

STUDENT FACTORY

**CLERMONT-
FERRAND**



**RÉSIDENCE
ÉTUDIANTS**

Angle de la rue d'Estaing et de l'avenue de la République
63100 CLERMONT-FERRAND



La célèbre place de Jaude



Vue depuis le parc Montjuzet



Vue sur le puy de Dôme depuis le puy de Pariou

CLERMONT-FERRAND MONT LUMINEUX ET TERRE D'AVENIR

Métropole humaine à la confluence de grandes voies autoroutières, on connaît de Clermont-Ferrand ses paysages grandioses, ses activités de plein air, ses vues imprenables sur le patrimoine volcanique de la Chaîne des Puys. On connaît aussi son histoire, médiévale, puis industrielle, portée par ses monuments et son entreprise Michelin légendaire.

Pour autant, le « mont Lumineux » attire par bien d'autres aspects. C'est une scène incontournable des musiques actuelles avec plus de 500 concerts par an, un bassin de thermalisme et une cité économique innovante labellisée French Tech et ville apprenante de l'UNESCO. Capitale auvergnate à 4 heures de Paris, Clermont-Ferrand se vit facilement à pied, à vélo, en transport, animée par l'énergie d'une population jeune : 40% des habitants ont moins de 40 ans.

490 500
HABITANTS
19^e aire urbaine française

1^{RE}
DES VILLES
INTERMÉDIAIRES
en matière de connectivité,
capital humain & innovation

2^E
DES VILLES
INTERMÉDIAIRES
en termes de performance
économique 

Sources : Wikipédia, Baromètre 2020 - Artur Loyd
https://www.villesdefrance.fr/upload/le_barometre_edition_2020_compressed.pdf (P59)

CAMPUS UNIVERSITAIRE



CADRE DE VIE ET DE RÉUSSITE

Clermont-Ferrand accueille de plus en plus d'étudiants chaque année et gravit les marches du palmarès français des meilleures villes universitaires. Ici, pas moins de 840 formations sont proposées aux quelques 42 000 étudiants sur place dont 170 en universités. Les grandes écoles de commerce, d'art, d'architecture, d'ingénieurs sont légion et profitent d'une aura internationale. Le cadre de vie nature, le coût bas de la vie, l'accès à la culture et aux transports facilitent le bien-être autant que la réussite étudiante. Le taux de réussite en licence est de 53 % et parmi les meilleurs de France.

Engagée contre le décrochage universitaire, la municipalité met en place une semaine de festivités à chaque rentrée pour aider les étudiants à apprivoiser la ville, ses infrastructures, à s'y intégrer et mieux y travailler. La gratuité des musées et autres avantages de la carte Cité Jeune facilitent également la qualité d'apprentissage.

42 500
ÉTUDIANTS*
dont 5 000
étrangers

840
OFFRES DE
FORMATIONS

+ 16%
D'ÉTUDIANTS
EN 10 ANS



Sources : L'Étudiant + <https://www.letudiant.fr/palmares/palmares-des-villes-etudiantes/clermont-ferrand.html>
<https://www.logifac.fr/vivre-et-etudier-a-clermont-ferrand/>

CLERMONT-FERRAND



ALLER ET VENIR EN TOUTE LIBERTÉ

À l'angle de la rue d'Estaing et de l'avenue de la République, Student Factory est une adresse agile au cœur de la nouvelle centralité clermontoise. Dans le carré très vivant de la Coopérative de Mai, du stade Michelin et du Polydôme, elle offre un quotidien de sorties, de services, de commodités accessibles à pied. À vélo, les Vieux Ferrand et Clermont se rejoignent en 4 et 7 minutes, la place de Jaude en 7 minutes en tramway.

