

STUDENT FACTORY

NANCY



**RÉSIDENCE
ÉTUDIANTS**

47, rue Henri Deglin
54000 NANCY



Rue Héré - Porte Héré



Place Stanislas



Parc du musée de l'Ecole de Nancy

NANCY, UNE VILLE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

Forte de 270 000 habitants, la métropole du Grand Nancy jouit d'un remarquable potentiel d'innovation au cœur de l'Europe. Forte d'une économie rayonnante regroupant près de 23 000 entreprises sur son territoire et labellisée « métropole French Tech » en 2015, Nancy s'impose comme le nouveau fer de lance de la révolution numérique abritant des pôles de compétitivité et des filières d'excellence réputés. Renouant avec son glorieux passé, elle s'ouvre plus que jamais aux défis de demain, au travers de grands projets urbains, écologiques et technologiques toujours plus innovants.

Tournée vers l'avenir mais également vers la culture, Nancy vibre toute l'année au rythme de nombreux festivals, scènes, concerts, musées, opéras et théâtres. Elle cultive un art de vivre unique, mis en valeur par des joyaux architecturaux, dont l'immense place Stanislas classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Classée parmi les premières villes étudiantes de France, Nancy offre un cadre de vie idéal particulièrement prisé par les jeunes, profitant d'une programmation culturelle riche et variée, de nombreux services facilitant le quotidien et d'une ambiance réputée festive, à moins de 1h30 de Paris et des pistes de ski.

270 000
HABITANTS

sur la métropole du Grand
Nancy

23 000
ENTREPRISES

**MÉTROPOLE
FRENCH
TECH**



Sources : www.insee.fr - www.grandnancy.eu - www.destination-nancy.com - Google Maps - Conditions de circulation normales

CAMPUS UNIVERSITAIRE



UNE VILLE PASSIONNÉMENT ÉTUDIANTE

Avec 3 grandes universités, 11 écoles d'ingénieurs, de nombreuses classes préparatoires, une École nationale supérieure d'architecture et sa fameuse École nationale supérieure d'art et de design, Nancy offre de nombreuses perspectives d'avenir aux étudiants de tous horizons.

Accueillant plus de 50 000 étudiants sur son territoire, elle se positionne aujourd'hui au 3^e rang des villes françaises en termes de nombre d'étudiants par habitant, rayonnant ainsi par sa créativité et sa jeunesse.

La municipalité soutient activement cette vie étudiante à travers des accès privilégiés à la culture, aux sorties et aux nombreux événements qui lui sont dédiés toute l'année : les mythiques 24H de Stan, Aquacité, les Nocturnes Étudiantes, la Nuit des Musées... rythment le calendrier étudiant nancéen. Nancy, une ville heureuse, jeune, créative où il fait bon habiter, étudier et se divertir en toute liberté.

50 000
ÉTUDIANTS
dont 6 000
étrangers

798
OFFRES DE
FORMATIONS

UN PÔLE
UNIVERSITAIRE
D'EXCELLENCE

+ 20%
D'ÉTUDIANTS
EN 10 ANS



Sources : www.grandnancy.eu - www.destination-nancy.com



UN QUOTIDIEN TOUT EN LIBERTÉ

Située au 47 rue Henri Deglin, Student Factory bénéficie d'un emplacement idéal au cœur de toutes les mobilités. À quelques pas du centre historique, cette adresse offre un quotidien de services, de loisirs et de sorties, accessibles à pied. À vélo, le centre-ville et la place Stanislas se rejoignent en 6 minutes seulement.

-  **ARRÊT DE BUS CITADELLE**
en pied de résidence
-  **STATION DE VÉLOSTAN**
à 4 minutes à pied
-  **LORRAINE AÉROPORT (AÉRODROME)**
à 11 minutes en voiture
-  **ARRÊT DE TRAMWAY POINT CENTRAL**
à 17 minutes à pied
-  **GARE SNCF DE NANCY VILLE**
à 20 minutes à pied

Sources : Google Maps - Conditions de circulation normales

UNE ADRESSE REMARQUABLE
AU CŒUR DU CENTRE HISTORIQUE DE LA VILLE



VéloStan



Parc de la Pépinière



Place Stanislas

UNE ADRESSE
CENTRALE,
AU CŒUR DE LA
VIE ÉTUDIANTE.

Adossée à la vieille ville, dans un environnement de création urbaine et historique remarquable, la résidence Student Factory a toute la ville à portée de main. Ici, les étudiants se trouvent au cœur d'un quartier en mouvement, aéré de parenthèses végétales avec ses parcs et jardins, et directement connecté à la vie étudiante des grands pôles universitaires de la ville. Quartier de rencontres, de culture et de fêtes, à moins d'un quart d'heure à pied du centre-ville, cette adresse proche de tout, offre une émulation unique entre excellence, qualité de vie et ouverture intellectuelle.

