussonneau
49100 ANGERS



Centre-ville d'Angers



Cathédrale d'Angers



Le long de la Maine - Angers

ANGERS, UNE VILLE ATTRACTIVE QUI PREND LE TEMPS DE VIVRE.

Préfecture du Maine-et-Loire, deuxième bassin de vie des Pays de la Loire après Nantes, Angers séduit par son dynamisme urbain, sa qualité de vie et son cadre nature. Située au carrefour des axes Nantes-Paris et Rennes-Tours, l'agglomération angevine relie la capitale en 1h30 via le TGV, la mer en 2h par la route, les grandes métropoles de l'Ouest comme Nantes ou Rennes, respectivement en 1h20 et 1h50.

Destination attractive pour le travail avec plus de 24 500 entreprises, Angers se démarque par son développement maîtrisé, à la fois ambitieux et durable. Territoire d'innovation, elle accueille des filières d'excellence, dans le secteur du végétal, du numérique (+103% de création d'entreprises de la Tech en 12 mois) et de la santé. Labellisée French Tech, elle encourage aussi l'entrepreneuriat, la recherche et l'expérimentation, tout en préservant une identité douce, fidèle à son histoire médiévale et à son patrimoine unique au monde.

Traversée par la Maine et entourée d'espaces naturels, c'est une ville apaisée et sécurisante. Son centre-ville animé, caractérisé par ses maisons à colombages, ses équipements culturels et son château, ses nombreux parcs, jardins et infrastructures sportives, contribuent à son charme et à son succès. Ville la plus attractive de France en 2026, ville étudiante préférée des Français, 1^{ère} ville verte, Angers est de tous les rendez-vous. On s'y déplace avec fluidité, à pied, à vélo, en tramway, grâce à un maillage pensé pour les mobilités douces et les transports en commun.

29 COMMUNES
ET 312 612
HABITANTS
sur Angers Loire
Métropole*

1^{ÈRE} MÉTROPOLE
de moins de 500 000
habitants **LA PLUS**
ATTRACTIVE de
France en 2026*

1^{ÈRE} VILLE
VERTE DE
FRANCE*,
alliant vie
urbaine et
nature, en bord
de Maine

47%
de la
population
d'Angers a
moins de
30 ans*

*Source : angers-developpement.com. Baromètre Arthur Lloyd. Observatoire des Villes Vertes 2019-2023. INSEE.

CAMPUS UNIVERSITAIRE



UN CAMPUS D'EXCELLENCE

Avec plus de 46 000 étudiants (contre 29 211 en 2001), près de 2 000 enseignants et chercheurs et pas moins de 78 nationalités, Angers est un campus qui excelle, qui rayonne, et comble les étudiants qu'elle accueille. 98,6 % d'entre eux la recommandent pour « sa taille humaine » et « son esprit village », sa situation géographique proche de Paris et de la mer et sa population jeune.

Cette dynamique s'explique avant tout par la qualité des enseignements délivrés au sein des établissements d'enseignement supérieur angevins. L'Université d'Angers est systématiquement sur le podium des meilleures universités françaises pour son taux de réussite, dont un grand nombre de réussites associées au CNRS, à l'Inserm et l'INRAE.

Lieu d'études, c'est aussi un lieu de vie pour les étudiants, doté d'un pôle culturel (le Repaire Urbain), de théâtres, d'une vie nocturne animée, d'activités de plein air (canoë, voile, bases nautiques et plages).

La ville chouchoute ses étudiants avec son pack de bienvenue (300 € de réduction sur les activités et dépenses du quotidien), sa place offerte pour assister à un concert ou un spectacle (Dispositif StudyVibes), son Campus Day, son Vélo-Cité gratuit, son atlas des logements étudiants...

46 000
ÉTUDIANTS*EN
2023 (+1 000
CHAQUE ANNÉE
DEPUIS 10 ANS)

