

STUDENT FACTORY

**STRASBOURG
NEUDORF**



**RÉSIDENCE
ÉTUDIANTS**

58 rue de Ribeauvillé
67100 STRASBOURG



Vue aérienne de Strasbourg



Canal de Strasbourg



Tramway de Strasbourg

STRASBOURG, L'INNOVATION SANS FRONTIÈRES.

Capitale européenne et Eurométropole, Strasbourg se distingue par son dynamisme, son ouverture d'esprit et son attractivité constante au cœur de l'Europe. Située à la croisée des chemins entre la France et l'Allemagne, Strasbourg constitue un carrefour intellectuel, multiculturel et politique incontournable.

Territoire d'excellence tourné vers l'avenir et la French Tech, capitale du plaisir de vivre et ville d'Art et d'Histoire, Strasbourg rayonne bien au-delà de nos frontières, saluée pour sa gastronomie et son art de vivre. Dotée d'un réseau de tramway performant et de 660 km de pistes cyclables, cette pionnière des mobilités douces se savoure à pied, à vélo ou en transports en commun.

À moins de 2 heures de Paris en TGV et à proximité de Francfort, Zurich, Bruxelles et du Luxembourg, Strasbourg bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle au cœur de l'Europe. Autant d'atouts qui positionnent la ville dans le top 10 des villes les plus attractives, en termes d'emploi et de qualité de vie.

33 COMMUNES
ET **520 000**
HABITANTS
dans l'Eurométropole*

1^{RE}
VILLE
du Grand Est

Pôle
universitaire de
RAYONNEMENT
INTERNATIONAL

80
institutions
européennes et
internationales

* Territoire d'excellence avec 4 pôles de compétitivité et 5 prix Nobel en activité

CAMPUS UNIVERSITAIRE



Place Kleber - Strasbourg

Marché de Noël - Strasbourg

UNE VILLE D'AVENIR POUR LES ÉTUDIANTS

Avec plus de 55 000 étudiants et pas moins de 150 nationalités présentes sur son campus, Strasbourg s'impose comme une grande ville universitaire de rayonnement international.

Première université d'excellence en France et n°1 en Europe en matière d'innovation, elle brille tant par son offre de formation pluridisciplinaire que par la qualité des enseignements. En témoignent l'EM Strasbourg Business School, la Haute école des arts du Rhin, Sciences PO ou encore l'ENA, présents sur le territoire. Après les cours, Strasbourg regorge d'atouts pour vivre pleinement sa vie étudiante. La programmation artistique et culturelle, les nombreux bars et restaurants, donnent le rythme d'une vie conviviale et festive. Le programme de la ville « Strasbourg aime ses étudiants » permet aux jeunes de bien s'intégrer et de profiter de bons plans toute l'année.

+ DE **55 000**
ÉTUDIANTS

20 %
D'ÉTUDIANTS
INTERNATIONAUX

2^e
MEILLEURE VILLE
ÉTUDIANTE*



* Classement magazine l'étudiant 2023-2024



ÊTRE LIBRE COMME L'AIR

Idéalement située au sud de la ville, au cœur de Neudorf, la résidence profite d'un emplacement privilégié pour se déplacer en toute liberté. Ce quartier réputé pour son esprit village et sa vie bouillonnante avec ses commerces, ses parcs et ses marchés, est aussi directement connecté au centre de Strasbourg et aux facultés grâce aux lignes de bus et de tram situées à quelques pas. La proximité des pistes cyclables permet également de rejoindre le cœur de ville en moins d'un quart d'heure, le célèbre centre commercial Rivetoile en seulement 6 minutes et la Médiathèque en 9 minutes.

Strasbourg est réputée pour ses grandes écoles prestigieuses où tout est possible : L'ENA ou encore l'EM Strasbourg Business School lui permettent de rayonner, et de faire rayonner ses étudiants.