-  **STATIONS C.VÉLO POLYDÔME**
à 7 minutes à pied
-  **BUS B**
en pied de résidence
-  **ARRÊT DE TRAMWAY AU STADE MARCEL-MICHELIN**
en pied de résidence
-  **GARE TER CLERMONT-FERRAND**
à 17 minutes à pied
-  **AÉROPORT CLERMONT-FERRAND AUVERGNE**
à 11 minutes en voiture

Sources : Maps + googlemaps.fr et https://moovitapp.com/index/fr/transport_en_commun-Stade_Marcel_Michelin-ClermontFerrand-site_13519197-3735

CLERMONT-FERRAND - QUARTIER DU 1^{ER} MAI



QUARTIER DE RENCONTRES ET DE CULTURE

Laboratoire de start-up, place des arts, fabrique d'innovations, le quartier industriel du 1^{er} Mai-République a su se réinventer pour devenir en quelques décennies l'incubateur des nouvelles énergies clermontoises. L'esplanade arborée du 1^{er} mai est devenue un lieu de rencontres et de festivités incontournable ; La Coopérative du même nom, le rendez-vous d'une scène musicale actuelle et audacieuse. C'est un quartier idéal pour vivre, sortir, étudier et se cultiver.

- Le Polydôme et ses 400 manifestations annuelles
- La Coopérative de Mai et ses 130 concerts
- Le musée d'art Roger Quilliot
- Le nouveau pôle de recherche médical du CHU
- Le stade de rugby Marcel-Michelin
- Les universités et bibliothèques universitaires du Vieux Clermont à moins de 20 minutes* en vélo

