

STUDENT FACTORY

ORLÉANS
SAINT-JEAN-
DE-LA-RUELLE



RÉSIDENCE
ÉTUDIANTS



Rue Jeanne d'Arc - Tram - Orléans



Les bords de Loire - Orléans



Le vieux-Orléans

SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE, une ville dynamique au cœur d'Orléans Métropole

Située au cœur de la Métropole orléanaise, sur la rive nord de la Loire, Saint-Jean-de-la-Ruelle séduit par sa douceur de vivre et sa proximité avec la cité johannique. Dynamique, la ville offre un tissu économique riche et diversifié avec la création d'une pépinière d'entreprises et plusieurs zones d'activités réparties dans différents quartiers. Nous vivons aussi au rythme de la Loire, dans un environnement verdoyant et paisible, tout en profitant des nombreuses activités culturelles et sportives présentes sur le territoire ainsi que d'une vie de quartier bien animée. Saint-Jean-de-la-Ruelle bénéficie d'un emplacement stratégique, facilité par une offre de transports complète et un accès direct aux autoroutes A10 et A71 ainsi qu'au pont de l'Europe. En retrait du tumulte de la Métropole mais pas de son attractivité, elle profite d'un cadre de vie exceptionnel sur les bords de Loire, à seulement quelques minutes du centre-ville d'Orléans.

16 400
RÉSIDENTS

au cœur d'une agglomération
de 286 000 habitants dont 1/3
est âgé de moins de 30 ans

Une prévision
de croissance
démographique de
+13%
à l'horizon 2030

À seulement
1H
de Paris en train

Sources : Wikipedia, Baromètre 2020, www.univ.orleans.fr, www.orléans-métropole.fr, www.l'étudiant.fr



LES ÉTUDIANTS AU CŒUR DE LA VIE ORLÉANAISE

Orléans offre un cadre de vie et de réussite idéal pour les étudiants. Située au cœur du Val de Loire, elle arrive en tête du classement des villes moyennes* où il fait bon étudier. Elle attire de plus en plus de jeunes, séduits par son université pluridisciplinaire et la richesse de ses formations : 4 facultés, 1 école d'ingénieurs, 4 UFR et 1 IUFRM accueillant aujourd'hui plus de 20 000 étudiants et davantage demain avec l'arrivée de nouvelles écoles et du futur campus Madeleine à l'horizon 2025. Avec 14% d'étudiants étrangers inscrits et près de 90 pays représentés, l'université d'Orléans est activement tournée vers l'international avec les partenariats pédagogiques, les cotutelles de doctorat et les programmes de recherches internationaux qui sont autant d'atouts lui permettant d'être reconnue partout dans le monde.

C'est aussi une ville engagée pour la réussite et le bien-être de ses étudiants, qui propose des journées d'intégration, des accès privilégiés à la culture, aux sports et aux loisirs toute l'année. Cadre de vie d'exception, coût de la vie abordable, pôle d'excellence... C'est sur ce territoire à haut potentiel que Saint-Jean-de-la-Ruelle, voisine d'Orléans, fait la promesse d'une vie étudiante naturellement comblée.

20 434
ÉTUDIANTS*

140
FORMATIONS

+ de 27%
D'ÉTUDIANTS
EN 10 ANS

😊

2 000
ÉTUDIANTS*
étrangers

* Sources : Wikipedia au 01/01/2021



AU CARREFOUR DE TOUTES LES POSSIBILITÉS

À l'angle de la rue Gambetta et de la rue du Faubourg Madeleine, la résidence STUDENT FACTORY profite d'un emplacement privilégié pour se déplacer en toute liberté. D'ici, vous pouvez rejoindre l'hypercentre d'Orléans et ses établissements d'enseignement supérieur en 10 min grâce au tramway B, situé au pied de la résidence. À proximité, 3 lignes de bus du réseau TAO permettent également de desservir l'ensemble de la métropole et de profiter de l'effervescence de la vieille ville en quelques minutes seulement.

