

Une copromotion :



STUDENT FACTORY

GRENOBLE
GIÈRES



**RÉSIDENCE
ÉTUDIANTS**

6-8, rue de la Condamine
38610 GIÈRES



GIÈRES, LE CAMPUS GRENOBLOIS

Située dans le département de l'Isère, à l'Est de la Grande Région Auvergne-Rhône-Alpes, Gières profite d'une situation idéale, accueillant une grande partie du campus universitaire grenoblois. Lovée sur les premiers contreforts de la chaîne de Belledonne, la commune offre un relief contrasté de plateaux agricoles et de flancs montagneux formant une frange verte propice aux randonnées et à l'observation de la faune et de la flore.

Pleinement intégrée à Grenoble-Alpes Métropole, elle en est aussi le 2^e carrefour ferroviaire avec le passage quotidien de 140 TER en gare Grenoble-Universités-Gières.

Depuis Gières et le campus universitaire, il est facile de se rendre dans le centre-ville de Grenoble en quelques minutes de tram seulement. Grenoble est une ville verte et dynamique, privilégiant les transports en commun, le vélo et les rues piétonnes. Il est très agréable de s'y balader, en passant par la place Grenette et ses nombreux bars et restaurants, le Jardin de Ville ou encore par la Bastille hautement perchée et accessible grâce aux « bulles » grenobloises.

49
COMMUNES*
dans la métropole

446 612
HABITANTS*
dans la métropole


16,1%
d'élèves, étudiants
et stagiaires

* Sources INSEE 2019.

CAMPUS UNIVERSITAIRE



UN DOMAINE UNIVERSITAIRE AU GRAND AIR

Sur 183 hectares de campus universitaire, 78 sont investis sur la commune de Gières. Berceau de la vie étudiante grenobloise, le campus représente les 2/5^{ème} de l'enseignement supérieur local. Avec 3 universités, l'Institut Polytechnique de Grenoble, Sciences Po ainsi que de nombreuses unités de recherches, indépendantes ou sous tutelles universitaires, le « campus de Grenoble » voit passer chaque année plus de 50 000 étudiants.

Les 25 hectares de zones industrielles et artisanales de la ville font aussi le pont entre le monde étudiant et le monde économique, en hébergeant des entreprises de pointe à côté d'un patrimoine agricole riche et préservé.

Les étudiants profitent ici de toutes les infrastructures sportives et culturelles de « la Métro » dans un cadre à couper le souffle, qui en font l'un des campus reconnus parmi les plus beaux de France.