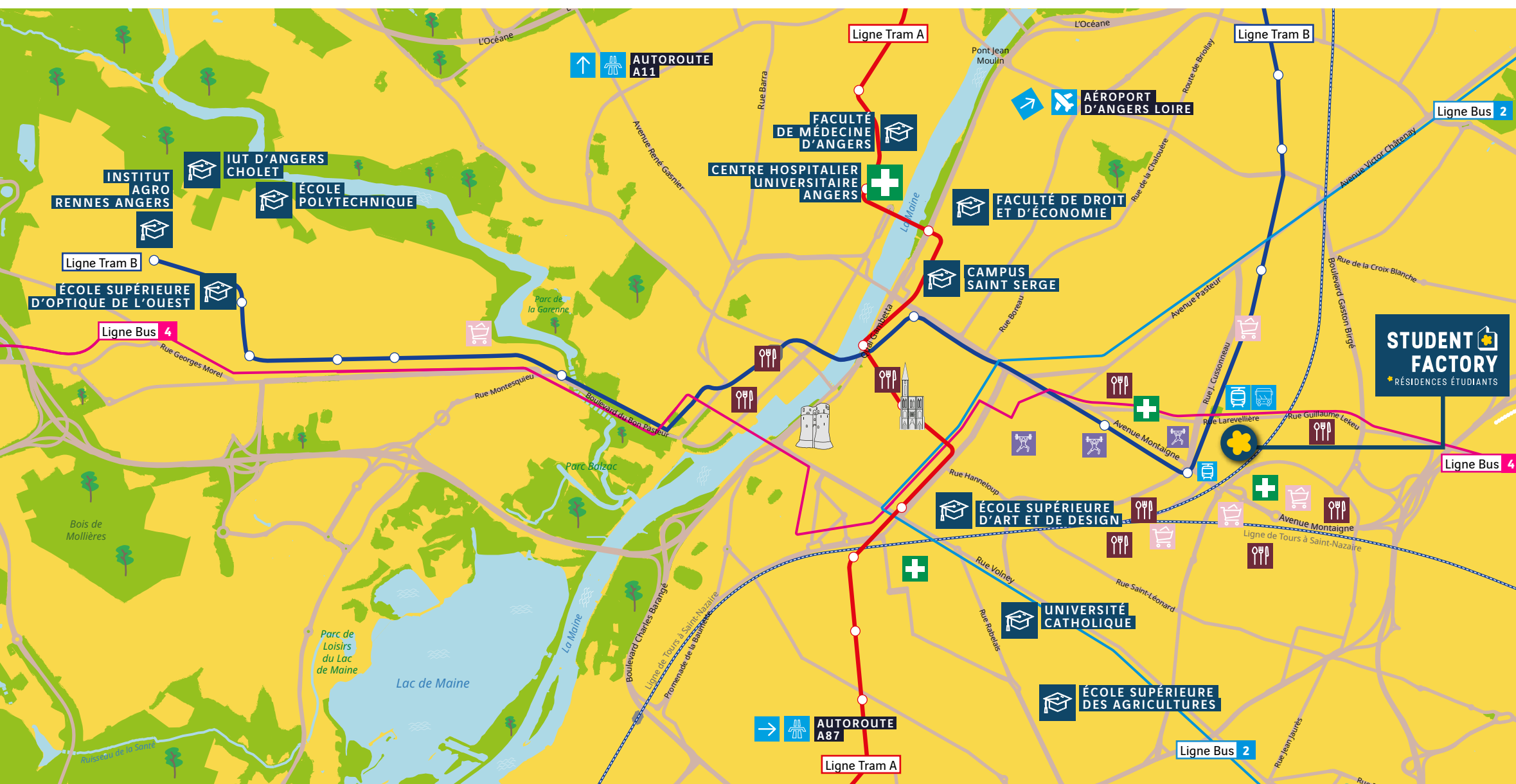
4 CAMPUS,
19 ÉTABLISSEMENTS
D'ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR
DONT 8 ÉCOLES
D'INGÉNIEURS**

1^{ère}
VILLE
RECOMMANDÉE
PAR LES ÉTUDIANTS
EN 2025* SOIT
PAR 98,61%



*Source : L'Étudiant. angers-developpement.com, angers.fr/vivre-a-angers/jeunes-a-angers/je-suis-etudiant-a-angers/index.html

ANGERS



 **ARRÊT DE BUS "MONTAIGNE"**
à 1 min. à pied

 **TRAMWAY LIGNE B ARRÊT "MONTAIGNE"**
à 2 min. à pied

 **GARE TER ANGERS "MAÎTRE ÉCOLE"**
à 10 min. à pied

 **UNIVERSITÉ D'ANGERS**
à 9 min. (Tram B)

 **A87**
à 5 min. en voiture

Source : piste vélo : angersloiremetropole.fr/un-territoire-en-mouvement/urbanisme/itineraires-cyclables-boucles-vertes/index.html.
Google Maps. angersloiremetropole.fr

