



# STUDENT

# FACTORY

 RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

## DOSSIER DE PRESSE

2021

# SOMMAIRE

- 01** ÉDITO
- 02** STUDENT FACTORY,  
**UNE FILIALE VINCI IMMOBILIER**
- 03** LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTS,  
**LA RÉPONSE À UN BESOIN  
CROISSANT**
- 04** **UN CADRE IDÉAL**  
POUR RÉUSSIR SES ÉTUDES
- 05** DES ESPACES  
**(PAS) COMMUNS**

- 06** DES HÉBERGEMENTS  
**TOUT CONFORT**
- 07** **DES SERVICES STUDENT-FRIENDLY**  
RENFORCÉS
- 08** **LA COMMUNAUTÉ**  
STUDENT FACTORY
- 09** INVESTIR AVEC STUDENT FACTORY,  
**UN PLACEMENT CITOYEN**
- 10** DES RÉSIDENCES AU CŒUR  
DES **GRANDES VILLES ÉTUDIANTES**

À l'heure où les diplômes sont perçus comme un passeport pour l'emploi, rythmé par l'augmentation du nombre de bacheliers et l'allongement de la durée des études, **le nombre d'étudiants en France est en constante augmentation**. En parallèle, l'attractivité de l'Hexagone et la réputation de ses universités et grandes écoles attirent **de plus en plus d'étudiants étrangers**. Enfin, la mobilité exponentielle de ces étudiants amène à **repenser l'offre de logements étudiants**.

Dans les grandes villes, où les établissements d'enseignement supérieur sont nombreux, ces jeunes rencontrent des difficultés évidentes pour se loger. En effet, les pouvoirs publics ont pris du retard en matière de développement du logement étudiant et la forte densité de cette population tire les prix des loyers à la hausse. Aujourd'hui, **55 % des dépenses d'un étudiant sont consacrées à son logement** (source: Enquête UNEF sur le coût de la vie). Dans un contexte où les hébergements universitaires sont rares et prisés, les étudiants trouvent alors une alternative, par défaut, dans le logement classique, dont l'offre est très inégale. On comptait par exemple 375 000 logements pour 1,6 millions d'étudiants en 2016.

**Les résidences étudiants constituent aujourd'hui une solution alternative et pérenne** pour pallier la pénurie d'hébergements et satisfaire les différents besoins et envies des étudiants. Proposant plusieurs types de logements à des prix similaires au parc locatif privé, elles permettent de se loger dans les meilleures conditions. Elles sont aussi une réponse favorable pour les étudiants étrangers de plus en plus nombreux à rejoindre les bancs des écoles et facultés françaises et pour qui la décohabitation est inévitable.

**LAURENCE PICANO**

Directrice Générale Student Factory



# STUDENT FACTORY, UNE FILIALE VINCI IMMOBILIER

## NOTRE HISTOIRE AVEC VINCI IMMOBILIER

L'activité Student Factory a été **créée en 2016** par VINCI Immobilier, filiale immobilière du groupe français VINCI.

VINCI Immobilier, leader de la promotion immobilière en France, est présent sur les 4 grands secteurs du marché : **l'immobilier résidentiel** (logements et résidences gérées), **l'immobilier d'entreprise** (bureaux, hôtels, commerces), **l'exploitation de résidences gérées** et **les services**.

En développant Student Factory, sa propre structure d'exploitation de résidences étudiants, le groupe immobilier a renforcé sa position sur le marché des résidences gérées.

Avec Student Factory, VINCI Immobilier a pour ambition d'offrir bien plus qu'un simple logement. La marque promet **une solution hybride sur le marché des résidences étudiants**, permettant aux étudiants et jeunes actifs de se loger dans **des appartements de qualité entièrement meublés et équipés**.

## UNE OFFRE ARTICULÉE AUTOUR DE TROIS FONDAMENTAUX :

**Marquer la différence :** parce que les besoins des étudiants ont évolué et face à une offre qui s'est standardisée au fil du temps, Student Factory constitue aujourd'hui une solution innovante pour répondre aux nouvelles attentes en matière de logements étudiants.

**Signer l'indépendance :** afin de garantir un niveau de qualité optimal et permanent sur les produits en cours de développement, construction, commercialisation ou exploitation, VINCI Immobilier s'intègre à chaque étape dans la durée de vie des résidences Student Factory.

**Rassurer et gagner la confiance :** pour répondre à la fois aux attentes des collectivités, des investisseurs et des étudiants, satisfaire le besoin de transparence et créer un véritable climat de confiance, VINCI Immobilier apporte une réponse crédible aux attentes du marché en prenant part à l'exploitation des résidences Student Factory.

## UN DÉVELOPPEMENT RAPIDE ET MAÎTRISÉ

En s'appuyant sur des critères d'exigence élevés, VINCI Immobilier choisit ses implantations **à proximité des écoles, des universités et des centres-villes**. Dans une démarche d'amélioration continue et au service d'un développement maîtrisé, le groupe sélectionne ses emplacements avec le plus grand soin et supervise l'ensemble des étapes de développement.

