

STUDENT FACTORY

**NANCY
VÉLODROME**



**RÉSIDENCE
ÉTUDIANTS**

168, avenue du Général Leclerc
54500 VANDŒUVRE-LÈS-NANCY



Place Stanislas - Nancy



Château du Charmois - Vandœuvre-lès-Nancy



Fontaine Parc de la Pépinière - Nancy

VANDŒUVRE-LÈS-NANCY, UNE VILLE ÉTUDIANTE AUX PORTES DE NANCY

Idéalement située aux portes de Nancy, Vandœuvre-lès-Nancy bénéficie d'une situation privilégiée, profitant pleinement du dynamisme et du rayonnement de sa métropole.

Deuxième commune de l'agglomération, elle est l'un des premiers pôles universitaires européens réputés pour ses facultés d'excellence. En témoigne le Campus Artem, classé parmi les 12 meilleurs campus français ou encore le technopôle Brabois, qui accueille, parmi le centre hospitalier universitaire, des laboratoires et des instituts de recherches renommés. Tout cela constitue également une source d'attractivité importante pour l'implantation d'entreprises innovantes. Vivre à Vandœuvre-lès-Nancy, c'est profiter aussi, au quotidien, d'une douceur de vie incomparable : 15 hectares de parcs et jardins, une vie de quartier agréable et vivante, ainsi que de nombreux équipements sportifs et culturels.

La ville bénéficie également d'un emplacement stratégique et connecté, facilité par un réseau de transports performant et un accès direct aux autoroutes A330 et A33. Ville aux multiples visages, Vandœuvre-lès-Nancy séduit chaque année les étudiants en quête d'excellence, de dynamisme et de proximité.

MÉTROPOLE DE
288 000
HABITANTS*

20 000
étudiants*

2^e
COMMUNE
DE LA MÉTROPOLE
DU GRAND NANCY*

* Source : insee.fr

CAMPUS UNIVERSITAIRE



Arc Héré de la Place Stanislas - Nancy



Trolleybus - Nancy

Faculté des Sciences - Nancy



LE GRAND NANCY : TERRE D'INNOVATIONS ET DE RECHERCHES

Avec plus de 52 000 étudiants, 3 600 enseignants-chercheurs et de nombreux établissements supérieurs et de recherche, la métropole du Grand Nancy, avec Vandœuvre-lès-Nancy, s'impose avant tout comme un grand territoire universitaire. C'est ici que l'Université de Lorraine totalise chaque année, un nombre croissant d'étudiants de tous horizons, séduits par la richesse de ses formations, et par son approche transdisciplinaire.

Premier pôle de formation d'ingénieurs en France avec 11 grandes écoles, Le Grand Nancy se distingue également par une filière médicale très renommée, dispensée au cœur du pôle scientifique de Brabois et du campus Aiguillette, où sont inscrits près d'un étudiant nancéien sur six.

Activement tournée vers l'international, elle attire également chaque année plus de 7 000 étudiants étrangers, véritables ambassadeurs du territoire, classant l'Université de Lorraine numéro 1, en mobilité Erasmus. Aux petits soins pour ses étudiants, le métropole propose des accès privilégiés aux loisirs et à la culture ainsi qu'à de nombreux événements toute l'année. Apprécié pour son dynamisme, sa qualité de vie et sa situation idéale, à 3h30 de Paris et à 1h30 des pistes de ski des Vosges, Le Grand Nancy est le territoire où il fait bon habiter, étudier et se divertir en toute liberté.

2^e
PÔLE
D'ENSEIGNEMENT
SUPÉRIEUR DE LA
RÉGION GRAND EST

18%*
DE LA
POPULATION
A ENTRE
20 ET 24 ANS

+ de 19,5%*
D'ÉTUDIANTS
EN 10 ANS



* Sources : letudiant.fr, insee.fr



UNE ADRESSE STRATÉGIQUE, AU CŒUR DE LA VIE NANCÉIENNE

Située à quelques kilomètres au sud de Nancy, la résidence STUDENT FACTORY Nancy Vélodrome bénéficie d'un emplacement stratégique sur l'avenue du Général Leclerc qui file vers la gare et la Place Stanislas.