-  **ARRÊT « PONT DE L'EUROPE » TRAM B**
AU PIED DE LA RÉSIDENCE
-  **FUTUR CAMPUS MADELEINE**
à 6 min
-  **PLACE DU MARTROI**
à 13 min
-  **GARE TGV ORLÉANS**
à 20 min
-  **LIGNE BUS 25/54/L**
à 140 mètres à pied
-  **PONT DE L'EUROPE**
à 2 min en voiture
-  **TANGENTIELLE (ROCADE)**
à 3 min en voiture
-  **ACCÈS A71 ET A10**
à 6 min en voiture

Sources : Google Maps et <https://www.tao-mobilites.fr/15-Plans-et-fiches-horaires.html> - métropole Orléans

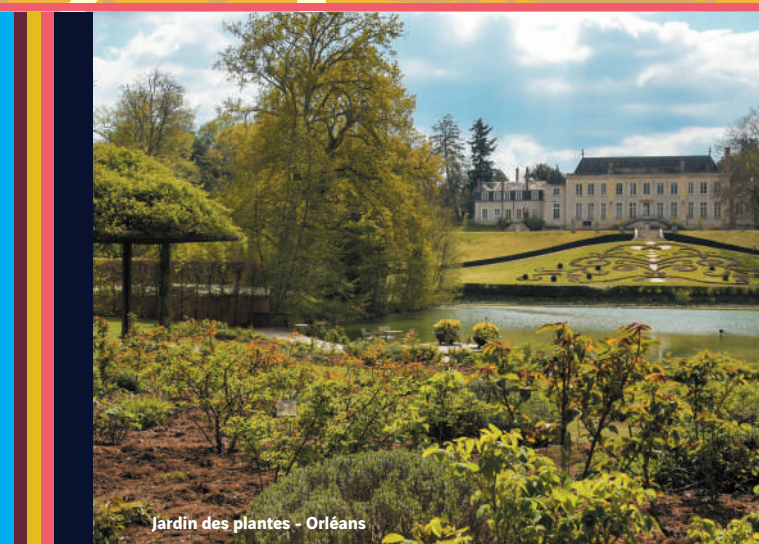
ORLÉANS - SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE



UN QUARTIER IDÉAL POUR CONJUGUER ÉTUDES ET LOISIRS

À deux pas de la Loire, dans un environnement calme et verdoyant, la résidence STUDENT FACTORY a toute la ville d'Orléans à portée de main. Le tram, au pied de la résidence, permet d'accéder, en moins d'un quart d'heure, à tous les grands rendez-vous culturels et festifs du centre-ville comme la FRAC, les musées, la scène de l'Astrolabe, ou la célèbre rue de Bourgogne. Autour de la résidence, les commerces, restaurants et services fleurissent à moins de 5 min à pied. Directement connectée aux pôles universitaires et aux loisirs, cette adresse est le point de départ idéal pour vivre pleinement ses belles années d'étudiant.

- Salle de concert l'Astrolabe à 8 min en Tram (ligne B)
- La FRAC à 11 min en Tram (ligne B)
- Quai de la Loire à 12 min en bus (ligne L)
- Le musée des Beaux-Arts à 12 min en Tram (ligne B)
- La rue de Bourgogne à 13 min en bus (ligne L)
- Le jardin des plantes à 20 min en Tram (ligne B)
- Complexe sportif l'Argonaute à 23 min en tram (ligne B)



