



PARIS 2024



STADIUM

VILLAGE OLYMPIQUE

ET RÉSIDENCE SERVICES ÉTUDIANTS

BOUYGUES IMMOBILIER/ADIM

VILLENEUVE-D'ASCQ

Chiffres clés



 **+ de 50 %
du programme
privatisés**

 Livraison
2^e trim. 2024

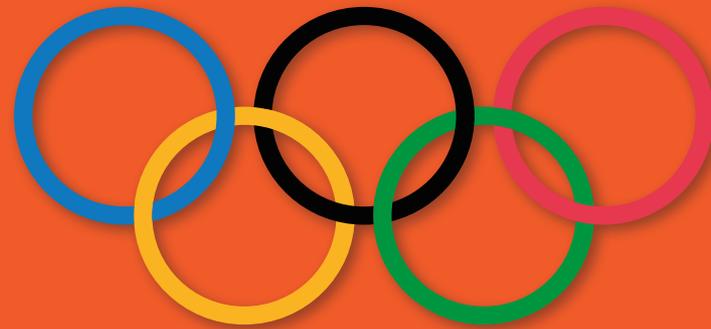
 Durée du bail
10 ans ferme

 À partir de
80 800 € HT

 Rentabilité
(hors mobilier)
3,47 %

 Rentabilité
(mobilier inclus)
3,31 %

JO 2024 : l'important,
c'est de participer...



... et d'investir

Les JO, un événement *exceptionnel* en France, une opportunité pour Villeneuve-d'Ascq

C'est la 3^e fois que la France accueille les JO d'été, un siècle après ceux de 1924.

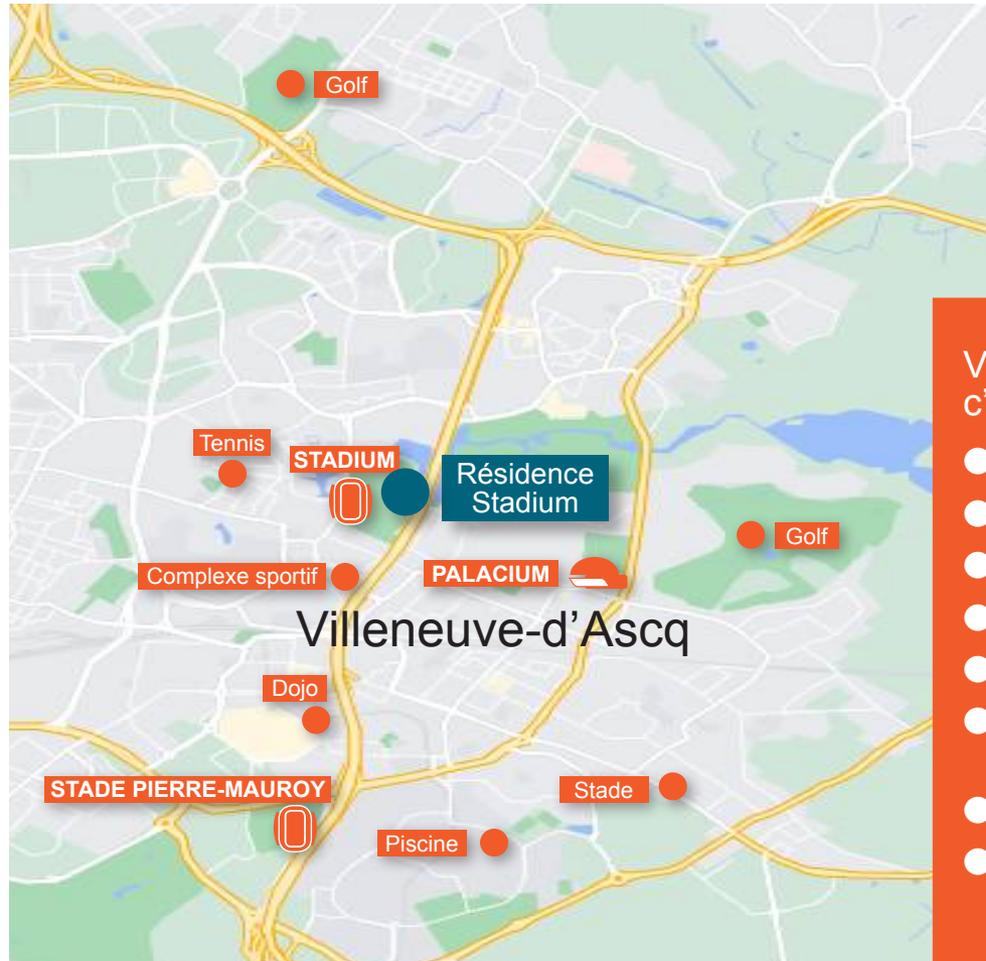
Paris 2024, ce sont les jeux de toute la France : hors Paris et Île-de-France, **8 stades** accueillent les JO, dont le **stade Pierre-Mauroy à Villeneuve-d'Ascq**.

