

STUDENT FACTORY

**ROUBAIX
MAIRIE**



**RÉSIDENCE
ÉTUDIANTS**

16-22, rue du Château
59100 ROUBAIX



Bâtiment historique - Roubaix



Parc Barbieux - Roubaix



L'hôtel de ville et la Grand Place - Roubaix

ROUBAIX, UNE VILLE EN MOUVEMENT.

Située au cœur de la Métropole Européenne de Lille, Roubaix bénéficie du rayonnement et du dynamisme de toute une région, se démarquant par un art de vivre et un caractère unique, témoin de son riche passé industriel. Fière de son histoire et de ses traditions, cette ville, de 100 000 habitants, ne cesse de se réinventer, comme en témoignent ses nombreuses transformations culturelles, économiques et urbaines.

Surnommée « Brook'Lille » pour son esprit Arty, au cœur des cultures urbaines, cette ancienne capitale du textile a su profiter d'une nouvelle énergie pour transformer ses bâtiments historiques en lieux d'arts et de créations. À quelques minutes de Lille et à moins d'une heure de Bruxelles, elle fait le pari gagnant des nouvelles technologies, des grandes écoles et d'une vie culturelle foisonnante, séduisant de nombreux jeunes en quête d'excellence et de modernité. À Roubaix, la moitié des habitants ont moins de 30 ans et ça se voit !

MÉTROPOLE DE
1,2
MILLION
D'HABITANTS*

115 000
étudiants*

4^e
AGGLOMÉRATION
APRÈS PARIS,
LYON ET
MARSEILLE*

3^e
PÔLE
UNIVERSITAIRE
DE FRANCE*

* Source : www.lillemetropole.fr/votre-metropole/institution/territoire-de-la-mel/chiffres-cles

CAMPUS UNIVERSITAIRE



Gare SNCF - Roubaix



Tramway - Roubaix



Vélodrome André Petrieux - Roubaix



UNE SCÈNE ÉTUDIANTE.

Aux portes de Lille, Roubaix s'affirme comme un lieu de vie et d'études à part entière. Avec 40% de sa population âgée de moins de 25 ans, la ville mise naturellement sur la jeunesse et la formation : 19 écoles et universités, un pôle numérique et un campus, attirent chaque année près de 12 500 étudiants venus de la France entière. De l'e-commerce au management et la distribution, en passant par la communication, le textile et les langues étrangères appliquées, c'est l'ensemble de la filière tertiaire qui est présente à Roubaix, à travers de nombreuses écoles à renommée internationale.

Ici, la jeunesse occupe le devant de la scène, elle profite d'un accès privilégié aux nombreux lieux d'arts, de concerts et de culture disséminés partout dans la ville et bénéficie d'une soirée d'intégration « Welcome Roubaix », pour mieux apprivoiser la ville, ses infrastructures, et se faire un réseau.

19*
ÉTABLISSEMENTS
DÉDIÉS AUX ÉTUDES
SUPÉRIEURES

40%*
DE LA
POPULATION
ÂGÉE DE MOINS
DE 25 ANS

+12 500*
ÉTUDIANTS



* Sources : letudiant.fr, insee.fr

ROUBAIX



ÊTRE « DANS LA PLACE ».

Située au cœur du centre-ville, dans la rue du Château, la résidence Student Factory profite d'un emplacement exceptionnel, où tout est possible. Dans le carré très vivant de la Grand-Place, tout juste rénové, avec son théâtre, ses cinémas, ses salles de spectacles et ses nombreux bars et restaurants, elle offre un quotidien de sorties, de services et de commodités accessibles à pied.

Le tram et le métro, tout proches, permettent de rayonner dans toute la ville et de rejoindre le cœur de Lille en 20 minutes*.



MÉTRO GRAND-PLACE
à 2 min à pied*



STATION V'LILLE
à 3 min à pied*



STATION DE TRAMWAY « TÉLÉPORT »
à 6 min à pied*



GARE LILLE EUROPE
à 25 min en métro (M2)*

* Sources : Google Maps.

ROUBAIX



Musée La Piscine - Roubaix



IUT - Roubaix



LIEU DE RENCONTRES ET DE CULTURE.

