



DOCUMENT CONFIDENTIEL
à destination
des partenaires

Dossier technique et commercial

QAMPUS

Résidence Étudiante
au cœur de la Métropole Européenne de Lille (MEL)
Villeneuve d'Ascq

Mai 2022

SOMMAIRE

I – Le secteur étudiant : un marché en plein essor

II – Les critères de sélection du programme

1. L'attractivité étudiante du territoire
2. Le dynamisme démographique et le tissu économique de la MEL
3. L'attractivité de Villeneuve d'Ascq

III – La résidence étudiante Qampus

1. L'emplacement
2. Le plan masse
3. La mobilité
4. L'architecture
5. Les services et les espaces communs
6. Les intervenants : gestionnaire et promoteur

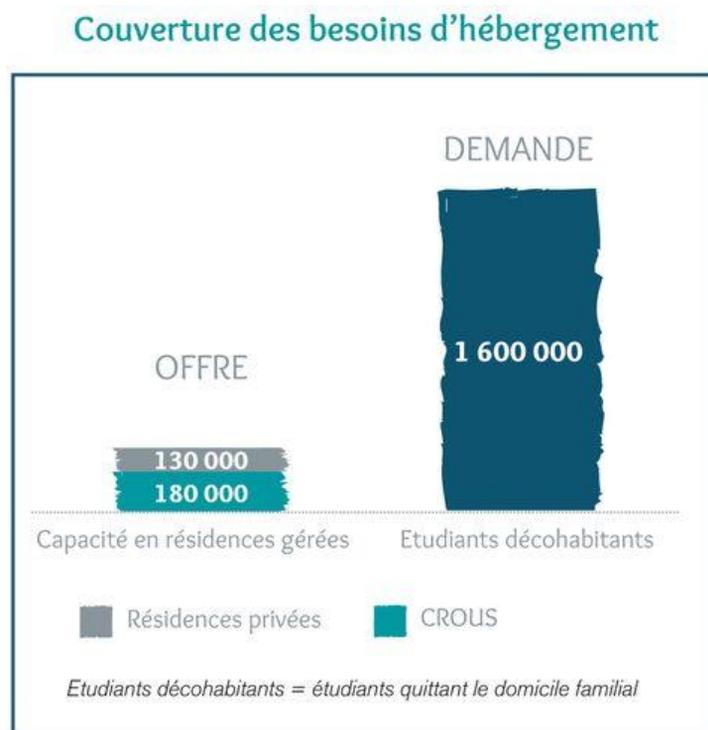
IV – Les éléments techniques et financiers

I – LE SECTEUR ÉTUDIANT : un marché en plein essor

Le logement étudiant fait face à un **déficit d'offre** depuis déjà plusieurs générations et la France devra faire face à une **forte augmentation des besoins de logements** dédiés à l'accueil des étudiants dans les années à venir.

Des capacités d'hébergement dédiées très insuffisantes

La part de logements en résidences étudiantes gérées (CROUS, internats, résidences privées) **ne couvre que 20 % du besoin d'hébergement des étudiants décohabitants sur le plan national.**



L'hébergement des étudiants en France : un déficit durable

Une augmentation du besoin de logements étudiants principalement liée à 3 phénomènes de fond :

- la forte natalité des années 2000
- l'augmentation de la part d'étudiants poursuivant des études supérieures
- l'attractivité de la France pour les étudiants étrangers

D'ici à 2027,
la France comptera
près de 3 millions
d'étudiants

Une mobilité plus forte des étudiants due à l'évolution des cursus :

Séjours à l'étranger et/ou stages, alternances, échanges dans d'autres villes, semestrialisation des cursus, etc.

Des étudiants demandeurs de services adaptés à leurs besoins de mobilité :

- des appartements tout équipés (kit vaisselle, internet haut débit, linge de lit ...)
- des appartements « plug and play » où l'on a juste à poser ses affaires et s'installer
- des services supplémentaires (buanderie, conciergerie, gardiennage et vidéo surveillance, ménage, local vélo...)
- des espaces intérieurs dédiés et en partage (salle de sport, salle de jeux, salle d'études, salon de détente ...)



Entre 2017 et 2027, le nombre d'étudiants aura progressé de près de 200 000 personnes en France

L'hébergement meublé géré prêt à l'emploi dans un environnement alliant confort et sécurité est plébiscité par rapport au parc résidentiel classique, toujours plus cher et inadapté aux besoins des étudiants

II – LES CRITÈRES DE SÉLECTION DU PROGRAMME

1. L'ATTRACTIVITÉ ÉTUDIANTE DU TERRITOIRE

Lille, 3^{ème} ville universitaire de France (après Paris et Lyon) :

- **115 000 étudiants, 3 500 chercheurs, 80 laboratoires de recherche** sur la Métropole Européenne de Lille
- **Des écoles de renom** (EDHEC, Science Po Lille, Ecole nationale supérieure d'Arts et Métiers, ...)