L'ambition de la ville est d'être baptisée « Terre des jeux ».

Villeneuve-d'Ascq : « Ville active et sportive »

Lors des Jeux olympiques la Métropole européenne de Lille (MEL), « base avant des Jeux olympiques », vise la labellisation de ses 3 principaux équipements sportifs :

- le Stadium,
- le Palacium
- le stade Pierre-Mauroy.



Villeneuve-d'Ascq, c'est :

- 16 terrains de football
- 2 terrains de rugby
- 27 salles de sport
- 2 piscines
- 2 golfs
- 2 installations d'athlétisme
- 12 courts de tennis
- 30 km de chemins piétonniers

Le stade Pierre-Mauroy : 4^e plus grand stade de France

- Stade modulaire de **50 000 places**.
- Nouvel antre de l'équipe de foot du **LOSC** depuis 2012.
- Le stade recevra, en 2023, la **coupe du monde de rugby**.
- Le stade Pierre-Mauroy accueillera les compétitions de **handball** (femmes/hommes), lors des **JO 2024**.



- À proximité du centre-ville de Villeneuve-d'Ascq.
- Accessible en moins de 20 min. grâce, notamment, à l'arrêt bus situé au pied de la résidence.

Avec la résidence Stadium, vous financez une partie du *Village olympique Paris 2024*



Une partie des **10 000 athlètes**
seront accueillis au sein
de la **résidence Stadium.**

Ainsi, il vous sera possible d'être le propriétaire du logement
de Nicolas Karabatic ou de Cléopâtre Darleux!

La Métropole européenne de Lille (MEL) *3^e métropole universitaire de France*



Un besoin de logement étudiants très important

> La MEL

- La MEL se compose de 3 principales villes étudiantes : Lille, Villeneuve-d'Ascq et Roubaix.
- Une population jeune : $\frac{1}{4}$ des habitants ont entre 15 et 29 ans.
- **118 000 étudiants** aujourd'hui.
- **130 000 étudiants** prévus en **2025**.
- Les étudiants représentent 10 % de la population.



> Villeneuve-d'Ascq

- **2^e grande ville étudiante de la MEL** après Lille.
- Près de **45 000 étudiants**.
- Villeneuve-d'Ascq a été élue dans le **top 10 des villes les plus dynamiques** à de multiples reprises (*Le Figaro*).

L'université de Lille

regroupe 66 % des étudiants de la MEL dont la moitié à Villeneuve-d'Ascq et se divise en 5 principaux campus :

- Campus Pont-de-Bois
22 000 étudiants*
- Campus scientifique
20 000 étudiants*
- Campus Roubaix-Tourcoing
8 000 étudiants
- Campus Santé
15 000 étudiants
- Campus Moulins-Lille
16 000 étudiants.