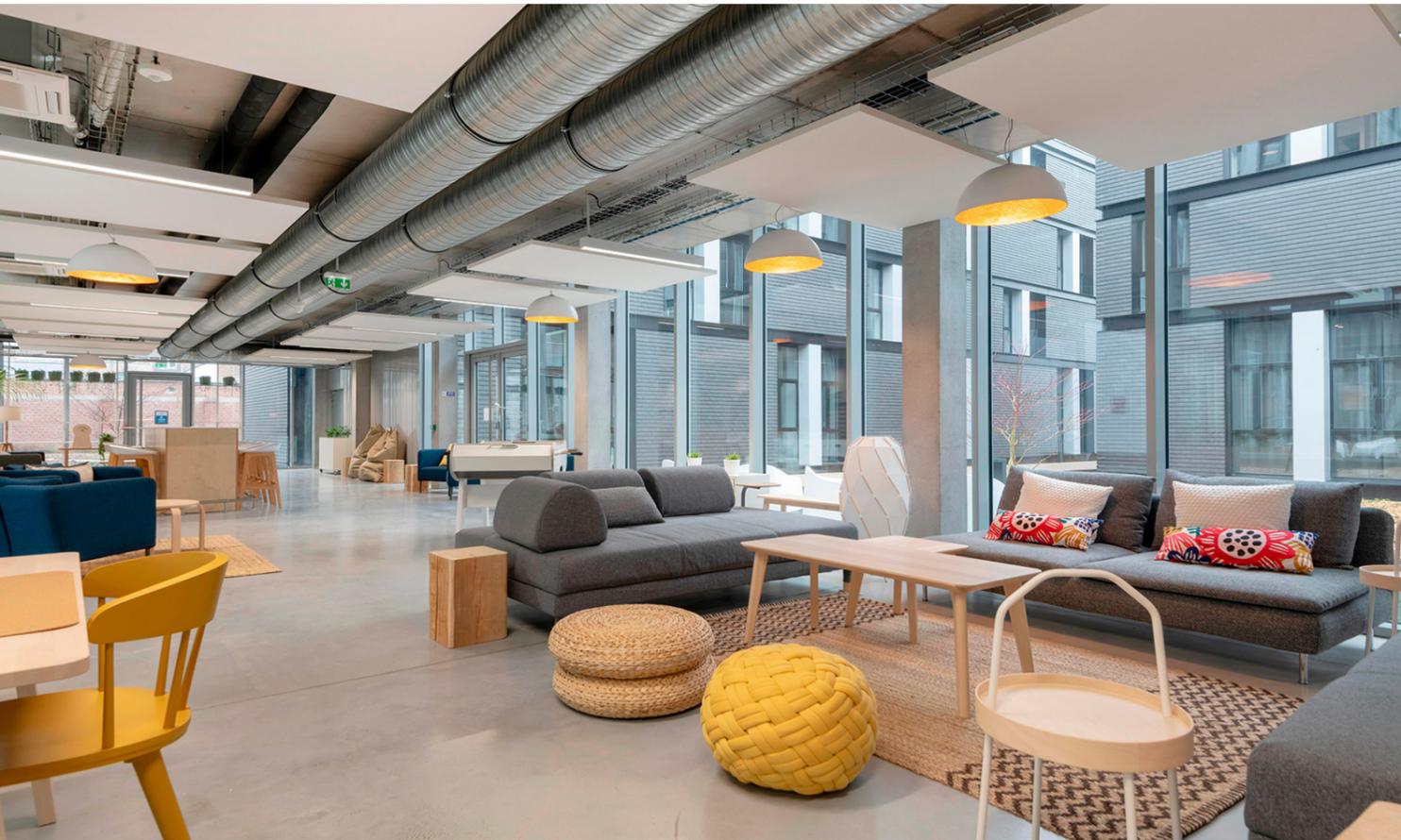
Porté par une nouvelle dynamique commerciale et une programmation culturelle bouillonnante, le quartier de la Grand-Place a su se réinventer pour devenir aujourd'hui le cœur vibrant et arty de la jeunesse roubaisienne. Des scènes artistiques comme La condition publique, Le Colisée ou la Cave aux poètes, des musées emblématiques comme la Piscine et la Manufacture, sont des lieux de rencontres et de festivités incontournables. Au cœur des cultures urbaines, c'est un quartier idéal pour vivre, sortir, étudier et se cultiver.

- Écoles ESMOD et INFOCOM à 4 min à pied*
- Cinéma le Duplexe à 7 min à pied*
- La Cave aux poètes à 8 min à pied*
- Centre commercial à 8 min à pied*
- Musée d'art et d'industrie « la Piscine » à 9 min à pied*
- Laboratoire créatif « La condition publique » à 5 min en vélo*
- Campus Roubaix à 8 min en métro (M2)*

* Source : Google Maps - Conditions de circulation normales.



LA RÉSIDENCE



UNE RÉSIDENCE BIEN ÉTUDIÉE.