- ENSIC Nancy à 4 minutes à pied
- Bibliothèque de Nancy à 4 minutes en vélo
- Faculté de droit à 5 minutes en vélo
- Centre commercial Saint Sébastien à 7 minutes en vélo
- Parc de la Pépinière à 9 minutes à pied
- Campus Lettres et Sciences Humaines à 10 minutes en vélo
- Kinepolis à 11 minutes en vélo
- Place Stanislas à 13 minutes à pied

* Source : Google Maps - Conditions de circulation normales

STUDENT FACTORY **NANCY**





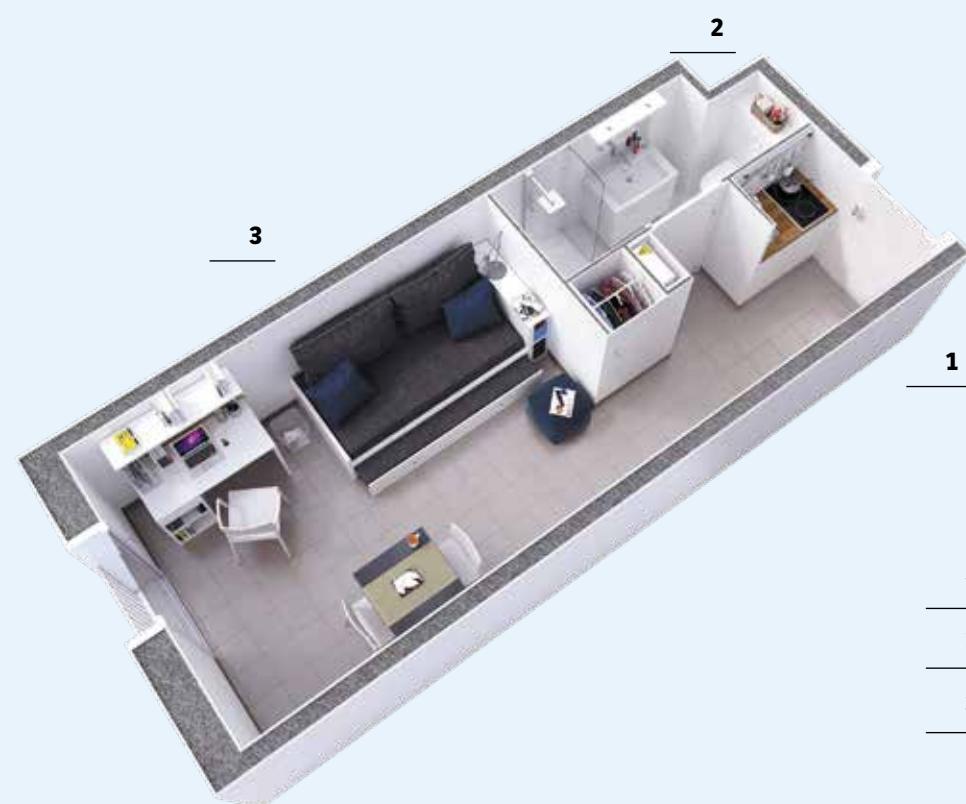
UN CONCEPT DE RÉSIDENCE IDÉAL POUR VIVRE ET S'ÉPANOUIR.

Attenante à la « Porte de Craffe », imposant vestige du moyen-âge de Nancy, la résidence Student Factory est un bâtiment qui abritait autrefois l'École nationale supérieure de chimie. Aujourd'hui entièrement repensée et réhabilitée, l'architecture dévoile une allure contemporaine, des espaces agrandis, épurés et un cœur d'îlot paysager, faisant écho au jardin de la citadelle voisin.

La résidence accueille 129 appartements modernes et fonctionnels, des espaces communs propices aux échanges et des services innovants, pour le plus grand confort des résidents.

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

LES APPARTEMENTS



1 Cuisine équipée

2 Salle d'eau équipée

3 Espace de vie / nuit



**#SURFACES
DE 25 À 62 M²**



COLIVING, COSTUDYING, COPLAYING

Ouverture, réussite, construction, épanouissement, création collective et travail en commun constituent le socle du concept Student Factory. Les 114 T1 de 25 m², 6 T2 de 45 à 51 m² et 9 T3 de 62 m² sont agencés avec intelligence et meublés avec sobriété pour plaire au plus grand nombre, certains proposant également un accès handicapés. Ils répondent aux nouvelles exigences des étudiants, alliant fonctionnalité, modernité et confort.