* Villeneuve-d'Ascq

Seulement 1 logement en résidence étudiants pour 73 étudiants dans la MEL

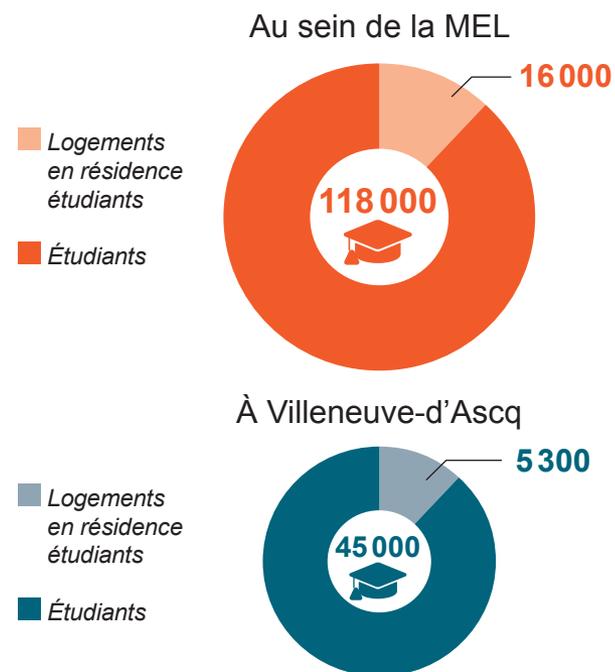
Le marché locatif étudiant est extrêmement tendu **au sein de la MEL** : la demande excède l'offre de 50 % (*Capital*, 2019).

- Seuls **30 %** du parc de logements étudiants dans la MEL sont des **résidences services étudiants**.
- **43 %** logements à **vocation sociale** (Crous et foyers de jeunes).

À Villeneuve-d'Ascq :

- plus de **80 %** du parc étudiant est composé de **logements Crous**.
- Moins de **1 000 logements en résidences services étudiants**.
- **60 %** des étudiants **vivent seuls** (44 % dans la MEL).

Un grand nombre d'étudiants et peu de logements étudiants



Près de 45 000 étudiants à moins de 15 min. de la résidence



15 min.

± 22 500
étudiants



15 min.

± 45 000
étudiants

10 000 étudiants sportifs près de la résidence

- La résidence Stadium est située à proximité immédiate du campus Pont-de-Bois, fréquenté par près de 10 000 étudiants pour y faire du sport.
- Le campus est composé de nombreux équipements: salle de boxe, dojo, salle de musculation...
- La résidence Stadium est également située à proximité de nombreux équipements sportifs dont 2 salles emblématiques de la ville: le Stadium et le Palacium.



Le Stadium, ancien stade du Losc en rénovation, au pied de la résidence qui lui doit son nom:

- 250 rencontres sportives chaque année;
- 2000 utilisateurs s'y entraînent également chaque semaine.



Le Palacium, à 7 min. à pied de la résidence:

- salle emblématique du club ESBVA – Ligue 1 féminine de basket;
- une salle omnisports avec une capacité de plus de 2 000 places.



Résidence Stadium

Stadium



1 min.



Stadium



5 min.



Palacium



10 min.



Dojo



13 min.



Tennis



15 min.



Piscine



16 min.



Stade Pierre-Mauroy



20 min.



Golf

Résidence Stadium : une résidence *au cœur* d'un *paysage arboré* et *proche du centre-ville*



La nature à deux pas de la résidence

- La résidence bénéficie d'un environnement vert: elle est bordée par plusieurs lacs et par le **parc du Héron**, où l'on trouve cafés et tables de pique-nique.
- Le tour complet des différents lacs dessine un circuit de 12 km.



