

STUDENT FACTORY

**DIJON
NORD**



**RÉSIDENCE
ÉTUDIANTS**

21-23, avenue du Drapeau
21000 DIJON



Vue aérienne - Place de la Libération - Dijon



Vue aérienne - Dijon



Fontaine du jardin Darcy - Dijon

DIJON, LA CAPITALE DU BIEN-VIVRE

Ancienne capitale des Ducs de Bourgogne, réputée « Terre du grand Art et de la belle vie », Dijon occupe une place à part sur la carte de France. Considérée comme l'une des plus belles cités historiques françaises, la ville dévoile un patrimoine architectural remarquable et s'érige comme un haut lieu de la culture, de la gastronomie et du vin, classé au patrimoine mondial de l'Unesco.

Dijon est également une ville tournée vers l'avenir, renforçant en permanence son attractivité avec une économie dynamique et diversifiée, un pôle de recherche spécialisé dans les secteurs du goût, de la nutrition et de la santé ainsi que de nombreux projets urbains à la pointe de l'innovation.

Avec plus de 40 000 étudiants sur son territoire et de nouveaux habitants supplémentaires chaque année, Dijon offre le visage d'une métropole moderne, douce à vivre et ouverte sur le monde.

MÉTROPOLE DE
260 000
HABITANTS*

12%
de la population
de Dijon a entre
20 et 24 ans*

3^e
VILLE UNIVERSITAIRE
DANS LA CATÉGORIE
"GRANDE VILLE"**

* Sources INSEE 2019. ** Classement l'étudiant 2020-2021.

CAMPUS UNIVERSITAIRE



TOUS LES ATOUTS D'UNE GRANDE VILLE UNIVERSITAIRE

Avec plus de 40 000 étudiants dont 3 500 élèves étrangers, Dijon s'impose comme une grande ville universitaire à dimension internationale. Les nombreux établissements d'enseignement supérieur implantés sur le territoire et le campus de l'Université de Bourgogne, entré dans le prestigieux classement mondial de Shanghai, assurent la possibilité d'études de haut niveau et de grande qualité.

Plus de 400 formations pluridisciplinaires sont proposées : médecine, pharmacie, droit, lettres, sciences humaines, économie, biologie, sciences du goût, de la vigne et du vin... offrant également un terrain propice aux activités de recherche et à l'innovation. Deux nouvelles écoles supérieures se sont récemment implantées dans l'agglomération : l'École Supérieure spécialisée dans les Travaux Publics (ESTP) et l'École Supérieure d'Électronique de l'Ouest (ESEO).

Ce pôle d'excellence en matière d'enseignement supérieur est enrichi par de nombreux atouts au quotidien tels que le cadre de vie, la qualité du réseau de transport urbain et la richesse culturelle... Autant d'avantages qui ont valu à Dijon sa place sur le podium des villes où il fait bon étudier.