SE DÉPLACER FACILEMENT, À TOUT MOMENT

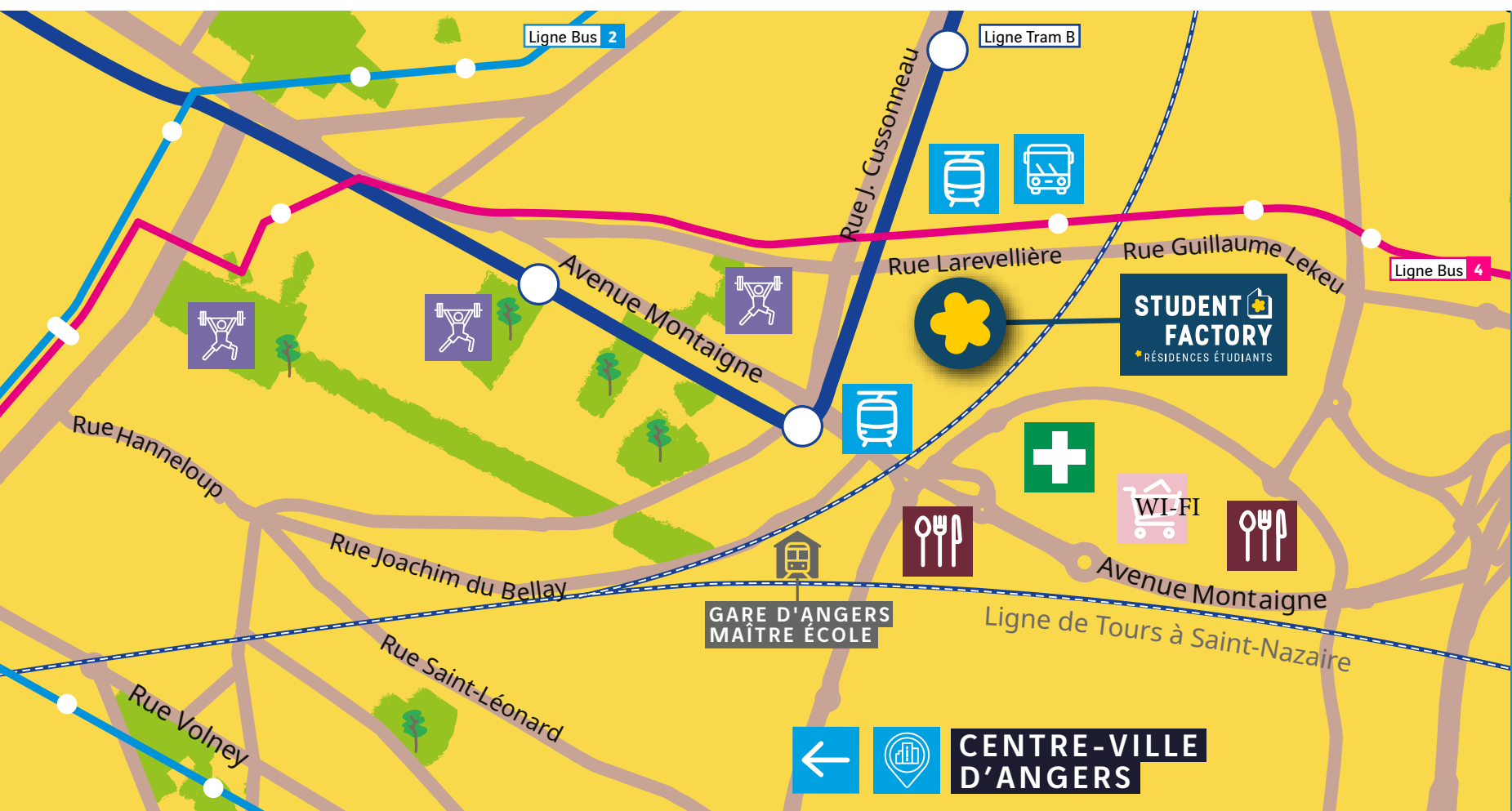
À l'est de la ville, rue Joseph Cussonneau, la résidence Student Factory place le meilleur d'Angers à 1/4 d'heure. Le quartier Montaigne est un lieu de vie emblématique, en renouveau, mixant résidences citadines, bureaux et espaces verts. Située à la confluence d'axes majeurs, des lignes de Tramway, de bus et de la gare TER, c'est une adresse agile qui permet de profiter de la ville sans voiture.