Toutes les commodités à proximité de la résidence



					
2 min	8 min	10 min	10 min	12 min	15 min
					
Bus	Plusieurs restaurants et bars	Campus Pont-de-Bois	Mairie Centre commercial (hypermarché, cinéma, enseignes...)	Parc du Héron	Gare TER Métro 1

Résidence *Stadium* : vue d'ensemble

● 495 logements

● R+5

 **La résidence étudiants :**

380 logements

– 310 T1

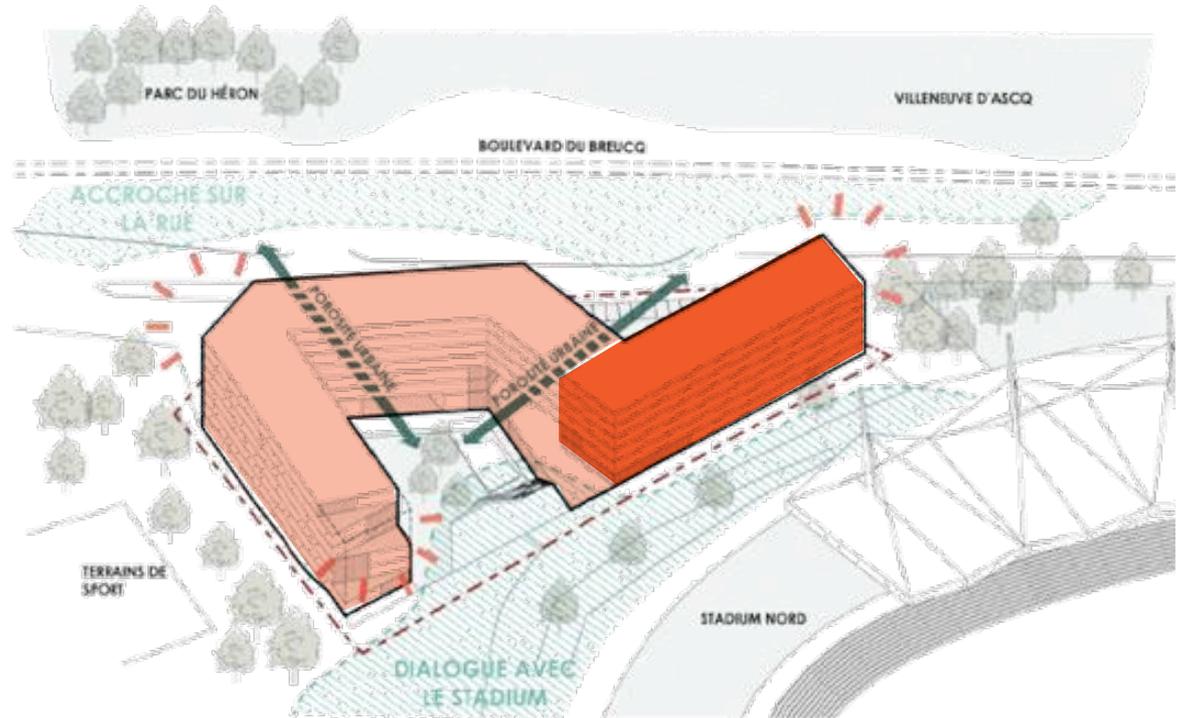
– 70 T2

 **La résidence coliving :**

115 logements

– 85 T1

– 30 T3



 Résidence étudiants  Résidence coliving

Présentation générale de l'opération



Le projet dans lequel Stadium s'inscrit fait partie de la Cité du sport de la MEL qui est en cours de création.

Sur ce site, il va y avoir :

- la résidence Stadium ;
- deux écoles liées au « sport-santé » ;
- une conciergerie.



Le projet a donc été conçu de façon à accueillir en priorité sur la partie coliving les familles des sportifs ainsi que des sportifs qui souhaiteraient habiter ensemble.