VINCI Immobilier accompagne ensuite Student Factory dans **la mise en route de son exploitation pour une ouverture optimale**. Une collaboration qui permet de proposer un concept de résidences étudiants abouti. Avec 3 ouvertures dès le lancement de l'activité et **un objectif de développement d'au minimum 3 nouvelles résidences chaque année**, VINCI Immobilier et Student Factory ambitionnent de s'imposer comme **un nouvel acteur majeur du logement étudiant en France**.



# LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTS, LA RÉPONSE À UN BESOIN CROISSANT

03

03

03

03

D'après le Ministère de l'Enseignement supérieur le territoire français compterait aujourd'hui **plus de 2,7 millions d'étudiants**<sup>1</sup>. Un nombre qui devrait continuer à croître notamment suite au baby-boom des années 2000. Très vite confrontés à la question délicate du logement étudiant, ces jeunes en quête de mobilité cherchent avant tout **un logement adapté à leurs besoins**. Chaque rentrée scolaire devient une période charnière où il faut s'acclimater à un nouveau cadre de vie. **300 000 étudiants étrangers**, qui à leur arrivée sur l'Hexagone cherchent à se loger, sont aussi à considérer. **Ils seront 500 000 à horizon 2021**.

Le logement étudiant peine à atteindre un seuil suffisant pour satisfaire l'ensemble de cette population qui a certaines attentes telles que :

- Des espaces de vie suffisamment spacieux malgré un petit budget ;
- Un soutien humain qui se substitue à celui des parents ;
- La proximité des centres-villes et des facultés et établissements d'enseignement supérieur.

Le logement étudiant est devenu **une préoccupation majeure** : manque de logements, loyers trop élevés ou encore logements insalubres sont parfois les nouvelles caractérisations de ce type d'habitat.

Avec son offre, Student Factory a pour ambition de devenir **la référence en matière de résidence étudiants**. Ce type de résidence est une proposition adaptée aux nouvelles attentes de cette population croissante. **Innovantes et connectées**, les résidences Student Factory permettent aux étudiants de s'investir pleinement dans leur vie estudiantine grâce à **des outils clés en main et un accès à des espaces de vie modernes et chaleureux**.



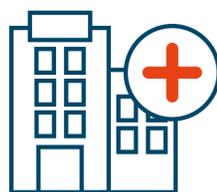
**2 727 900**

étudiants inscrits pour la rentrée 2020 en France<sup>1</sup>



**17 %**

des étudiants inscrits sont étrangers<sup>2</sup>



**PLUS DE 50**

nouvelles résidences par an



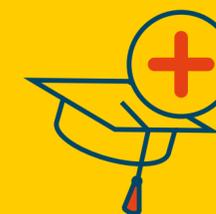
**1 118**

résidences étudiantes privées en exploitation<sup>3</sup>



**57 %**

des étudiants recherchent en priorité un studio<sup>4</sup>



**PLUS DE 16 400**

étudiants supplémentaires par rapport à 2019<sup>2</sup>

1. Source : INSEE

2. Source : Ministère de l'Éducation nationale

3. Source : Xerfi

4. Source : LocService.com

# LES ACTEURS DU LOGEMENT ÉTUDIANT



Le CROUS:

**165 000 LOGEMENTS**



Le parc locatif privé:

**400 000 LOGEMENTS**



Les résidences étudiants:

**134 000 LOGEMENTS**

04

04

04

# UN CADRE IDÉAL POUR RÉUSSIR SES ÉTUDES

Avec Student Factory, VINCI Immobilier a imaginé une offre de logements étudiants **entièrement digitalisée**, répondant aux nouveaux modes de consommation des jeunes d'aujourd'hui.

Student Factory combine tous les codes du vivre-ensemble en proposant des résidences **adaptées à la réussite des études et favorables aux rencontres**. Toutes les résidences répondent à des critères bien précis :

- Un accès à des espaces de vie et de travail ;
- Un accès internet illimité ;
- Des services inclus et à la carte ;
- Un parcours de réservation entièrement digitalisé ;
- Un accès dématérialisé à la résidence et aux logements ;
- Une situation géographique à proximité des facultés et établissements d'enseignement supérieur ;
- Une adresse desservie par les transports en commun.



## DES RÉSIDENCES CONNECTÉES

Pour faciliter la vie quotidienne, les résidences sont connectées et digitalisées en accord avec les nouvelles pratiques de cette génération. Le choix de l'appartement, des options et la signature du bail se font entièrement en ligne dans le cadre d'un processus de réservation 100% digitalisé sur **www.student-factory.com**.

La gestion journalière est quant à elle centralisée grâce à **une application qui permet aux étudiants d'accéder à tous les services de la résidence, d'échanger entre eux ou avec les équipes et de profiter d'un service de conciergerie digitale sur mesure**. Ainsi, l'accent est mis sur les équipements connectés : accès internet très haut débit, réseau wifi dans toute la résidence, point reprographie, laverie connectée.

