

# STUDENT FACTORY

**PARIS SACLAY**



RÉSIDENCE  
ÉTUDIANTS

Boulevard Friedel  
91400 ORSAY

## ORSAY



Vue aérienne de la nouvelle ligne M18 et du Campus de Paris-Saclay



Lac de Mall - Orsay



Transports en commun - Orsay

# ORSAY, À LA POINTE DE L'INNOVATION

À seulement 23 kilomètres de la porte de Saint-Cloud, Orsay se distingue comme le cœur du plateau de Saclay, un véritable foyer d'innovation à la française. Start-ups prometteuses, multinationales de pointe et établissements universitaires prestigieux font de la ville une « Silicon Valley » européenne, rivalisant avec les plus grands centres de recherche internationaux. Elle fait partie du top 5 des villes d'Essonne où il fait bon vivre.

Les déplacements au quotidien sont facilités par les pistes cyclables et un réseau de bus optimisé.

De plus, les liaisons vers Paris et les grandes agglomérations bénéficient d'une excellente desserte grâce au RER B et, dès 2026, à la future ligne 18 du Grand Paris Express depuis les gares Université - Paris-Saclay et Marguerite Perey (École Polytechnique).

Ces infrastructures permettront de rejoindre rapidement des destinations clés : Massy-Palaiseau en 7 minutes, Versailles en 17 minutes et Paris en seulement 30 minutes.

Entre modernité et espaces verts, Orsay séduit par son cadre de vie agréable et son engagement pour la biodiversité. Promenades à pied ou à vélo sur les sentiers balisés permettent de profiter d'une atmosphère champêtre, tout en restant au cœur d'un territoire dynamique et innovant.

**BASSIN DYNAMIQUE**  
**320 000 HABITANTS**  
au sein de la communauté Paris-Saclay

**25 KM**  
de Paris

**742 HECTARES**  
d'espaces naturels

**9000 PLACES**  
POUR 30 000 ÉTUDIANTS,  
Paris-Saclay est en pénurie de logements

**1 580 KM**  
de pistes cyclables

## CAMPUS UNIVERSITAIRE



## ORSAY, LE CŒUR UNIVERSITAIRE D'EXCELLENCE

Orsay se distingue par son pôle universitaire de renom. L'université Paris-Saclay, classée n° 1 en Europe et dans le Top 20 mondial pour les sciences\*, attire étudiants et chercheurs du monde entier.

Le territoire accueille également de grandes écoles prestigieuses : Polytech Paris-Saclay, ENSAE, ENSTA, CentraleSupélec, AgroParisTech, contribuant au rayonnement international de la ville. Avec 305 laboratoires, 230 structures de recherche et 5 500 doctorants, le plateau de Saclay concentre 21 % de la recherche française et favorise l'émergence de l'innovation, illustrée par les 700 start-ups incubées sur place, qui créent un lien direct entre recherche, innovation et emploi.

Le cadre verdoyant des campus, jalonné de parcs, de forêts et d'espaces naturels, s'accompagne d'équipements sportifs et culturels de qualité – complexes multisports, médiathèques, salles de concert ou théâtre – ainsi que d'une vie associative riche, rythmée par des clubs étudiants, des événements scientifiques et culturels, des festivals et des compétitions sportives. Un ensemble qui fait d'Orsay un lieu idéal pour étudier et s'épanouir.

+ DE 65 000  
ÉTUDIANTS,  
CHERCHEURS  
ET INGÉNIEURS  
SUR LE  
PLATEAU

**HUB SCIENTIFIQUE  
MAJEUR :**  
+80  
laboratoires  
connectés à  
des institutions  
européennes et  
internationales

**2<sup>e</sup>**  
PÔLE DE  
RECHERCHE  
NATIONAL  
APRÈS PARIS

UNIVERSITÉ  
N° 1 EN  
EUROPE POUR  
LES SCIENCES

\*selon le classement de Shanghai

## ORSAY



## VIVRE, ÉTUDIER, CIRCULER

Située au cœur du plateau de Saclay, Orsay offre aux étudiants un environnement idéal, alliant accessibilité, rapidité et diversité des modes de déplacement grâce à un réseau de transports performant.

La gare RER Le Guichet à proximité immédiate, permet de rejoindre le centre de Paris en 30 minutes, avec des trajets directs toutes les 15 à 20 minutes, vers des stations telles que Châtelet ou Gare d'Austerlitz.

En 2026\*, la ligne 18 du Grand Paris Express desservira les gares Université Paris-Saclay et Marguerite Perey (École Polytechnique), à proximité de la résidence.

À l'échelle locale, la ZAC bénéficie d'un réseau de bus, de rues piétonnes et de pistes cyclables, favorisant la mobilité douce.