-  **STATION VÉLHOP JEAN-JAURÈS**
à 1 min à pied
-  **STATION DE TRAMWAY LIGNE C JEAN-JAURÈS**
à 2 min à pied
-  **LIGNE DE BUS N°30 ARRÊT ARISTIDE BRIAND**
à 5 min à pied
-  **CITÉ UNIVERSITAIRE DE STRASBOURG**
à 13 min (Tram C)
-  **GARE CENTRALE DE STRASBOURG**
à 15 min (Tram C)

Sources : Google Maps. Conditions de circulation normales.

QUARTIER DE NEUDORF



Vue aérienne - Strasbourg



Parlement Européen - Strasbourg



LE NEUDORF,
UNE ADRESSE
CENTRALE AU
CŒUR DE LA VIE
ÉTUDIANTE

Quartier strasbourgeois en pleine mutation, le Neudorf regorge de vie et de convivialité, porté par les nombreux commerces, restaurants et terrasses qui fleurissent à chaque coin de rue. En témoigne la fameuse place du marché, où se retrouve toute la jeunesse neudorfoise, pour parler de la dernière expo du Syndicat potentiel ou de la nouvelle scène artistique de la Maison Bleue. Ici, pour programmer une sortie, les possibilités sont infinies. Salle de concert, musée, théâtre, cinéma, piscine, complexe sportif... tout est à portée d'envies. Spot de rencontres, de culture et de loisirs, à deux pas des écoles et facultés, cette adresse offre une émulation unique, propice au bien-être et à la réussite.

- Supermarché en pied de résidence
- Salle de sport «Keep Cool» en face
- Parc du Kurgarten à 7 min à pied
- « La Maison Bleue » à 4 min à vélo
- Centre commercial Rivetoile à 6 min à vélo
- Piscine de la Kibitzenau à 7 min à vélo
- Place du marché 8 min à vélo
- Médiathèque André Malraux à 8 min à vélo
- La cité de la musique et de la danse à 13 min en Tram
- Cinéma à 14 min en Tram
- Centre-ville à 15 min en Tram

* Source : Google Maps - Conditions de circulation normales.