La ligne B du Tramway accessible à 2 minutes et l'arrêt de bus « Montaigne » en pied de résidence, placent l'Université du centre-ville à 9 minutes, mais aussi l'ESAIP, l'école des Beaux-Arts, Polytech Angers ou l'ESA à une vingtaine de minutes maximum. Pour les adeptes du vélo, la voie verte cyclable a été renforcée depuis le quartier en direction de la Maine et du centre-ville, plaçant l'Université à 11 minutes.

Pour les étudiants véhiculés, le centre commercial voisin offre 2 000 places de stationnement gratuites 24h/24.

Pleinement connectée à la ville, la résidence offre aussi le loisir de retours en famille rapides les week-ends, avec la Gare TER juste en face et la Gare TGV à 15 minutes en transports.

QUARTIER MONTAIGNE



QUARTIER MONTAIGNE,
UNE CENTRALITÉ
DYNAMIQUE

Dans le voisinage immédiat de la résidence, le quartier regorge de restaurants, de salles de sport, de médecins et services du quotidien. La proximité de la Galerie Espace Anjou avec ses 120 enseignes et son hypermarché, offre un point de rencontres, d'activités et d'animations plébiscité des étudiants. Le stade de l'Arceau, ses terrains de tennis et sa piste d'athlétisme accessibles à 15 minutes sont également des lieux prisés par la jeunesse ; les parcs du quartier (parc de la Rame, Saint-Exupéry, Petit-Prince, Puy-Garnier, Maurice Pasquier, Belle-Fontaine) sont autant de poumons verts pour vivre sa vie d'étudiant en équilibre et à l'air libre.

- Boulangerie l'Armoire à Pains à 350 m
- Maison de quartier à 400 m
- Parc Saint-Exupéry à 500 m
- Bibliothèque du CRR d'Angers à 650 m
- Galerie Espace Anjou à 700 m
- Quiz room à 700 m
- Conservatoire à 850 m
- Stade de l'Arceau à 1 km
- Salle de sport Basic Fit à 1,1 km
- Jardin du Mail à 1,1 km
- Stade Raymond Kopa à 1,3 km
- Marché de la Place Leclerc à 1,4 km
- Piscine Jean Bouin à 1,5 km
- Centre-ville d'Angers à 2,1 km
- Bords de la Maine à 2,1 km
- Cinéma Pathé Angers à 2,2 km

* Source : Google Maps - Conditions de circulation normales.

LA RÉSIDENCE



UNE PÉPITE CITADINE ET NATURE

Sur l'ancien site de filature des Magasins Généraux, la résidence Student Factory Angers-Montaigne s'intègre dans un nouvel îlot de vie paysager, pensé pour le bien-vivre ensemble.

Elle accueille 197 studios meublés dédiés aux étudiants, sur un bâtiment en V en R+5, ainsi que 35 places de parking en sous-sol.





Illustration non contractuelle.

LES APPARTEMENTS



Logement 1 pièce LA504



Logement 1 pièce LA409



LE BIEN-ÊTRE ESSENTIEL À LA RÉUSSITE ÉTUDIANTE

Les studios sont pensés pour le bien-vivre étudiant. Conçus comme des cocons fonctionnels et adaptés aux modes de vie d'aujourd'hui, ces appartements séduisent autant qu'ils sécurisent, permettant à chacun de se concentrer sur l'essentiel : la réussite de son avenir.

Des logements entièrement meublés et équipés

- Espace nuit avec lit coffre en 120x190 cm*
- Coin bureau avec chaise et rangements*
- Kitchenette avec évier, plaques vitrocéramique 2 feux, hotte, réfrigérateur, micro-ondes, plan de travail, vaisselle*
- Salle d'eau équipée avec douche et faïence, WC, meuble-vasque, miroir et éclairage LED
- Placards aménagés selon dimensions
- Étagère porte-valise à l'entrée du logement
- Menuiseries double vitrage avec volets roulants
- WI-FI

*Prestations proposées dans le Pack mobilier. Se référer à la Notice descriptive.

DES SERVICES PENSÉS POUR LES ÉTUDIANTS

Les résidences Student Factory sont imaginées pour offrir un cadre d'études idéal aux étudiants. Implantées dans des quartiers universitaires, bien desservis, elles proposent des appartements meublés et des espaces propices aux rencontres studieuses et conviviales. Inclus ou à la carte, de nombreux services exclusifs ont également été intégrés à notre offre de résidence étudiants pour proposer une solution d'hébergement inédite sur le marché qui répond à un vrai besoin de la population estudiantine.