**LIGNE DE BUS 91-06**  
**ARRÊT HÔPITAL PARIS-SACLAY**  
au pied de la résidence



**STATION DE MÉTRO LIGNE 18**  
**FUTURE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS**  
**ARRÊT MARGUERITE PEREY**  
(ÉCOLE POLYTECHNIQUE)  
à 3 minutes en vélo

Grand  
Paris  
express



**STATION DE RER LIGNE B ARRÊT LE GUICHET**  
à 15 minutes en bus (Ligne 91-06)



**ÉCOLE NORMALE SUPÉRIEURE PARIS-SACLAY**  
à 10 minutes en bus (Ligne 91-06)



**ÉCOLE POLYTECHNIQUE**  
à 10 minutes en vélo

Sources : Google Maps. Conditions de circulation normales. grandparisexpress.fr

## QUARTIER DE CORBEVILLE



# CORBEVILLE, LE NOUVEAU CŒUR DU PLATEAU DE SACLAY

La ZAC de Corbeville, sur 92 hectares, conjugue nature, innovation et qualité de vie. 80 hectares sont dédiés aux espaces naturels et écologiques, avec une canopée de 4 500 arbres, offrant un véritable poumon vert au quartier.

Pensée comme un « parc habité », Corbeville accueille étudiants, chercheurs, familles et professionnels dans un environnement propice aux rencontres et aux échanges.

À seulement 12 minutes à vélo du centre historique d'Orsay, les résidents bénéficieront de commerces de proximité, de marchés, de restaurants, de cafés chaleureux, ainsi que d'un tissu associatif dynamique. Les services essentiels (écoles, crèches, pharmacies, cabinets médicaux, équipements sportifs) sont déjà présents et seront complétés par de nouvelles installations au sein même du quartier.

- Complexe sportif universitaire de Corbeville à 4 minutes à pied
- Hôpital Paris-Saclay à 5 minutes à pied
- Médiathèque Georges Brassens à 12 minutes à vélo
- Piscine d'Orsay à 13 minutes à vélo
- Supermarché à 8 minutes en bus (Ligne 91-06)
- Cinéma Jacques Tati Orsay à 11 minutes en voiture

\* Source : Google Maps - Conditions de circulation normale.

# STUDENT FACTORY

## PARIS SACLAY



## LA RÉSIDENCE



## UNE RÉSIDENCE DANS LA TENDANCE

Dans la continuité naturelle de ce que propose déjà la ZAC de Corbeville, la résidence arbore une architecture contemporaine et épurée. Dès son parvis et son hall d'entrée sous un porche, on est agréablement surpris par l'introduction des lieux.

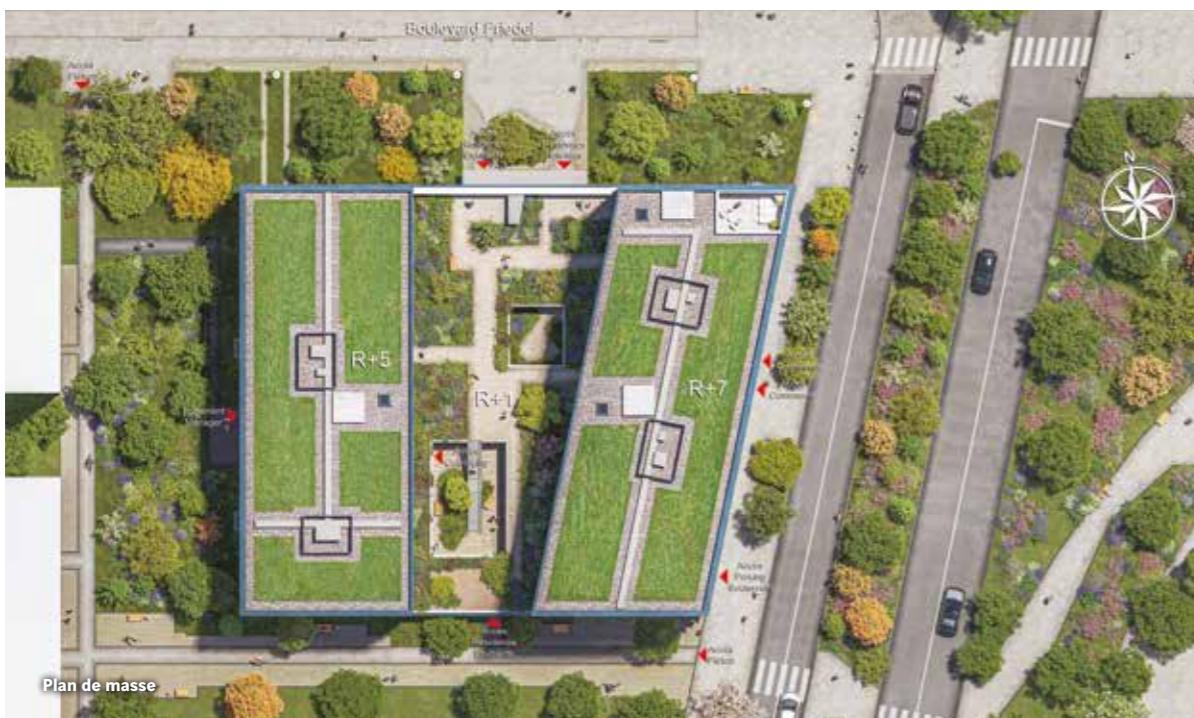
Les façades en bois de couleur bleu-gris confèrent à l'ensemble un côté studieux et apaisant.