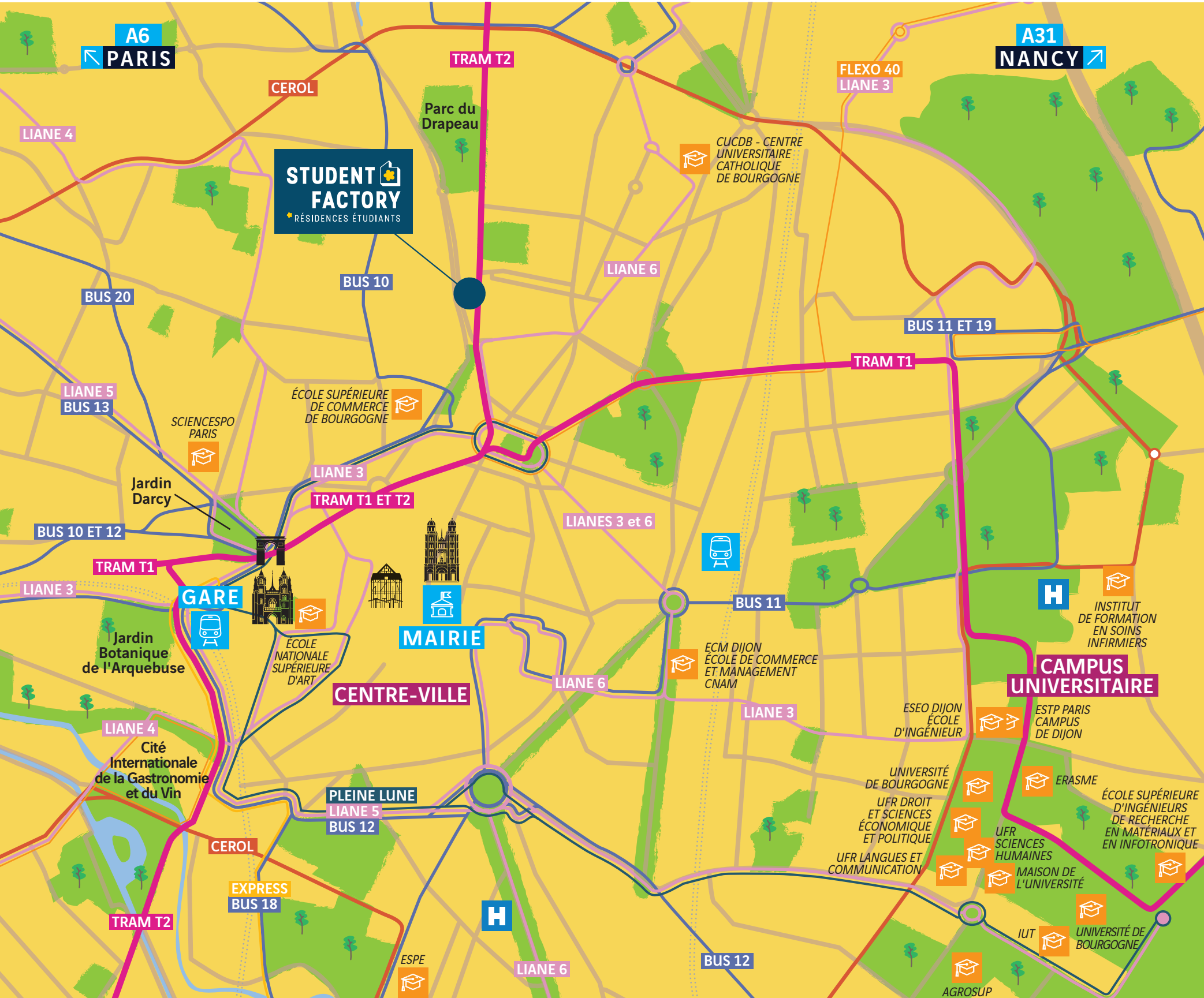
17^e/43^e
AU CLASSEMENT
DES VILLES
ÉTUDIANTES
2021-2022

742^e
FORMATIONS
ACCESSIBLES

+ de 19,2%*
D'ÉTUDIANTS
EN 10 ANS



* Sources letudiant.fr



ÊTRE CONNECTÉ AU CŒUR DE LA VIE DIJONNAISE

Située sur l'avenue du Drapeau, à quelques pas du nouvel écoquartier Heudelet faisant la part belle à la nature et aux circulations douces, la résidence Student Factory bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur de la métropole. Prisée pour sa proximité avec le centre de Dijon et ses grands points d'intérêts, il suffit de 5 minutes de tram pour rejoindre la place de la République et toutes ses correspondances. La piste cyclable, au pied de la résidence, est un argument supplémentaire pour se déplacer facilement aux quatre coins de la ville. Le campus de l'université se rejoint en 12 minutes à vélo ou en 20 minutes en tram. Une accessibilité parfaite, complétée par la présence de la rocade et des accès autoroutiers à 10 minutes en voiture.

-  **TRAM « DRAPEAU » (LIGNES 1, 2)**
en pied de résidence
-  **STATION DE VÉLO « DIVIA VÉLODI »**
à 2 min à pied
-  **GARE SNCF**
à 10 min en tram
-  **CAMPUS UNIVERSITAIRE**
à 20 min en tram

Sources : Google Maps.