Les principaux sites d'enseignement de la métropole lilloise :

- **Villeneuve d'Ascq (62 000 étudiants)**
- Lille (25 000 étudiants)
- Loos – CHRU (20 000 étudiants)
- Roubaix (7 500 étudiants)
- Tourcoing (2 100 étudiants)

Une attractivité étudiante croissante :

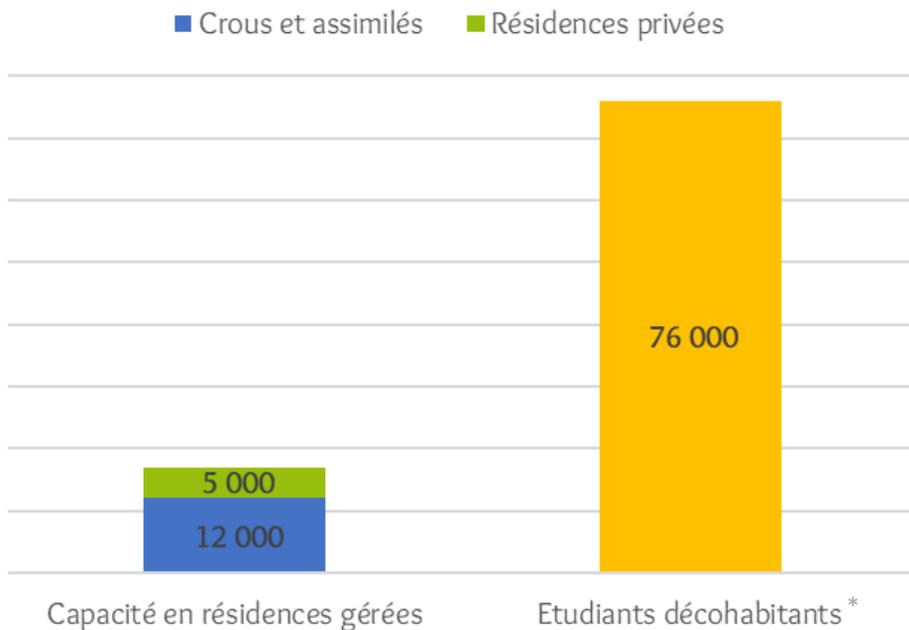
- **+20 % d'étudiants** sur la métropole en 10 ans
- **130 000 étudiants** attendus à horizon 2025 (soit +15 000)

Un centre-ville commerçant et animé



Lille, une vie étudiante animée

L'offre de logement dédiés dans la Métropole Européenne de Lille



* Étudiants ayant quitté le domicile familial

1 logement dédié
pour 5 étudiants en
recherche d'un logement

2.1 LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE DE LA MEL

Un emplacement stratégique au cœur du triangle

- Paris (à 1h)
- Londres (à 1h20)
- Bruxelles (à 40 min)

Lille, capitale de la 3^{ème} région de France

- Plus de 6 millions d'habitants

La Métropole Européenne de Lille :

- 6^{ème} agglomération de France avec 90 communes et plus de 1,1 million d'habitants
- + 5 000 habitants/an : évolution moyenne de la population à 2050 sur la Métropole
- 2^{ème} métropole la plus dense de France après Paris

La MEL,
une métropole de plus
d'un million d'habitants



Une population jeune et étudiante

2.2 LE TISSU ÉCONOMIQUE

La MEL, 1^{er} moteur de la croissance économique régionale
517 000 emplois sur l'agglomération

Des bassins d'emploi d'excellence : Euralille, 3^{ème} quartier d'affaires de France (après La Défense et la Part-Dieu)

- Pôle tertiaire de premier plan : services financiers, assurances, télécommunications, conseil et informatique
- Plus de 14 000 emplois
- Haut lieu du tourisme d'affaires (Lille Grand Palais)

EuraTechnologies, pôle d'excellence économique dédié aux Technologies de l'Information et de la Communication

- Labellisation « French Tech » - 35 000 emplois dans le numérique sur la Métropole