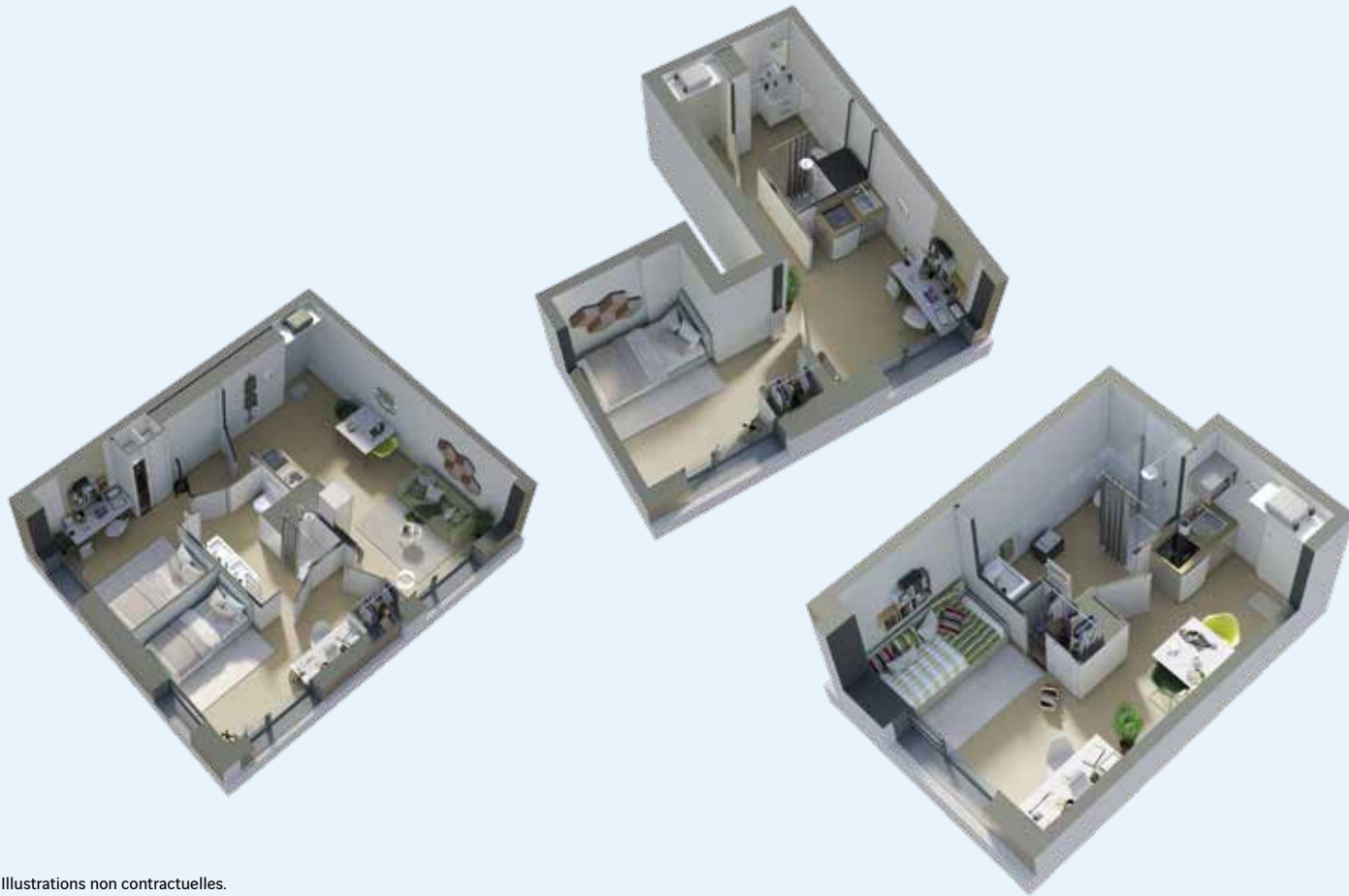


UNE RÉSIDENCE INSPIRANTE

Accessible depuis la rue d'Orbey et la rue de Ribeauvillé, la résidence, composée de trois bâtiments contemporains communicants, se déploie sur 6 étages. Elle accueille 256 appartements, du studio au 3 pièces, entièrement meublés et équipés, qui s'organisent au dessus d'un commerce en pied d'immeuble. Les espaces de travail et de détente sont ouverts et épurés, conçus pour favoriser la créativité et les échanges entre résidents. L'innovation est au cœur des équipements et des services : des prestations dernière génération comme le chauffage par géothermie et les panneaux à eau chaude solaire procurent une expérience de confort inégalable. En cœur d'îlot, un patio de nature aux allures de jardin secret insuffle sérénité et bien-être au quotidien.

- Cafétéria
- Espace de coworking innovants et connectés
- Laverie
- Wifi
- Responsable résidence
- Parking sous sol et garage à vélos

LES APPARTEMENTS



Illustrations non contractuelles.



DES LOGEMENTS ÉTUDIÉS POUR S'ÉPANOUIR

Avec des espaces de vie optimisés, équipés de mobilier design et contemporain, les étudiants se sentent rapidement chez eux. Pensés et conçus comme des cocons fonctionnels adaptés au mode de vie d'aujourd'hui, ces logements offrent un lieu de vie où il fait bon étudier et se détendre.