À l'abri des regards, des patios lumineux permettent de se retrouver ou même de travailler dans un cadre chaleureux.

La résidence respecte le maillage écologique en accueillant aussi des jardins d'hiver et d'été, un espace aromatique et des arbres qui ombragent les abords et le jardin central.

- Commerces en rez-de-chaussée
- Local à vélos de 327 m<sup>2</sup> (232 emplacements)
- 48 places de parking en sous-sol
- 533 m<sup>2</sup> de jardin
- 1 terrasse partagée au 1<sup>er</sup> étage
- 1 gardien

## LES APPARTEMENTS



## DES APPARTEMENTS PENSÉS POUR ÉTUDIER

La résidence accueille 188 studios dédiés aux étudiants. Ils sont agencés dans l'air du temps avec parfois un espace extérieur privatif, sous la forme d'une terrasse orientée plein sud. Calmes, silencieux et intimes, ce sont d'authentiques parenthèses où il fait bon se ressourcer et bien travailler.

Les logements sont notamment pourvus des équipements et aménagements suivants :

- Brise-soleil orientable en aluminium
- Bureau
- Lit confortable
- Salle de bains
- Kitchenette

## LES SERVICES

# 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 étudiante.



\*Les services de laverie connectée, snacking, petit-déjeuner, kit linge et ménage sont disponibles en supplément.



## INVESTISSEURS

### LES CHIFFRES CLÉS



**1 000 000**  
**DE DEMANDES**  
**DE LOGEMENT**

ÉTUDIANT CHAQUE ANNÉE<sup>(1)</sup>

**380 000**  
**LOGEMENTS**  
**ÉTUDIANTS**

SUR LE MARCHÉ, 680 000  
SOUHAITÉS PAR L'ÉTAT<sup>(1)</sup>

**+9%**  
**D'ÉTUDIANTS**  
**ATTENDUS**

D'ICI 2030<sup>(2)</sup>

**500 000**  
**ÉTUDIANTS**  
**ÉTRANGERS**

ATTENDUS D'ICI 2027<sup>(2)</sup>

**LA FRANCE**  
**3<sup>e</sup> PAYS**  
**D'ACCUEIL**

DES ÉTUDIANTS ÉTRANGERS<sup>(2)</sup>



## 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 étudiants, 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 aux besoins toujours plus exponentiels 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<sup>(3)</sup>.

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

## INVESTIR AVEC VINCI IMMOBILIER



### 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<sup>(3)</sup>
- Une situation géographique de 1<sup>er</sup> 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<sup>(4)</sup> EXCEPTIONNELS !

- Récupération de la TVA<sup>(5)</sup>
  - Option du bénéfice LMNP classique
- Période pouvant générer jusqu'à 40 ans de revenus nets d'impôts<sup>(6)</sup>

#### 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\\_frpdfpublications/chiffres\\_cles/fr/chiffres\\_cles\\_2021\\_frpdf](https://ressources.campusfrance.org/publications/chiffres_cles/fr/chiffres_cles_2021_frpdfpublications/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 résultants d'hostilités, attentats, révoltes, 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). (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<sup>°</sup> -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](http://www.vinci-immobilier-investissement.com/investisseurs). 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. VINCI Immobilier Ile-de-France - Siège social : 2313 boulevard de la Défense - 92000 NANTERRE - SNC au capital social de 10 000 € - RCS Nanterre 830 855 797. 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 : Hive. Crédits photos : iStock, Maire d'Orsay, Meero, Myphotoagency, Sebphotos, AdobeStock, 4Events. Conception : Agence Buenos Aires Janvier 2026. 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.



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.

**Direction Régionale  
VINCI Immobilier Ile-de-France**  
2313 boulevard de La Défense  
92000 NANTERRE

**Renseignements 6 jours/7**

**0 800 124 124** Service & appel  
gratuits

**[vinci-immobilier.com](http://vinci-immobilier.com)**



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