* Source : Google Maps - Conditions de circulation normales

STUDENT FACTORY CLERMONT-FERRAND



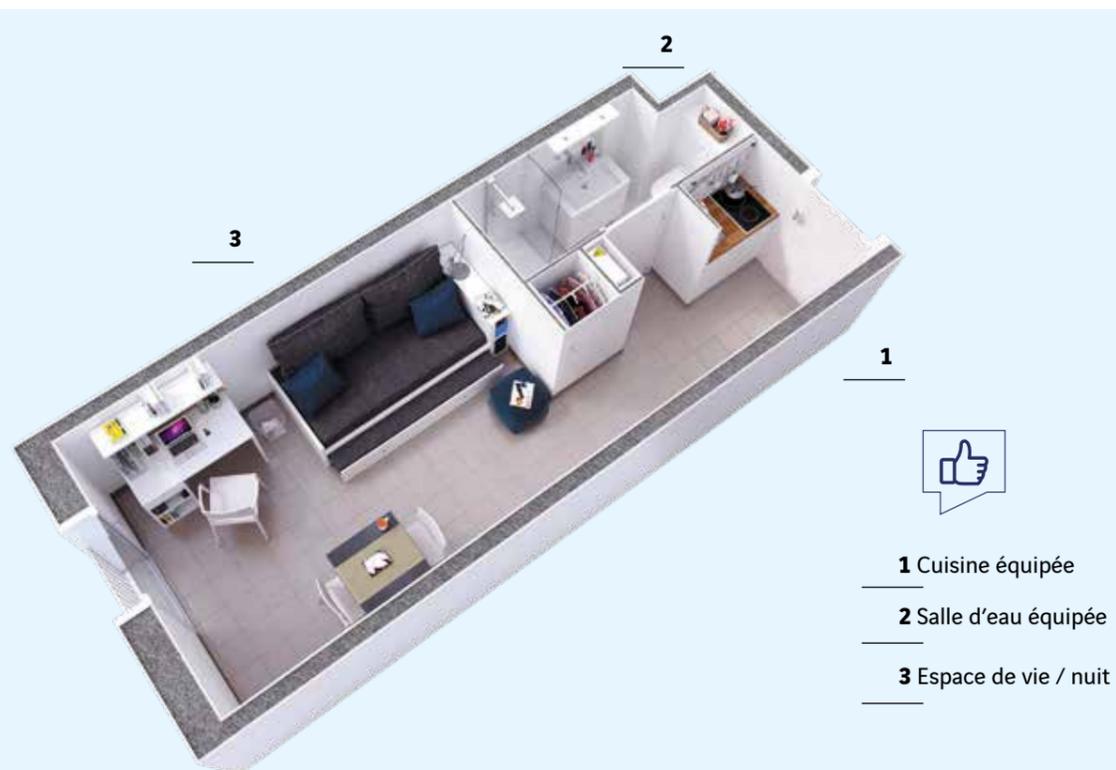


UN HABITAT PLAISIR POUR S'ÉPANOUIR

Student Factory Clermont-Ferrand est une résidence emblématique, remarquable parmi les autres monumentalités architecturales du quartier. Tour signal habillée de résilles métalliques, les toitures sont végétalisées, les espaces partagés minéralisés et plantés, créant un dialogue avec le stade Michelin voisin. Le bâtiment accueille 166 logements étudiants, autant d'emplacements deux-roues et une terrasse partagée.

- Parties communes pensées pour le partage et la convivialité
- Équipements innovants et connectés
- Cafétéria
- Espace de coworking
- Local à vélos

LES APPARTEMENTS



COLIVING, COSTUDYING, COPLAYING

Ouverture, réussite, construction, épanouissement, création collective et travail en commun constituent le socle du concept Student Factory. Les 158 T1 et 8 T2 de 18 m² à 32 m² sont agencés avec intelligence 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.

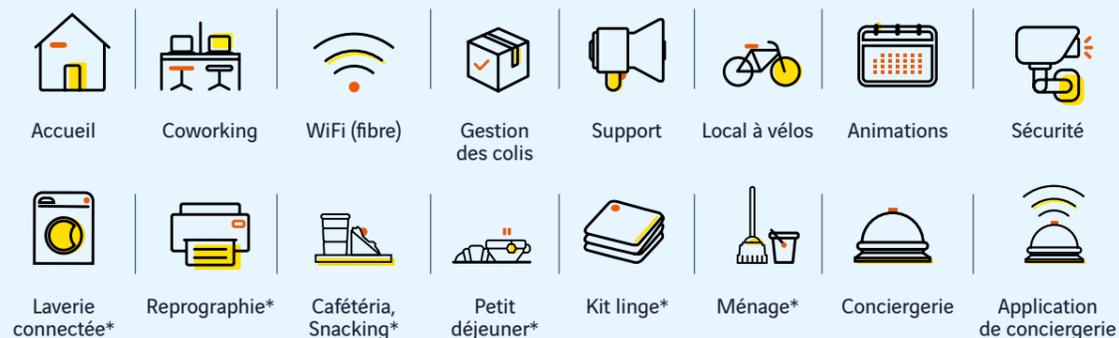
- Bureau aménagé
- Lit confortable et pratique avec tiroirs de rangement ou lit gigogne
- Salle d'eau équipée avec rangements
- Kitchenette équipée et coin repas

DES ESPACES (PAS) COMMUNS POUR UNE NOUVELLE EXPÉRIENCE DE 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 entièrement dédiées à la réflexion et au partage de connaissances, des équipements innovants et une décoration de style industriel.

Outre une implantation géographique réfléchie et des appartements meublés et fonctionnels, 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, 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