- Porte anti-effraction avec serrure 3 points
- Bureau aménagé
- Grand lit confortable
- Salle d'eau équipée avec rangements, receveur de douche 90 x 90 cm, meuble vasque 2 portes, avec étagère, miroir, applique lumineuse et radiateur sèche-serviettes
- Kitchenette équipée avec hotte, plaque de cuisson et réfrigérateur table top, avec partie réfrigérante, et coin repas
- Grand placard aménagé dans l'espace de vie et dans la chambre, selon plan (T2 et T3)
- Menuiseries équipées de double vitrage isolant thermique et acoustique, avec volet roulants, selon plan

DES SERVICES PENSÉS POUR LES ÉTUDIANTS

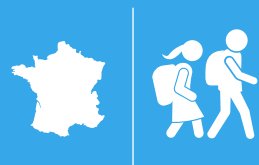
Les résidences Student Factory ont été imaginées pour offrir un cadre d'études idéal aux étudiants. Elles sont implantées dans des quartiers universitaires, bien desservies par les transports, proposent des appartements meublés et des espaces propices aux rencontres studieuses et conviviales. Inclus ou à la carte, de nombreux services exclusifs ont également été intégrés à notre offre de résidence étudiants pour proposer une solution d'hébergement inédite sur le marché qui répond à un vrai besoin de la population estudiantine.

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

380 000
LOGEMENTS
ÉTUDIANTS

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

+ 9 %
D'ÉTUDIANTS
ATTENDUS

D'ICI 2030 ⁽²⁾

500 000
ÉTUDIANTS
ÉTRANGERS

ATTENDUS D'ICI 2027 ⁽²⁾

LA FRANCE
3^E PAYS
D'ACCUEIL

DES ÉTUDIANTS ÉTRANGERS ⁽²⁾



INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE SERVICES ÉTUDIANTS

Il existe près de 340 000 logements* étudiants en France, alors que chaque rentrée universitaire voit défiler plus d'un million d'étudiants sur le marché de la location. En investissant dans une résidence étudiante, vous choisissez donc un marché porteur, avec 3 fois plus de demandes que d'offres disponibles. Face à cette véritable pénurie de logements étudiants, le gouvernement a mis en place une fiscalité attractive pour les investisseurs afin de doubler le parc locatif français dans les années futures, et ainsi répondre au besoin toujours plus exponentiel des étudiants français et étrangers.

Un contexte hautement favorable à l'investissement, par ailleurs sécurisé sur le long terme par les prévisions (+ 9 % d'étudiants d'ici 10 ans, + 52 % d'étudiants étrangers). Un achat qui présente également peu de contraintes puisque votre bien Student Factory est livré clé en main avec loyers garantis ⁽³⁾.

* Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur - 2020. Le Monde - 2022.



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) Conférence nationale sur le logement étudiant de 2011. (2) https://ressources.campusfrance.org/publications/chiffres_cles/fr/chiffres_cles_2021_frpdfications/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, SNC au capital de 10 000 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 830 854 071. SCCV Confluence Strasbourg, 3 rue du Parc-67205 OBERHAUSBERGEN, immatriculée au RCS de Strasbourg sous le numéro 979 526 076. 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, 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 : DENU-PARADON. Illustrateur : LD3D. Crédits photos : IStock. Conception : Agence Buenos Aires. Février 2025. 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 Strasbourg Etoile, 12 rue de Lausanne – 67000 STRASBOURG



Student Factory Nancy Centre, 47 rue Henri Déglin – 54000 NANCY

STUDENT FACTORY

★ RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

Créée en 2016 par VINCI Immobilier, filiale immobilière du Groupe VINCI, Student Factory pense, développe et exploite des résidences étudiants en France, en s'appuyant sur des critères d'exigence élevés. Pour apporter une réponse adaptée à la demande grandissante de logements étudiants, VINCI Immobilier a développé sa propre structure d'exploitation. À travers le concept Student Factory, VINCI Immobilier a pour ambition d'offrir bien plus qu'un simple logement : un cadre de vie idéal pour réussir ses études.



Student Factory Strasbourg Etoile



Student Factory Strasbourg Etoile



Student Factory Nancy Centre



Student Factory Nancy Centre

Direction Régionale
VINCI Immobilier Grand-Est – Bourgogne
9b, rue du Parc
67205 OBERHAUSBERGEN



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).