50 000
ÉTUDIANTS

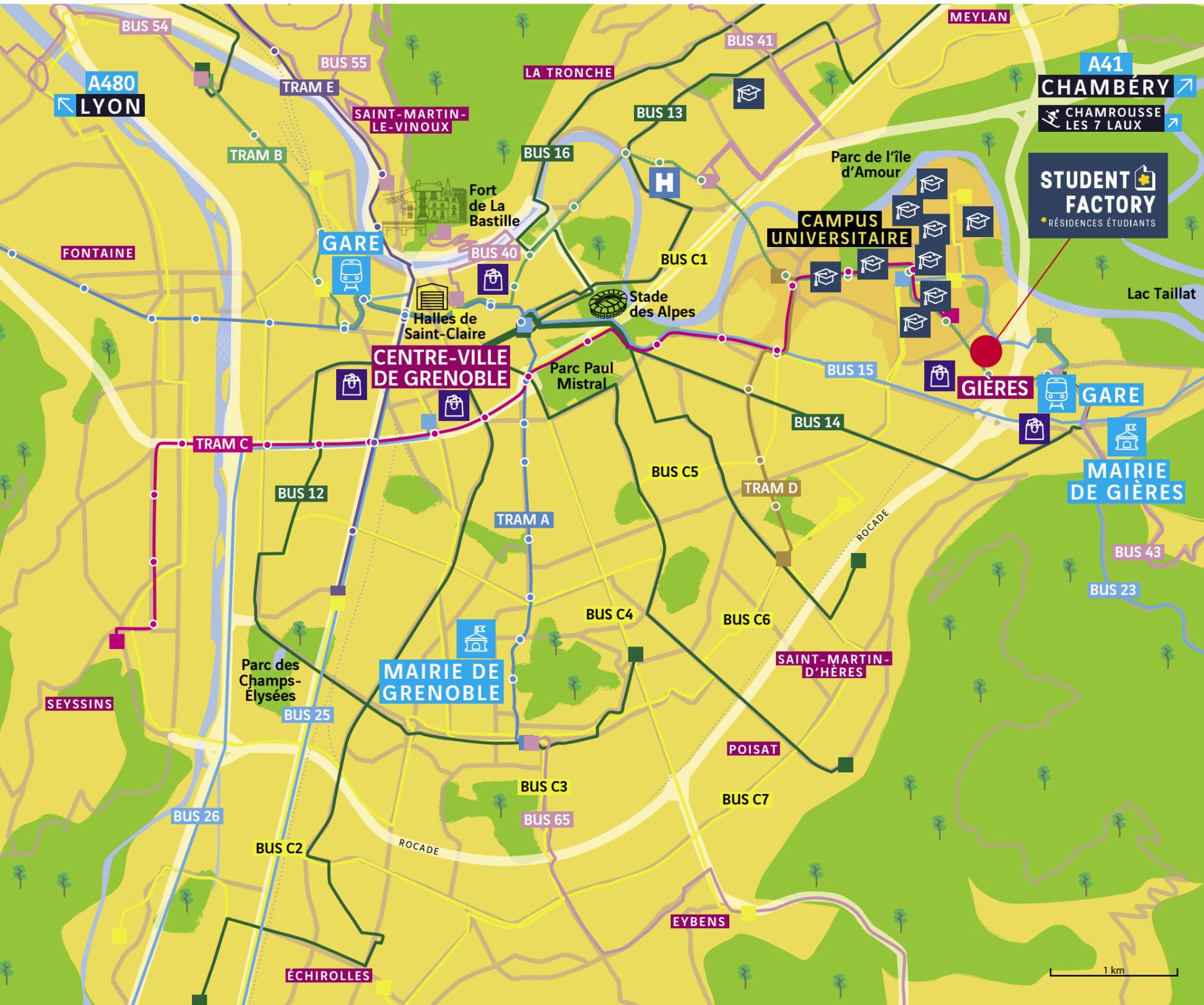
3 200
DOCTORATS

5^e
AU PALMARÈS
DES VILLES FRANÇAISES
OÙ IL FAIT BON ÉTUDIER*



* Sources : letudiant.fr ; univ-grenoble-alpes.fr

GRENOBLE - GIÈRES



ÉTUDIER ET S'ÉVADER EN TOUTE LIBERTÉ

Student Factory propose une adresse 6-8 rue de la Condamine, au cœur d'un réseau multimodal dense et diversifié.

À pied, en bus, en tramway, en vélo, les universités et le cœur de Grenoble sont accessibles en quelques minutes ; les premières stations de ski comme Chamrousse ou les 7 Laux à moins de 40 minutes en voiture ou en bus.

 ARRÊT DE BUS DES LIGNES 23 ET 43
à 4 minutes à pied

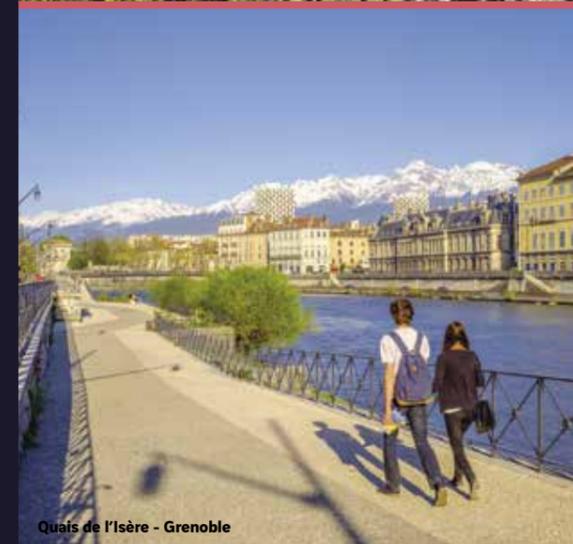
 ARRÊT DE TRAM B, C, D
à 6 minutes à pied

 GARE TER GRENOBLE UNIVERSITÉS - GIÈRES
à 10 minutes à pied

 AUTOROUTE A41 / ROCADE SUD
à 2 minutes en voiture

Sources : Google Maps. Conditions de circulation normales.

GIÈRES



UNE ADRESSE ÉTUDIANTE RECHERCHÉE

Située aux portes du campus universitaire, la résidence est agréablement insérée dans un environnement dense de commerces et de services. Restaurants, hypermarchés, grandes enseignes sont à moins de 5 minutes en voiture ; salles de sport, bibliothèque, arboretum à moins de 2 minutes.

D'ici, les résidents profitent d'une situation idéale pour rejoindre tous les établissements d'enseignement supérieur de Grenoble : IDRAC, Universités, Sciences Po, Faculté de droit, École d'ingénieurs aéronautique, mais aussi nombre de centres de formation privés et instituts de recherche qui sont à moins de 15 minutes à pied.

- Campus à 5 minutes à pied
- Parc et bord de fleuve à 10 minutes à pied
- Gare TER à 10 minutes à pied
- Zone commerciale à 5 minutes en voiture
- Centre de Grenoble à 10 minutes en tramway

* Source : Google Maps - Conditions de circulation normales.