- Bureau aménagé
- Lit confortable et pratique avec tiroirs 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

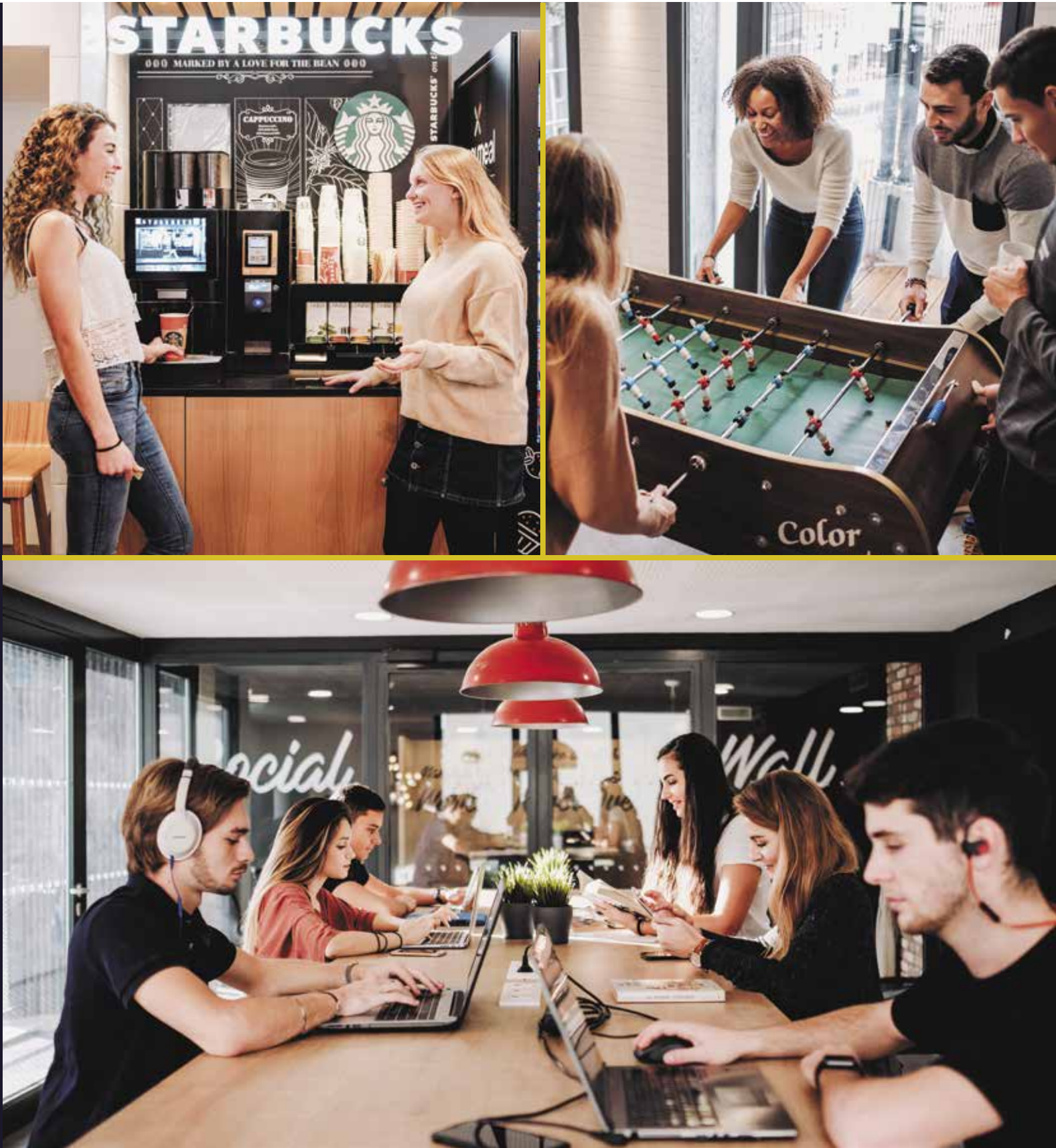
En permettant aux étudiants de se loger dans des appartements de qualité entièrement meublés et équipés, et aux voyageurs du monde de pouvoir réserver pour seulement quelques nuits, Student Factory propose une solution hybride et innovante sur le marché des résidences étudiants.

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

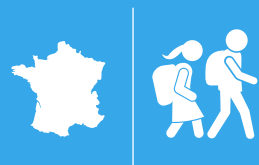
Outre une implantation géographique réfléchie et des appartements meublés et fonctionnels, l'ensemble des espaces, des équipements et des services a été spécialement pensé pour faciliter la vie et la réussite de nos résidents.

							
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, 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
SOUSHAÏTÉS 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 (source : ministère de l'Enseignement supérieur - 2020).

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...



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_frpdflications/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° 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, 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 : <https://www.vinci-immobilier-investissement.com/investisseurs-lmnp>. VINCI IMMOBILIER RÉSIDENTIEL - RCS NANTERRE 435 166 285 - SNC au capital de 1.500€ - SIRET 435 166 285 00047. 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 : MB Architectes. Illustrateur : LD3D. © Photos : droits réservés STUDENT FACTORY / Adobe Stock / Istockphoto. Création - Conception : Agence Buenos Aires. Janvier 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.



Résidence Attrakt, Nancy



Résidence étudiants, Metz



Point de Vue, Villers-Lès-Nancy



Résidence étudiants, Nice



Résidence seniors, Mérignac

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 Nancy

23 rue du Pont Mouja

54000 NANCY

Tél : 03.83.18.30.60

nancy@vinci-immobilier.com