Sous des faux airs de loft industriel new-yorkais, ce bâtiment en briques rouges revisité en version plus contemporaine, donne le ton du nouveau quartier dans lequel il s'inscrit: branché et arty.

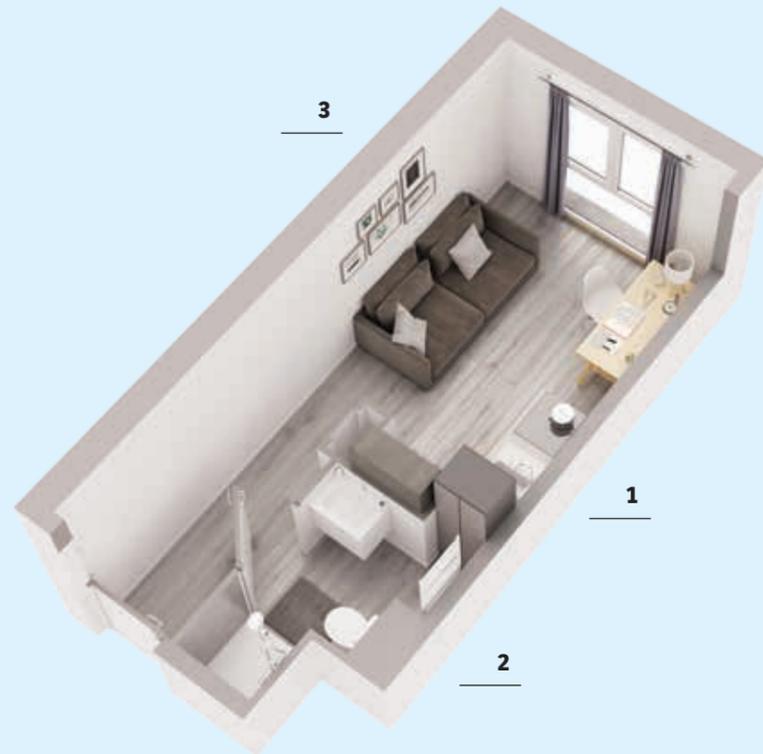
Espaces de travail fonctionnels et ouverts sur l'extérieur, terrasse plein ciel XXL, jardin privatif en cœur d'îlot... tout est pensé pour offrir aux étudiants un maximum de confort et d'organisation.

La résidence accueille 168 logements prêts-à-vivre, 25 places de stationnement, un local à vélos et des prestations sur mesure.

- Cafétéria
- Espace de coworking innovant et connecté
- Laverie
- Wifi
- Gardien
- Parking et garage à vélos

Photos Résidence Student Factory Lille-Euratechnologies

LES APPARTEMENTS



Exemple d'aménagement d'un studio



- 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

Les 166 studios et les deux T2 (ainsi que 25 places de stationnements) de la résidence privilégient le bien-être des étudiants et des services nouvelles générations adaptés à une clientèle toujours plus connectée et exigeante.

Les pièces à vivre sont meublées avec goût, lumineuses et bien agencées, et répondent aux nouvelles normes du neuf, pour un confort quotidien inégalable.

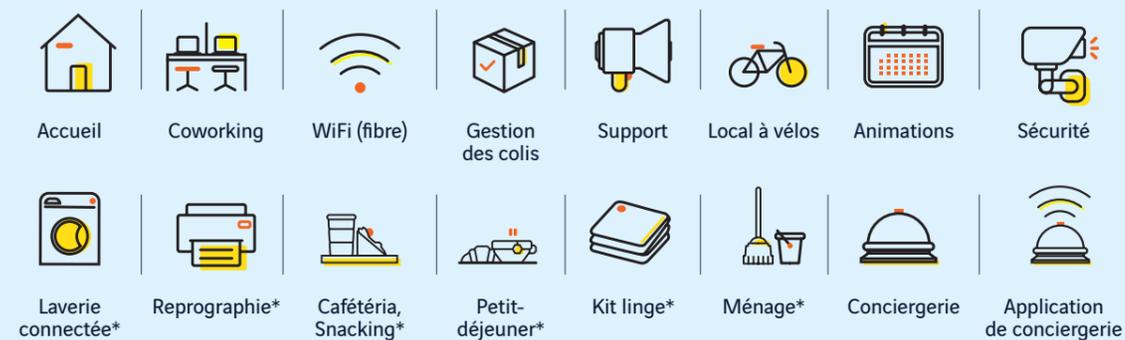
- Bureau aménagé
- Lit confortable
- Salle d'eau équipée avec rangements
- Kitchenette équipée et coin repas

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.