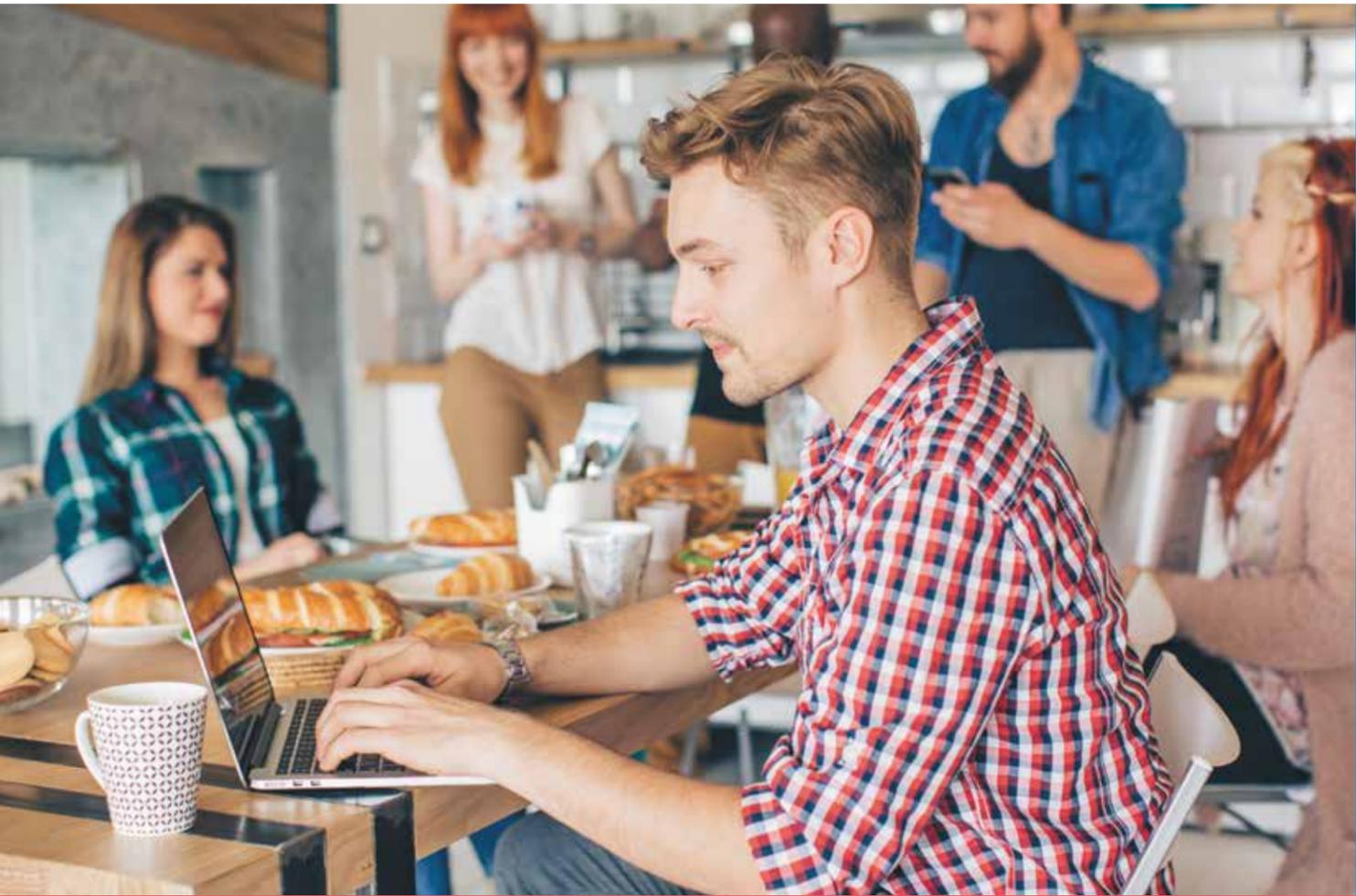
DES ÉTUDIANTS ÉTRANGERS⁽²⁾



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 (source : ministère de l'Enseignement supérieur - 2020).

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...



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° - 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 : <https://www.vinci-immobilier-investissement.com/investisseurs-lmnp>. VINCI IMMOBILIER RÉSIDENTIEL - RCS NANTERRE 435 166 285 - SNC au capital de 1.500€ - SIRET 435 166 285 00047. 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 : DHA Auvergne. Illustrateur : Golem Images. © Photos : droits réservés STUDENT FACTORY / Adobe Stock / Istockphoto. Création - Conception : Agence Buenos Aires. Novembre 2021. 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.



Résidence Les Allées Biatin, Clermont-Ferrand



Résidence Les Fabriks, Clermont-Ferrand



Résidence étudiants, Paris - Bagnolet



Résidence seniors, Chateaufort