VIVRE LE CONCEPT STUDENT FACTORY

La résidence Student Factory de Gières offre une silhouette majestueuse et contemporaine de 5 étages déroulée le long de la rue Condamine. Les balcons, les terrasses et larges baies vitrées invitent la lumière à entrer dans les studios et appartements 2 et 3 pièces meublés avec soin. Les étudiants vivent ici seul ou en colocation profitant d'espaces communs pensés pour leur confort et leur réussite. Espaces de coworking, cafétéria, équipements connectés, sont mis à leur disposition dans un environnement industriel inspirant et créatif.

- Parties communes pensées pour le partage et la convivialité
- Équipements innovants et connectés
- Cafétéria
- Bulles de concentration
- Espace de coworking
- Parking voitures et locaux à vélos

LES APPARTEMENTS



- 1 Cuisine équipée
- 2 Espace de vie
- 3 Balcon
- 4 Espace nuit
- 5 Salle d'eau

Illustration non contractuelle.



#20 M²



DES APPARTEMENTS PRÊTS-À-VIVRE

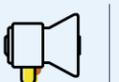
Les studios, T2 et T3 dédiés à la colocation sont agencés avec intelligence et meublés avec sobriété pour plaire au plus grand nombre. Ils répondent aux nouvelles exigences des étudiants, alliant fonctionnalité, modernité, confort et équipements à la pointe.

- Bureau aménagé
- Lit confortable et pratique avec tiroir de rangement ou lit gigogne
- Salle de bain équipée avec rangements
- Kitchenette équipée et coin repas
- Balcon ou terrasse pour quelques appartements.

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 | 
Épicerie fine |

*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⁾

340 000
LOGEMENTS
ÉTUDIANTS

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

+ 9%
D'ÉTUDIANTS
ATTENDUS

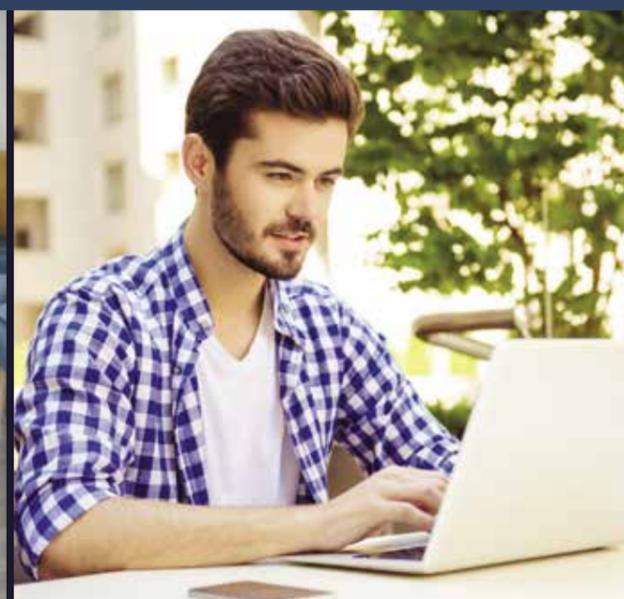
D'ICI 2030⁽²⁾

500 000
ÉTUDIANTS
ÉTRANGERS

ATTENDUS D'ICI 2027⁽²⁾

LA FRANCE
3^{ÈME} 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.



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_fr.pdf. (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 Auvergne Rhône Alpes Provence 2313 boulevard de la Défense 92000 NANTERRE, SNC au capital de 10 000 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 830 856 266. Carré Or : Raison sociale : SAS ISOCIEL, Siège : 51 avenue Sidoine Apollinaire, 69009 Lyon, RCS : 483281705 Lyon, N° Tva intracommunautaire : FR95483281705. 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 : Archigroupe. Illustrateur : Hive&Co. Crédits photos : Adobe Stock, iStock, Meero, mon-photographe-corporate.fr. Conception : Agence Buenos Aires. Juillet 2023. 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.



Constructeur et bâtisseur, créateur de cadre de vie, le groupe Lyonnais Carré d'or porte sur chaque projet une vision globale qui se matérialise par une exigence environnementale, éthique et sociétale sans artifices. Cette exigence est revendiquée par sa signature de marque : « construire plus grand que nous ». Le groupe Carré d'or développe ses engagements en créant le Label Carrément Hexagonal© qui reflète l'ambition de bâtir 100% français.



Résidence Parc & Chartreuse - Meylan



Résidence Student Factory - Paris Bagnolet



Résidence Yatagan - Cognin



Résidence Domaine de Rémi - Montbonnot



Résidence Student Factory - Metz Trèves



Résidence Student Factory - Lille

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.