*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⁾

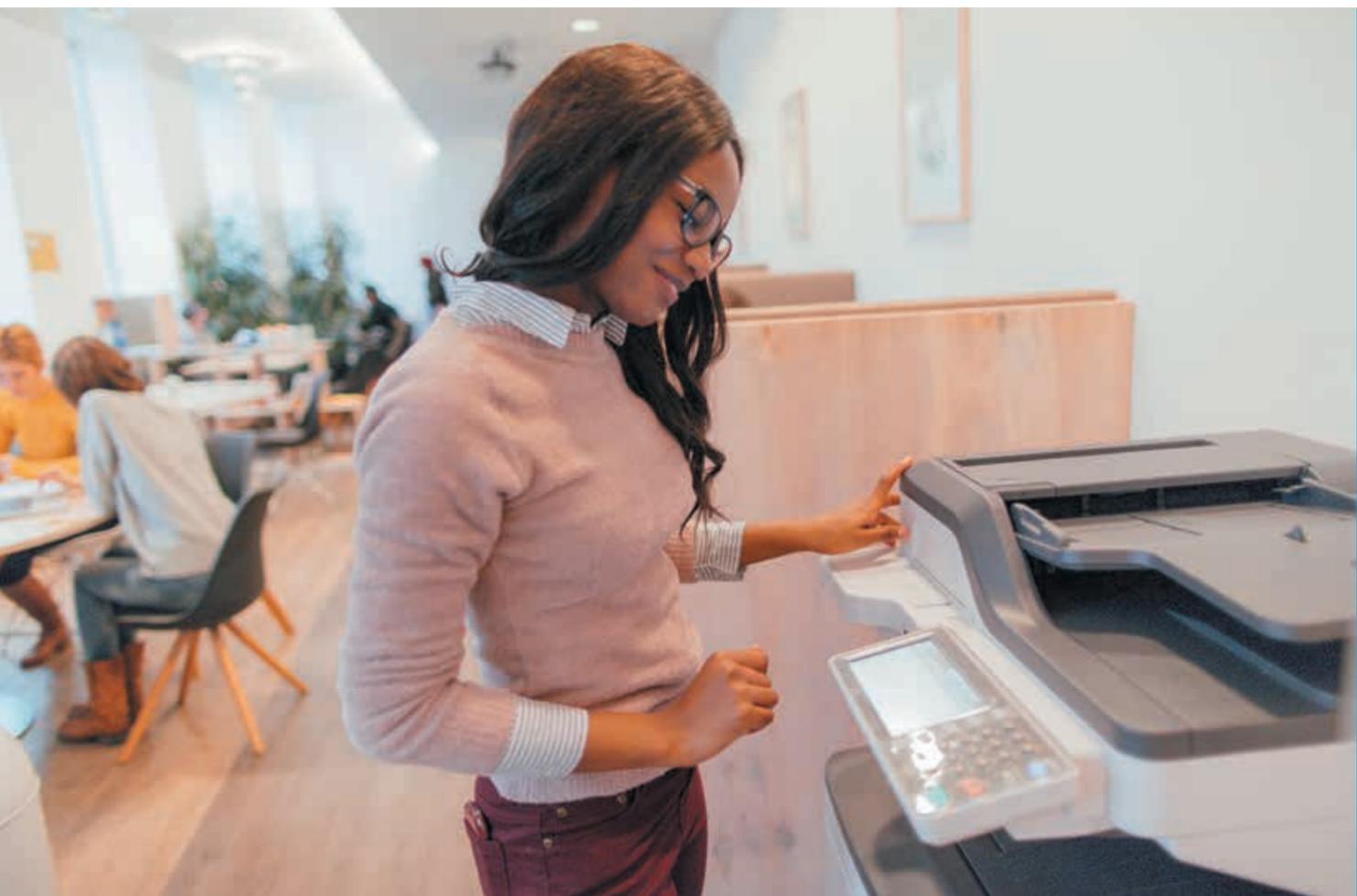


LE MARCHÉ PORTEUR DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTS.

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_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^e -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'agencement sont figurés à titre d'exemple. Architecte : Groupe MAES. Illustrations : VERTEX France. Crédits photos : Adobe Stock, iStock, Shutterstock. Conception : Agence Buenos Aires. Août 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.



Résidence Student Factory Lille-Euratechnologies, rue de Bretagne - Lille



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 Student Factory, rue du Capitaine Michel - Loos



Résidence service seniors Les Quatre Jardin, rue Henri Barbusse - Saint-Saulve



Résidence étudiants - Metz



Résidence étudiants - Metz

Direction territoriale
VINCI Immobilier Hauts-de-France
213, boulevard de Turin
59777 EURALILLE



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).