Les logements, qu'ils soient dans la résidence étudiants ou dans la résidence coliving, disposeront :

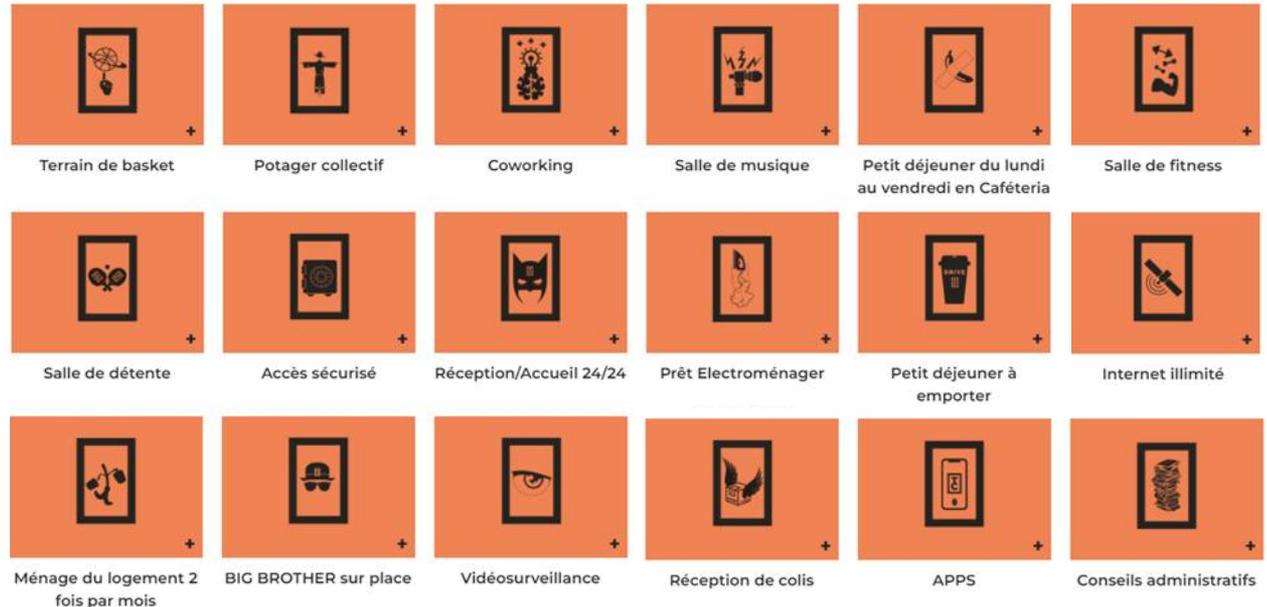
- du même bail ;
- de globalement la même rentabilité ;
- du même gestionnaire.

La seule réelle différence est que la taille des logements dans le coliving est plus importante que dans la résidence étudiants.

Près de 1 000 m² d'espaces partagés et de nombreux services proposés aux étudiants

> Les espaces communs

- Salle de fitness
- Espace zen
- Salle de musique
- Laverie
- Espace de coworking
- Salle de restauration
- Local vélos.



Les dates clés du *projet*



**Obtention
du PC**

Février 2022



**Purge du
PC principal**

28/05/2022



**Purge du
PCM**

Juillet 2022



**Actabilité
prévisionnelle**

3^e trimestre 2022



**Démarrage
prévisionnel
des travaux**

En cours



**Livraison
prévisionnelle**

2^e trimestre 2024



Ameublement

01/06/2024



**Mise à
disposition
JO**

15/07/2024



**Accueil
des athlètes**

15/07/2024



**Nettoyage
des logements**

31/08/2024



**Accueil
des
étudiants**

3^e trimestre 2024

Les dates clés de la *mise en exploitation*

- **Village olympique** financé par des investisseurs privés, avec une mise à disposition de la résidence aux athlètes pendant 2 mois (sous la responsabilité de Sergic).
- **Après la période des JO, des logements mis à disposition des étudiants** avec une gestion de résidences services étudiants habituelles (opérée par Sergic).
- **Garantie**: en cette période où le marché connaît certaines difficultés, la résidence sera livrée en temps et en heure afin d'assurer l'accueil des sportifs pour les JO!