Accueil



Conciergerie



Coworking



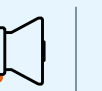
WiFi (fibre)



Gestion des colis



Support



Local à vélos



Animations



Sécurité



Laverie connectée*



Petit-déjeuner*



Kit linge*



Ménage*

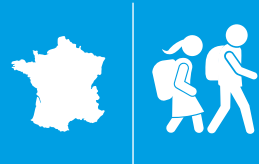


Cafétéria*

* Services disponibles en supplément.



LES
CHIFFRES
CLÉS



1 000 000
DE DEMANDES
DE LOGEMENT

ÉTUDIANT CHAQUE ANNÉE ⁽¹⁾

380 000
LOGEMENTS
ÉTUDIANTS

SUR LE MARCHÉ, 680 000
SOUHAITÉS PAR L'ÉTAT ⁽¹⁾

+ 9 %
D'ÉTUDIANTS
ATTENDUS

D'ICI 2030 ⁽²⁾

500 000
ÉTUDIANTS
ÉTRANGERS

ATTENDUS D'ICI 2027 ⁽²⁾

LA FRANCE
3^E PAYS
D'ACCUEIL

DES ÉTUDIANTS ÉTRANGERS ⁽²⁾



INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE SERVICES ÉTUDIANTS

Il existe près de 340 000 logements* étudiants en France, alors que chaque rentrée universitaire voit défiler plus d'un million d'étudiants sur le marché de la location. En investissant dans une résidence étudiante, vous choisissez donc un marché porteur, avec 3 fois plus de demandes que d'offres disponibles. Face à cette véritable pénurie de logements étudiants, le gouvernement a mis en place une fiscalité attractive pour les investisseurs afin de doubler le parc locatif français dans les années futures, et ainsi répondre au besoin toujours plus exponentiel des étudiants français et étrangers.

Un contexte hautement favorable à l'investissement, par ailleurs sécurisé sur le long terme par les prévisions (+ 9 % d'étudiants d'ici 10 ans, + 52 % d'étudiants étrangers). Un achat qui présente également peu de contraintes puisque votre bien Student Factory est livré clé en main avec loyers garantis ⁽³⁾.

* Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur - 2020. Le Monde - 2022.



INVESTIR

dans une résidence étudiants avec VINCI Immobilier

Toute la réussite de votre placement en résidence services étudiants, dépend de la qualité du programme, du savoir-faire et de la solidité financière du gestionnaire qui versera vos loyers. Adossée à VINCI Immobilier, Student Factory profite de l’expérience et de la stabilité de ce groupe qui construit vos villes, vos quartiers, vos lieux de vie depuis 20 ans déjà.

01 — UN INVESTISSEMENT DE VALEUR :

- Votre bien Student Factory livré clé en main et avec loyers sécurisés⁽³⁾
- Une situation géographique de 1^{er} choix
- Un bien dans un site d’exception
- Un gestionnaire « STUDENT FACTORY » offrant, dans le cadre d’un bail commercial signé avec chaque investisseur :
 - Un confort de gestion sans souci
 - Une rentabilité sur le long terme

02 — DES AVANTAGES FISCAUX⁽⁴⁾ EXCEPTIONNELS !

- Récupération de la TVA⁽⁵⁾
- Option du bénéfice LMNP classique
Période pouvant générer jusqu’à 40 ans de revenus nets d’impôts⁽⁶⁾

03 — UNE EXPERTISE RECONNUE !

- Un acteur majeur du marché
- Un savoir-faire reconnu
- Une construction de qualité
- Des partenaires de renom