Il suffit de moins de 20 minutes de trolleybus pour rejoindre le cœur de la vie nancéienne et moins de 10 minutes pour accéder aux grands campus universitaires et aux écoles. La station de vélos à proximité et les nombreuses voies cyclables aménagées dans l'agglomération, permettent également de se déplacer facilement, aux quatre coins de la métropole. Un tout nouveau trolleybus sera disponible début 2024, pour le plus grand bonheur des habitants de l'agglomération.

-  **TROLLEYBUS « VÉLODROME » (LIGNE 1)**
en pied de résidence
-  **ARRÊT DE BUS « VÉLODROME » L54 VERS NANCY**
en pied de résidence
-  **STATION VÉLOSTAN'LIB « VÉLODROME »**
à 2 min à pied
-  **CAMPUS UNIVERSITAIRE**
à 10 min en trolleybus
-  **GARE SNCF DE NANCY**
à 18 min en trolleybus

Sources : Google Maps.

VANDŒUVRE-LÈS-NANCY



CONCILIER ÉTUDES ET LOISIRS DANS UN QUARTIER QUI BOUGE

Depuis la résidence STUDENT FACTORY Nancy Vélodrome, les étudiants se trouvent au cœur de tout, là où la vie bat son plein.

Ils profitent au quotidien d'une vie culturelle et festive avec les nombreux équipements mis à leur disposition et la possibilité de pratiquer leur sport préféré, grâce aux 25 associations présentes dans la ville.

Autour de la résidence, les supermarchés et restaurants sont accessibles en moins de 3 minutes à pied. Des parcs et jardins, situés tout à côté, permettent de faire du sport ou de se ressourcer à tout moment de la journée.

Quartier étudiant par excellence, directement connecté aux grands pôles universitaires de la ville, il suffit de quelques minutes pour rejoindre le Pôle Santé, la faculté des sciences ou encore le Campus ARTEM. Une vie étudiante idéale, où les rencontres, les sorties et les études sont au rendez-vous.

- Médiathèque à 7 min à pied
- Nancy Thermal à 20 min à pied
- Parc des sports à 4 min en vélo
- Scène Nationale de la ville à 4 min en vélo
- Centre Culturel André Malraux à 4 min en vélo
- Parc des expositions à 10 min en vélo
- Parc Richard Pouille à 6 min en bus (L57, A)

* Source : Google Maps - Conditions de circulation normales.

STUDENT FACTORY

NANCY
VÉLODROME



RECYCLER C'EST INNOVER !

Face à la transformation des villes et aux enjeux environnementaux, VINCI Immobilier se doit de donner l'exemple en innovant dans la conception de ses programmes avec des projets de recyclage urbain. Pour la résidence Student Factory Nancy Vélodrome, située sur le site d'une ancienne station-service, cela consiste à redonner vie à un terrain artificialisé à l'abandon, afin de lutter contre l'étalement urbain, l'érosion des sols et le réchauffement climatique. Cela répond à l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) prévu par la loi française climat et résilience.



UN CADRE DE VIE IDÉAL POUR RÉUSSIR

Inspirée du « Street Art », la résidence Student Factory Nancy Vélodrome dévoile un bâtiment à l'architecture résolument contemporaine, rythmé par des circulations verticales et des plis de façade qui créent, depuis la rue, une dynamique unique.