Eurasanté, le plus grand parc hospitalo-universitaire d'Europe

De nombreux sièges d'entreprises françaises et européennes



Le quartier d'affaires d'Euralille

3. L'ATTRACTIVITÉ DE VILLENEUVE D'ASCQ

1^{er} pôle étudiant de la Métropole

- Une concentration d'étudiants 2 fois plus importante à Villeneuve d'Ascq que sur l'ensemble de la France
- Près de 62 000 étudiants utilisent les infrastructures d'enseignement supérieur dans la commune*, soit 54 % des étudiants de la MEL
- Présence de 2 campus de l'Université de Lille : campus Pont de Bois (Langues, Histoires, Sciences sociales, Philosophie, Psychologie, etc.) et campus de la Cité Scientifique (Sciences et technologies, Sciences économiques et sociales, etc.)
- Nombreuses écoles et centres de recherches – **École Centrale de Lille, Polytech, École nationale supérieure de chimie de Lille, École nationale supérieure d'architecture et de paysage, Institut national supérieur du professorat et de l'éducation, etc.**

Un besoin en logements clairement identifié...

- **70 % des étudiants de Villeneuve d'Ascq sont décohabitants**
- **Plus d'un tiers des étudiants résidant à Villeneuve d'Ascq sont étrangers**
- Forte concentration de l'offre de logement CROUS autour de la zone « Cité Scientifique »

... mais qui ne répond pas à la demande

- Une offre insuffisante dans le parc privé de la commune pour répondre aux besoins des étudiants : en 2013, pour 37 017 inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur de Villeneuve d'Ascq, seuls 6 434 étaient logés dans la commune, soit un **taux de couverture de seulement 17 %****.
- Une offre vétuste pour les logements du CROUS

*Source : étude menée par l'Université de Lille pour connaître les conditions de vie de ses étudiants

**Source : étude de 2018 de l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole sur le logement des étudiants dans la métropole lilloise



3. L'ATTRACTIVITÉ DE VILLENEUVE D'ASCQ

Une commune dynamique pour les jeunes actifs

Surnommée la « Technopole verte » :

- **Pour ses centres de recherche et son cadre de vie verdoyant et urbain** avec ses plans d'eau (70 ha) et ses parcs (45 ha pour le parc urbain, 110 ha pour le parc du Héron)

L'un des plus importants pôles économiques de la région des Hauts-de-France :

- **Parc scientifique de la Haute-Borne** comptant près de 210 entreprises pour 8 000 salariés
- **Sièges sociaux d'entreprises** : Bonduelle, Cofidis, Décathlon, Nocibé, Monabanq, Kiloutou, etc.
- **Sièges des sites régionaux et européens d'entreprises** : Orange, Mc Cain Food, Météo France, etc.

Commune active et sportive :

- **De nombreuses infrastructures sportives et de loisirs** : Stade Pierre Mauroy (ayant accueilli l'Euro de Football et de Basket), Stade Lille Métropole, Parc du Héron, musée Lille Métropole; musée d'art moderne d'art contemporain et d'art brut, des salles de sport, piscine municipale, des cinémas, etc.

Villeneuve d'Ascq
« Technopole verte »



2. LE PLAN MASSE

Résidence étudiante « Qampus »



4 183 m² de SHAB
225 logements

3. LA MOBILITÉ

- À 15 minutes à pied du campus de l'Université de Lille « Pont de Bois »
- Pôle multimodal « Pont de Bois » à 950 mètres avec un accès à la ligne de métro 1 menant :
 - En 4 minutes au campus de l'Université de Lille « Cité Scientifique » (3 arrêts)
 - En 8 minutes à la Gare Lille Flandres (6 arrêts)
 - En 10 minutes au centre-ville de Lille (8 arrêts)
- Lignes de bus à proximité de la résidence : 13 et 34
- Ligne TER n°81 permettant de rejoindre la Belgique en moins de 30 minutes
- À 25 minutes en métro de la Gare SNCF Lille-Flandres : 1h02 de Paris
- À 30 minutes de la Gare Lille Europe : Eurostar pour Londres et Bruxelles, TGV à 1h17 de Paris, 50 minutes de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle
- Aéroport de Lille-Lesquin à 9 km

Plan du réseau de métros dans la MEL



Campus universitaire « Pont de Bois » à moins de 15 minutes à pied



Le parc du Héron à moins de 20 minutes à pied



Le Vieux-Lille à 8 stations de métro



La Grand Place à Lille à 10 minutes en métro

4. L'ARCHITECTURE



Résidence étudiante
côté rue Racine

4. L'ARCHITECTURE



Résidence étudiante
Des espaces communs conviviaux

4. L'ARCHITECTURE



Résidence étudiante
Vue sur toit végétalisé, à l'angle de la rue de Lille et de la rue Racine

4. L'ARCHITECTURE



Résidence étudiante
Un ensemble immobilier particulièrement bien inséré dans l'environnement immédiat