Lac de Kir - Dijon



Rue de Dijon



LA BONNE ADRESSE POUR ÉTUDIER ET SE DIVERTIR

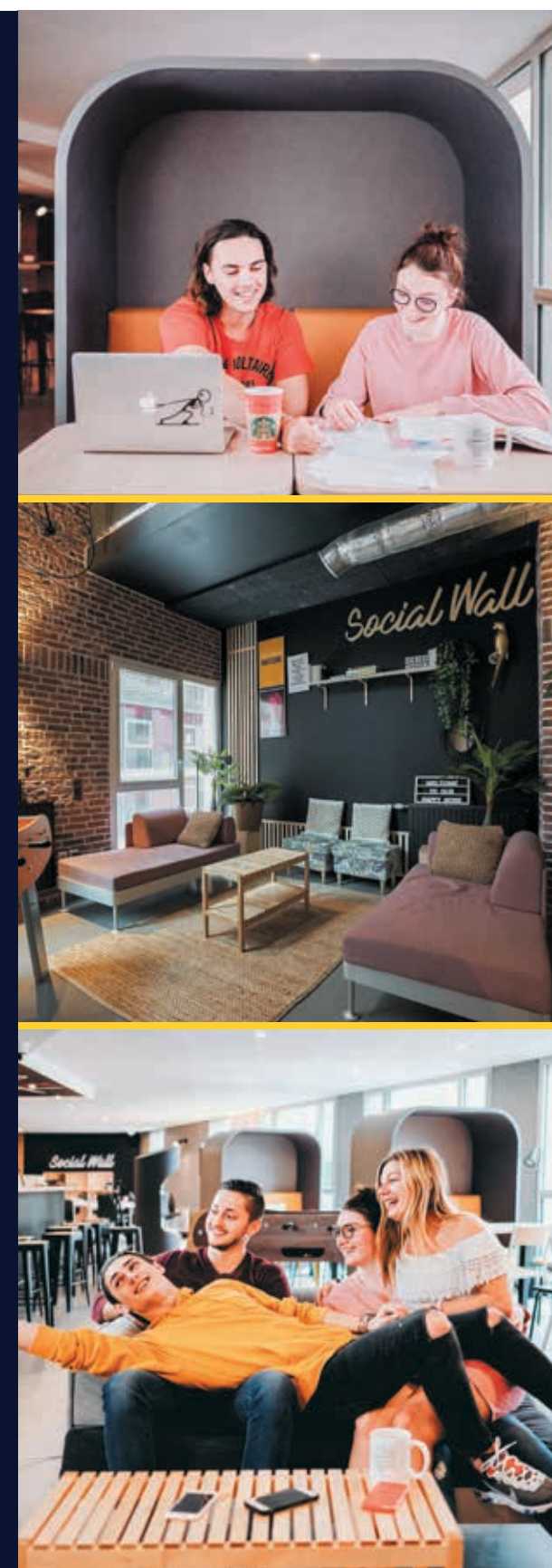
Le quartier idéal, c'est celui qui permet d'avoir tout sous la main et de sortir sur un coup de tête, sans jamais rien organiser à l'avance. Depuis la résidence Student Factory, tout est possible, à pied, à vélo ou en transport en commun. Les adresses festives et culturelles de l'hypercentre sont à portée de tram, accessibles en 10 minutes seulement. Le campus de l'université et les grandes écoles se rejoignent tout aussi facilement, en seulement 20 minutes. Autour de la résidence, salle de sport, commerces, restaurants et services affluent à moins de 2 minutes à pied*. Pour une virée shopping entre amis, les 135 boutiques de la Toison d'Or se situent à quelques tours de roues. Enfin, pour profiter de la nature en ville, le quartier bénéficie également d'un emplacement de premier ordre : le parc du Drapeau est accessible en quelques minutes à pied, la base nautique et le parc de la Colombière, dans un rayon de 7 km. Une adresse idéale, au cœur d'un environnement propice à la réussite des études.

- Le parc du Drapeau à 9 min à pied
- Musée des Beaux-Arts à 17 min à pied
- Centre-ville à 5 min en tram
- Le Zénith à 8 min en voiture
- Accès autoroutes A6 et A31 à 10 min en voiture

* Source : Google Maps - Conditions de circulation normales.



LA RÉSIDENCE



UN LIEU DE VIE BIEN ÉTUDIÉ

La résidence Student Factory dévoile deux bâtiments à l'architecture élégante et contemporaine, sublimes par des teintes naturelles. L'alternance des hauteurs, les émergences et retraits des balcons créent depuis la rue une allure chic et aérienne. Articulé autour d'un écrin de nature en cœur d'îlot, l'ensemble a été imaginé comme un lieu de rencontres, de promenades et de vie.

Composé de 143 appartements meublés et équipés, d'espaces communs connectés, dédiés au travail, à l'échange et à la réflexion, la résidence offre un cadre de vie idéal pour réussir ses études.

- Parties communes pensées pour le partage et la convivialité
- Équipements innovants et connectés
- Cafétéria
- Espace de coworking
- Local à vélos

LES APPARTEMENTS



- 1 Cuisine équipée
- 2 Salle d'eau équipée
- 3 Espace de vie / nuit



**#SURFACE MOYENNE
DE 19 M²**



DES APPARTEMENTS ADAPTÉS AU MODE DE VIE DES ÉTUDIANTS

Répartis dans deux bâtiments, en version studio ou 2 pièces, les appartements « tout confort » sont conçus et aménagés pour vivre et étudier dans les meilleures conditions. Luminosité naturelle, agencement intérieur fonctionnel, équipements modernes... ils répondent aux nouvelles attentes des étudiants : confort et praticité.