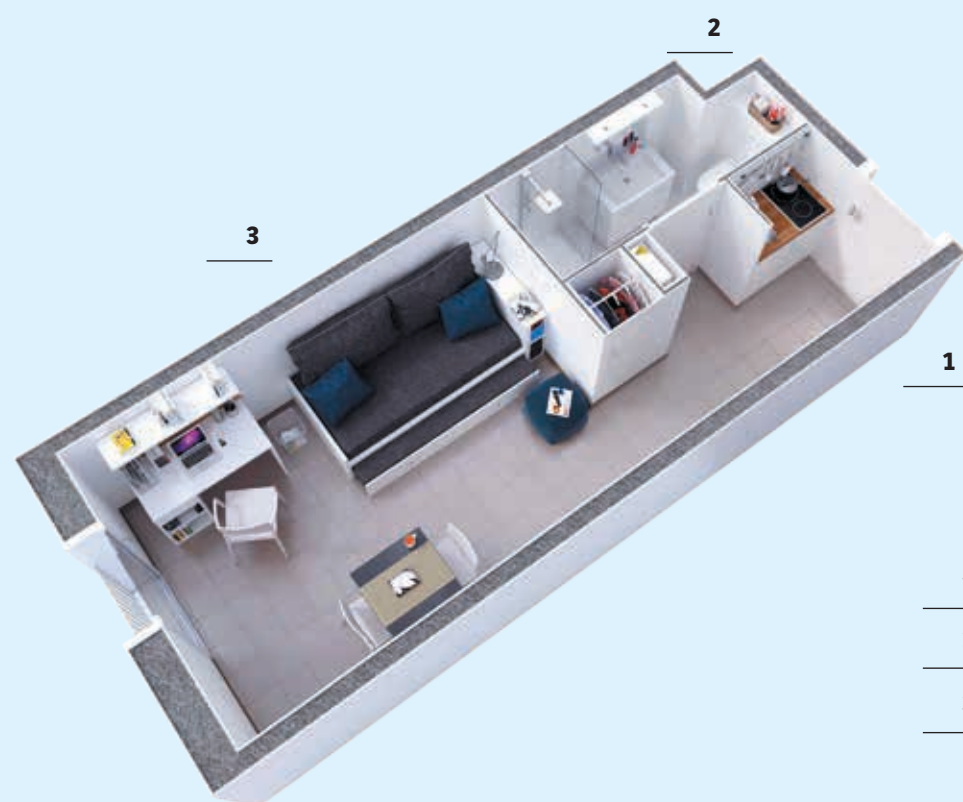
L'arrière du bâtiment se prolonge sur de beaux espaces communs ouverts sur un vaste espace paysager soigneusement aménagé. Ce jardin offre aux résidents une véritable respiration au quotidien, pour se ressourcer ou se retrouver.

Composée de 155 logements « prêts à vivre », et d'espaces communs entièrement digitalisés, la résidence offre un cadre de vie idéal, propice au bien-être et à la réussite.

- 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

Exemple d'aménagement d'un studio



**#SURFACE MOYENNE
DE 18 À 42 M²**



DES APPARTEMENTS ADAPTÉS AU MODE DE VIE DES ÉTUDIANTS

Du studio au 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.

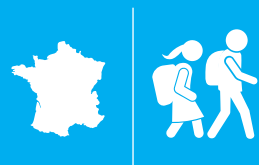
Outre une implantation géographique réfléchie, l'ensemble des espaces, des équipements et des services a été spécialement pensé pour faciliter la vie et la réussite de nos résidents.

- | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|--|---|
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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
SOUSHAITÉS 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_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 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’aménagement sont figurés à titre d’exemple. Architecte : BOURBON-ZANON Architectes. Illustrateurs : VIZION STUDIO (perspective) MUST Illustrations (croquis). Crédits photos : Adobe Stock, iStock, Shutterstock. Conception : Agence Buenos Aires. Avril 2023. 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, boulevard de Trèves - Metz



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.



Résidence Ovélla « Les Rives St-Georges » rue de Château Salins - Nancy



Résidence Point de Vue, rue Charles Oudille - Villers-lès-Nancy



Résidence étudiants - Metz



Résidence étudiants - Metz

Agence VINCI Immobilier Nancy

23, rue du Pont Mouja

54000 NANCY

Tél. : 03 83 18 30 60

nancy@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).