4. L'ARCHITECTURE



Résidence étudiante
Des appartements lumineux, modernes et fonctionnels

5. LES SERVICES ET LES ESPACES COMMUNS

Une résidence pour étudiants et jeunes actifs

À proximité immédiate du campus universitaire Pont de Bois

Les logements

60 T1 meublés et équipés

Des espaces
de vie partagés
en mode co-living



Espace détente



Espace de coworking



Salle de sport



Espace petit-déjeuner



Terrasse partagée

Des services
à la carte



Conciergerie



Local à vélos



Laverie



Wifi



Vidéosurveillance



Places de stationnement



6. LE GESTIONNAIRE : LOGIFAC

- **LOGIFAC est un réseau d'acteurs dédiés au logement des étudiants et jeunes actifs**, fédérés par la SMERRA, mutuelle étudiante, qui agit depuis plus de 35 ans dans le logement étudiant libre et conventionné.
- **Chiffres clés 2021 :**
 - Plus de 60 résidences dans les principales villes universitaires de France
 - Plus de 8 500 logements gérés
 - 3^{ème} gestionnaire associatif national dans le secteur social
 - 4^{ème} gestionnaire dans le secteur libre
 - Un partenariat exclusif avec les grands acteurs de l'environnement étudiant (une couverture nationale avec plus de 70 implantations – partenaires mutualistes étudiants inclus)
- **À horizon 2022, le réseau LOGIFAC**, avec l'intégration de Fac Habitat comptera plus 12 000 logements et 110 résidences et deviendra le **1^{er} opérateur du logement étudiant sur le plan national**.
- Au sein de LOGIFAC, **OHLE** (Office hôtelier du logement étudiant) est la structure en charge de l'exploitation des résidences avec services para-hôteliers du secteur libre (non conventionné) – **Elle compte 27 résidences en exploitation**.

Réalisations :



Sirius– Résidence étudiante
SAINT-PIREST-EN-JAREZ



Diderot– Résidence étudiante
PARIS



6. LE PROMOTEUR : QUARTUS



- **QUARTUS est un ensemblier urbain français** fondé en 2016 et implanté **sur 6 grands territoires en France** (Arc Atlantique, Nord de la France, Île-de-France, Côte d'Azur, Provence, Auvergne-Rhône-Alpes)
- **QUARTUS développe une offre complète de logements résidentiels, de bureaux, de résidences gérées, de logistique urbaine**, en déployant des projets urbains mixtes au service de la fabrication d'une ville plus durable et accessible à tous.
- **Naxicap, filiale du groupe BPCE, en est l'actionnaire majoritaire.**
- Le groupe a bénéficié de fonds importants au moment de sa création et préfère la réhabilitation à la démolition et travaille la réversibilité de ses programmes pour un immobilier durable.
- **Chiffres clés 2021 :**
 - 20 ans d'expérience avec son fondateur Franck Dondainas
 - 286 millions d'euros de Chiffre d'Affaires
 - 250 collaborateurs

Réalisations :



IV – ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS

Éléments Techniques Et financiers

- Nombre total de logements de la résidence étudiante : **225**
- Investissement : **VEFA**
- Statuts : **LMP / LMNP**
- Censi-Bouvard : oui*
- Rentabilité : **de 3,45 et 3,60 %** (mobilier inclus)
- Prix moyen HT (mobilier à 3 000 € HT inclus) : **101 216 € HT**

**Signature de l'acte authentique au plus tard le 31/12/2022. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

Avantages du programme

- **Bail d'une durée ferme de 10 ans**
- TVA : **récupérable ou avance TVA promoteur**
- **Frais de notaire réduits**
- COVEA protection juridique : garantie perte financière en cas de revente, sous certaines conditions**

Avantages du statut du Loueur en Meublé

- **Revenus locatifs quasiment nets d'impôts** sur une longue période
- Amortissement ou déduction des frais de mise en place



Démarrage des travaux : **3T 2022**
Livraison prévisionnelle : **3T 2024**
PC obtenu et en cours de purge***

** Se reporter aux conditions d'application dans le dossier de réservation

*** Échéance du recours des tiers : mi-juin 2022

Avertissement : les données contenues dans le présent document ont un caractère strictement informatif à des fins de référencement auprès du réseau partenaires. Elles ne sauraient constituer ni une recommandation de vente, ni un engagement juridique, ni un accord contractuel de la part de FIDEXI.



44, rue Paul Valéry 75116 PARIS
www.fidexi.com - Tél.: 01 76 53 73 73

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567
Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce
Carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France
Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurance limited
Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX
Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>