**Livraison
prévisionnelle
et départ de la
période
de franchise**

15/05/2024



**Fin
de la période
de franchise
des loyers
de franchise**

15/07/2024



**Prise
de possession
par Sergic
pour les
étudiants**

31/08/2024



**Paiement
du 1^{er} loyer
(2,5 mois)**

30/09/2024



**Paiement
du 2^e loyer
(3 mois)**

31/12/2024

Une copromotion de deux leaders de l'immobilier en France

(données 2021)



3^e
promoteur
immobilier

de France

50
ans

d'expérience

CA
2,1 Mds €

1 639
collaborateurs

5 500
logements
réservés



N°1
français

du BTP

CA
5,3 Mds €

54,4 %
Public
45,6 %
Privé

Répartition de la prise
de commandes
par type de clients

18834
collaborateurs

6 909
chantiers



Adim, filiale de Vinci Immobilier, est une structure dédiée au développement immobilier: aménagement de quartier, renouvellement urbain, extension de ville...

CA
603 M€

23
implantations

230
collaborateurs

420
opérations

Une ambition : maximiser l'impact **positif** sur *l'environnement*

(Bouygues Immobilier)



> Conception de bâtiments bas carbone

- Bouygues a été élu **3^e** au classement des 10 promoteurs immobiliers **bas carbone** en 2019
- En 2015, le promoteur a atteint son objectif : **-10% d'émissions de CO₂**
- En 2030, l'objectif est de diminuer ces émissions de CO₂ de **40%**

> Intégration de la biodiversité positive

- Réintroduction ou développement de la **nature en ville**
- La biodiversité = **25% des surfaces** des projets d'ici 2025

> Comblement de la raréfaction des ressources

- **Réutilisation des déchets** issus de la déconstruction
- Utilisation de matériaux **renouvelables**

> Réponse aux besoins territoriaux

- Régénération de **friches industrielles**
- Soutien à l'**économie locale**
- Développement de logements **abordables**

Le gestionnaire



Sergic : créé en 1963, 4^e administrateur de bien en France, acteur de l'immobilier français, présent dans les étapes de location, gestion, transaction et syndic.

- 69 M€ CA
- 3 000 immeubles gérés
- 100 000 lots de copropriétés gérés
- 25 000 biens en gestion locative
- 1 000 transactions annuelles
- 900 collaborateurs
- Un actionnariat familial
- Une indépendance des réseaux bancaires



Sergic Résidence Services, filiale du groupe dédiée à la location de logements pour étudiants sous sa marque Twenty Campus.

- 25 ans d'expérience
- 28,4 M€ de CA
- 44 résidences gérées
- Plus de 5 000 logements en exploitation
- Près de 7 000 locataires
- Taux de remplissage moyen : 92 %

**L'expérience de Sergic avec déjà
7 résidences gérées dans le Nord :**
à Croix, Lille, Villeneuve-d'Ascq et Loos

Un bail de 10 ans ferme

Qui paie quoi ?	Investisseur	Gestionnaire
Taxe foncière	✓	
Taxe ordures ménagères		✓
Honoraires du syndic	✓	
Gestion administrative		✓
Assurance de l'immeuble	✓	
Assurance du lot (PNO)	✓	
Grosses réparations (art. 606 du Code Civil)	✓	
Renouvellement des meubles et appareils ménagers	✓	
Mandat de livraison	120 € HT	

Loyers	
Franchise	2 mois
Paieement	Trimestriel
Révision	
Fréquence	Annuel
Indice	IRL (indice de référence des loyers)
Niveau de l'indexation avant plafond	Aucun
Plafond de révision des loyers	85 %

**Avance
de la TVA par
le promoteur**