* Source : Google Maps - Conditions de circulation normales



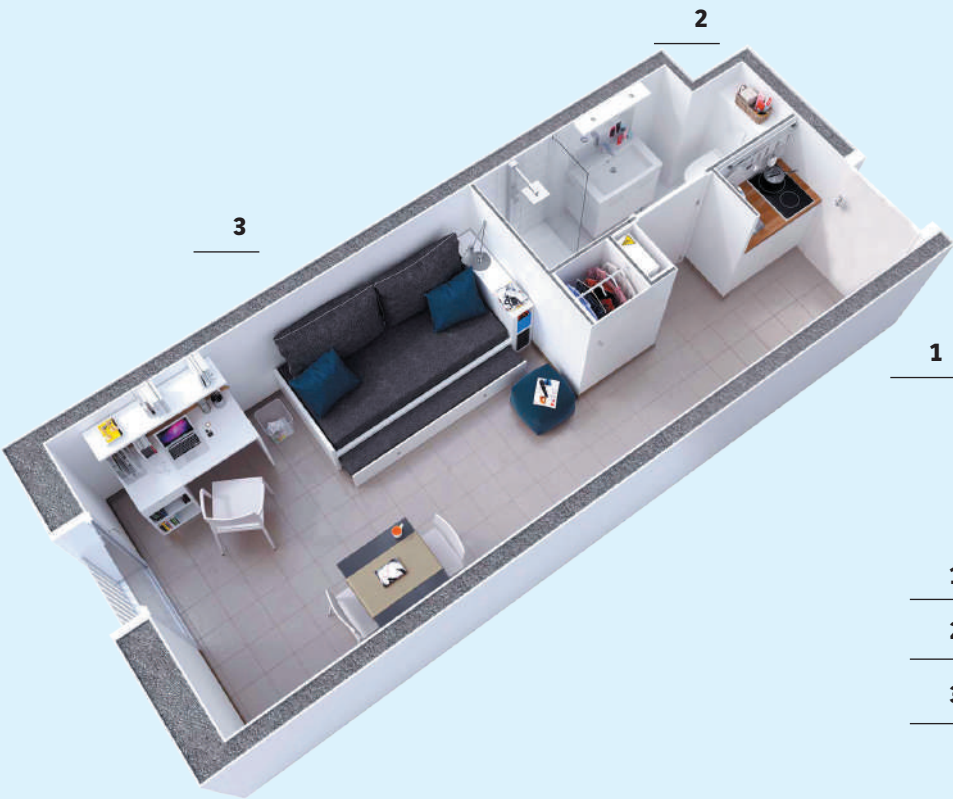


UNE RÉSIDENCE ÉTUDIÉE POUR S'ÉPANOUIR

Inspirée du style Factory avec ses murs en briques et ses matériaux bruts, la résidence séduit par son allure très contemporaine. Une douce sensation de quiétude et d'harmonie s'empare de ce bâtiment entouré d'espaces verts, alternant balcons et toitures-terrasses végétalisées. Comme dans un loft, les espaces de travail et de détente sont généreux et épurés, conçus pour favoriser la créativité et les échanges entre résidents. L'innovation est au cœur des équipements et des services, conçus pour faciliter la vie et la réussite des étudiants. Pour le confort de tous, la résidence abrite des studios entièrement meublés et équipés, un parking sécurisé au sous-sol et 2 locaux vélos.

- Espace de coworking
- Équipements et services innovants
- Cafétéria
- Laverie connectée
- Résidence digitalisée
- Parking voitures et locaux à vélos

LES APPARTEMENTS



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

Exemple d'appartement studio STUDENT FACTORY



#SURFACE MOYENNE
DE 19.70 M²



COLIVING, COSTUDYING, COPLAYING

Ouverture, réussite, construction, épanouissement, création collective et travail en commun constituent le socle du concept STUDENT FACTORY. Les studios sont agencés avec intelligence par un designer d'intérieur, 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 COURTS, MOYENS OU LONGS SÉJOURS

En permettant aux étudiants de se loger dans des appartements de qualité entièrement meublés et équipés, ainsi qu'aux voyageurs du monde de pouvoir réserver pour seulement quelques nuits, la résidence 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.

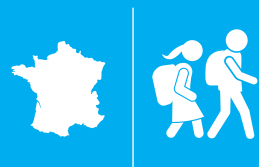
Outre une implantation géographique réfléchie, l'ensemble des espaces, équipements et services a été spécialement pensé pour faciliter la vie et la réussite de nos résidents.

							
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 ainsi que 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 d'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⁽²⁾
- 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_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, 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 23000€ 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.com/investissement-locatif/lmnp>. SCCV GAMBETTA ACADEMIE - RCS NANTERRE 912 192 481 - SCCV au capital de 2 000 €. Photos et illustrations non contractuelles. Les caractéristiques qui y sont présentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d’être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier Grand Ouest, notamment lors de l’instruction des autorisations de construire ou de la réalisation des travaux. Document non contractuel. Architectes : Créature Architectes. Illustrateur : Hive & Co. Crédit photos : Adobe Stock. Istock. Droits réservés . Création-conception : Agence Buenos Aires. Octobre 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.



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.



Logements - Le Domaine Sainte Marguerite - Pornichet (44)



Résidence Séniors OVELIA - Patio Margot - Chantepie (35)



Résidence étudiants, Paris - Bagnolet



Résidence seniors, Châteaufort

STUDENT FACTORY

2, rue du Faubourg Madeleine
45140 Saint-Jean-de-la-Ruelle

Renseignements 6 jours/7

0 800 400 024

Service & appel
gratuits

vinci-immobilier.com

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