- Bureau aménagé
- Lit confortable et pratique avec tiroir de rangement ou lit gigogne
- Salle d'eau équipée avec rangements
- Kitchenette équipée et coin repas

DES ESPACES (PAS) COMMUNS POUR UNE NOUVELLE EXPÉRIENCE DE COURT, MOYEN OU LONG SÉJOUR

En permettant aux étudiants de se loger dans des appartements de qualité entièrement meublés et équipés, et aux voyageurs du monde de pouvoir réserver pour seulement quelques nuits, Student Factory propose une solution hybride et innovante sur le marché des résidences étudiants.

Bien au-delà du schéma classique de la résidence pour étudiants, Student Factory marque une vraie volonté de distinction avec des surfaces communes dédiées à la réflexion et au partage de connaissances, des équipements innovants et une décoration de style industriel.

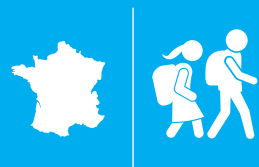
Outre une implantation géographique réfléchie, l'ensemble des espaces, des équipements et des services a été spécialement pensé pour faciliter la vie et la réussite de nos résidents.

- | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|--|---|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Accueil | Coworking | WiFi (fibre) | Gestion des colis | Support | Local à vélos | Animations | Sécurité |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Laverie connectée* | Reprographie* | Cafétéria, Snacking* | Petit-déjeuner* | Kit linge* | Ménage* | Conciergerie | Application de conciergerie |

*Les services de laverie connectée, reprographie, snacking, petit-déjeuner, kit linge et ménage sont disponibles en supplément.



LES
CHIFFRES
CLÉS



1 000 000
DE DEMANDES
DE LOGEMENT

ÉTUDIANT CHAQUE ANNÉE⁽¹⁾

340 000
LOGEMENTS
ÉTUDIANTS

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

+ 5 %
D'ÉTUDIANTS
ATTENDUS

D'ICI 2028⁽²⁾

370 052
ÉTUDIANTS
ÉTRANGERS

EN FRANCE EN 2021⁽²⁾

LA FRANCE
6^E PAYS
D'ACCUEIL

DES ÉTUDIANTS ÉTRANGERS⁽²⁾



LE MARCHÉ PORTEUR DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

Il n'y a jamais eu autant d'étudiants en France. Avec l'augmentation du nombre de bacheliers, l'allongement de la durée des études et l'attractivité des universités et des grandes écoles françaises à l'étranger, on assiste à une hausse considérable des effectifs étudiants dans l'enseignement supérieur : on prévoit 3 000 000 étudiants en France à l'horizon 2025*.

Le marché de la résidence étudiants offre des perspectives d'investissement certaines pour les années à venir. Malgré les efforts des pouvoirs publics, on assiste ainsi à une pénurie de logements adaptés. Les étudiants rencontrent des difficultés évidentes pour se loger, notamment dans les grandes villes où les établissements d'enseignement supérieur sont nombreux. Pour satisfaire cette demande en constante augmentation, il faudrait construire 40 000 nouveaux logements étudiants à chaque rentrée...

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



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) Source : Conférence nationale sur le logement étudiant de 2011. (2) Sources : <https://ressources.campusfrance.org/pu> - Conférence nationale sur le logement étudiant de 2011 - https://ressources.campusfrance.org/publications/chiffres_cles/fr/chiffres_cles_2021_fr.pdf (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° 55385 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, 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 NORD-EST - 2313 boulevard de la Défense 92000 NANTERRE. RCS NANTERRE 830 854 071 - SNC au capital de 1 500 € - SIRET 830 854 071 00024. 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 : AZA ARCHITECTES. Illustrateur : LD3D. Crédits photos : iStock, Adobe Stock. Conception : Agence Buenos Aires. Décembre 2022. 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.



Réhabilitation de l'ancienne clinique Sainte-Marthe - Dijon



Résidence services seniors La Courtille Sainte-Marthe - Dijon



Résidence étudiants, Paris - Bagnolet



Résidence étudiants - Metz

STUDENT FACTORY

★ RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

Créée en 2016 par VINCI Immobilier, STUDENT FACTORY pense, développe et exploite des résidences étudiants en France. Grâce à des collaborateurs, dont l'expérience en matière de conception et d'exploitation de résidences services est reconnue, et grâce à des outils performants, garants d'une exploitation aussi fiable que maîtrisée, VINCI Immobilier détient toutes les clés pour répondre aux attentes des collectivités, des investisseurs et des étudiants avec le concept STUDENT FACTORY.

Agence VINCI Immobilier Dijon

6, place Grangier

21000 DIJON

Tél. : 03 73 55 06 66

dijon@vinci-immobilier.com