(1) Conférence nationale sur le logement étudiant de 2011. (2) https://ressources.campusfrance.org/publications/chiffres_cles/fr/chiffres_cles_2021_frpdfications/chiffres_cles/fr/chiffres_cles_2021_frpdf. (3) Le loyer peut subir une diminution de prix si le bien n’est pas loué en raison des difficultés de commercialisation liées aux événements suscités (soit l’incapacité à effectuer des visites) en raison de troubles ayant donné lieu à déclaration de l’état d’urgence (troubles résultant d’hostilités, attentats, révolutions, cataclysmes ayant donné lieu à déclaration de l’état d’urgence en application de la loi n° 55.385 du 3 avril 1955) ou résultant d’une menace sanitaire ayant donné lieu à déclaration de l’état d’urgence sanitaire (en référence aux articles L 3131-12 et suivants du Code de la Santé Publique). (4) Le bénéfice des avantages fiscaux est soumis à vérification de la part de l’administration. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. (5) Conformément aux dispositions de l’article 261 D, 4° -b et -c du CGI, location assujettie à la TVA ouvrant droit à récupération de la TVA, soit 20 %. En cas de cession du bien ou de cessation de l’activité éligible au dispositif avant le délai de 20 ans, il sera nécessaire de rendre une partie de la TVA restituée au prorata du nombre d’années de détention du bien. (6) Conformément au dispositif LMNP classique, le loueur en meublé non professionnel imposé d’après un régime réel simplifié peut, sous certaines conditions, déduire des loyers de ses locations meublées certaines charges (intérêts d’emprunt et assurance, taxe foncière, charges de copropriété, frais de notaire et frais de dossier, frais de garantie, par exemple). Le loueur en meublé non professionnel imposé d’après un régime réel simplifié peut également déduire l’amortissement du prix d’achat des biens mobiliers pendant 7 à 10 ans et immobiliers pendant 20 à 40 ans à condition que ceux-ci soient inscrits à l’actif de

son bilan. Si les charges déduites sont supérieures ou égales aux loyers, le résultat de la balance est nul ou déficitaire, ce qui entraînera pour le loueur en meublé non professionnel des loyers non-fiscalisés. Le statut de loueur non professionnel peut être conservé tant que les recettes locatives sont inférieures à 23 000 € par an, ou que leurs montants ne dépassent pas la moitié des revenus du foyer fiscal de l’investisseur et lorsqu’aucun membre du foyer fiscal n’est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel. L’éligibilité au dispositif LMNP Classique n’est pas garantie par VINCI Immobilier, les conditions d’application étant fixées et vérifiées par l’administration fiscale. Renseignements et informations disponibles auprès de nos conseillers commerciaux ou à l’adresse : www.vinci-immobilier-investissement.com/investisseurs-lmnp. VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST - SNC au capital de 10 000€ - RCS Nanterre 830 856 266 - 2313, Boulevard de la Défense 92000 Nanterre. Illustrations non contractuelles réalisées à des fins d’illustration. Les caractéristiques qui y sont représentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d’être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier Résidentiel, notamment lors de l’instruction des autorisations de construire ou de la réalisation des travaux. Les caractéristiques n’entrent pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d’agencement sont figurés à titre d’exemple. Architecte : Rolland & Associés. Illustrateurs : Atom Graphic - LD3D. Crédits photos : iStock, Adobe Stock. Conception : Agence Buenos Aires. Mai 2026. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.



Filiale immobilière du Groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, VINCI Immobilier est l'un des leaders français de l'immobilier résidentiel et d'entreprise.

À travers ses filiales OVELIA, STUDENT FACTORY et BIKUBE, le groupe développe également des résidences gérées pour les seniors, les étudiants et le coliving.



Student Factory Strasbourg Etoile, 12 rue de Lausanne – 67000 STRASBOURG



Student Factory Nancy Centre, 47 rue Henri Déglin – 54000 NANCY

STUDENT FACTORY

★ RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

Créée en 2016 par VINCI Immobilier, filiale immobilière du Groupe VINCI, Student Factory pense, développe et exploite des résidences étudiants en France, en s'appuyant sur des critères d'exigence élevés. Pour apporter une réponse adaptée à la demande grandissante de logements étudiants, VINCI Immobilier a développé sa propre structure d'exploitation. À travers le concept Student Factory, VINCI Immobilier a pour ambition d'offrir bien plus qu'un simple logement : un cadre de vie idéal pour réussir ses études.



Student Factory Bordeaux



Student Factory Troyes



Résidence Student Factory - Metz Trèves



Résidence Student Factory - Lille

Vinci Immobilier Grand Ouest
Direction Territoriale Bretagne-Pays de la Loire-Centre
19, Rue La Noue Bras de Fer
44200 Nantes

Renseignements 6 jours/7
vinci-immobilier.com



Cette plaquette est imprimée sur un papier couché 100 % recyclé, certifié FSC® Recyclé. Le travail a été effectué par une imprimerie labellisée Imprim'Vert depuis 2013 (réduction des impacts sur l'environnement).