## DES ESPACES INSPIRÉS DE L'ART CONTEMPORAIN

Student Factory fait référence à l'artiste du mouvement Pop Art Andy Warhol. « La Factory », célèbre atelier new-yorkais, était selon Warhol **l'endroit où « l'on entre anonyme et d'où l'on sort superstar »**. Un parti pris affirmé, pour retranscrire un cadre propice à la créativité et aux rencontres. En plus de cette décoration, l'ensemble des espaces, des équipements et des services ont été spécialement pensés pour faciliter la vie et la réussite des étudiants.

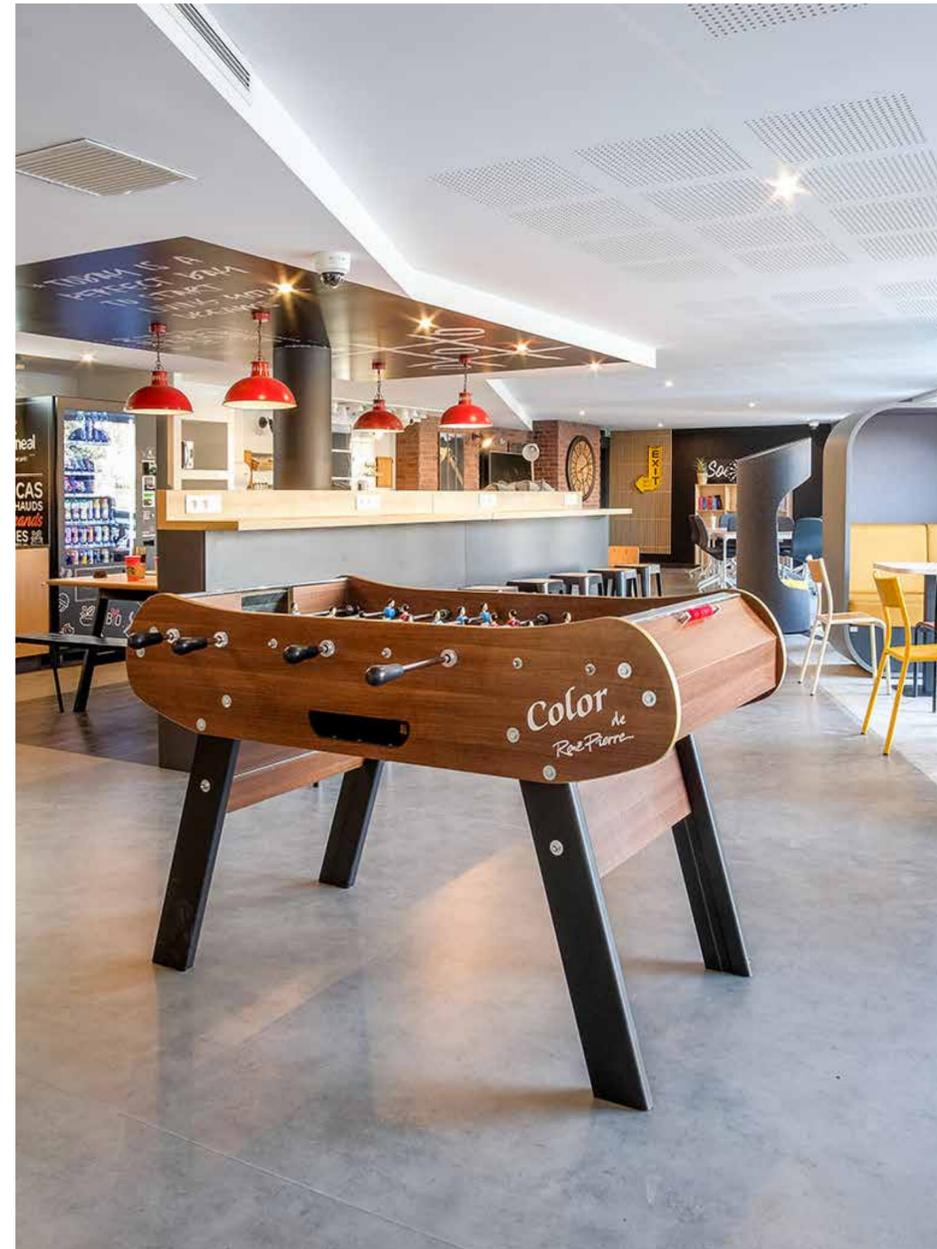
# DES ESPACES (PAS) COMMUNS

Student Factory marque une vraie volonté de distinction avec notamment **des surfaces communes généreuses, des équipements innovants et une décoration de style industriel**, qui se déclinent sur une surface moyenne de 250 m<sup>2</sup> dans chaque résidence.

**Les espaces de coworking**, disponibles dans chacune des résidences, renforcent ce modèle disruptif et permettent à chaque résident de trouver un lieu adapté à ses besoins quotidiens en matière de travail personnel et de convivialité.

**La cafétéria**, où l'on retrouve un coffee corner, affirme elle aussi le modèle Student Factory. Lieu de réunion et d'échanges, les étudiants peuvent s'y restaurer à tout moment de la journée.

**La laverie connectée** est un autre espace mis à disposition des occupants 24h sur 24. Une machine peut notamment être réservée à distance via l'application mobile Student Factory.



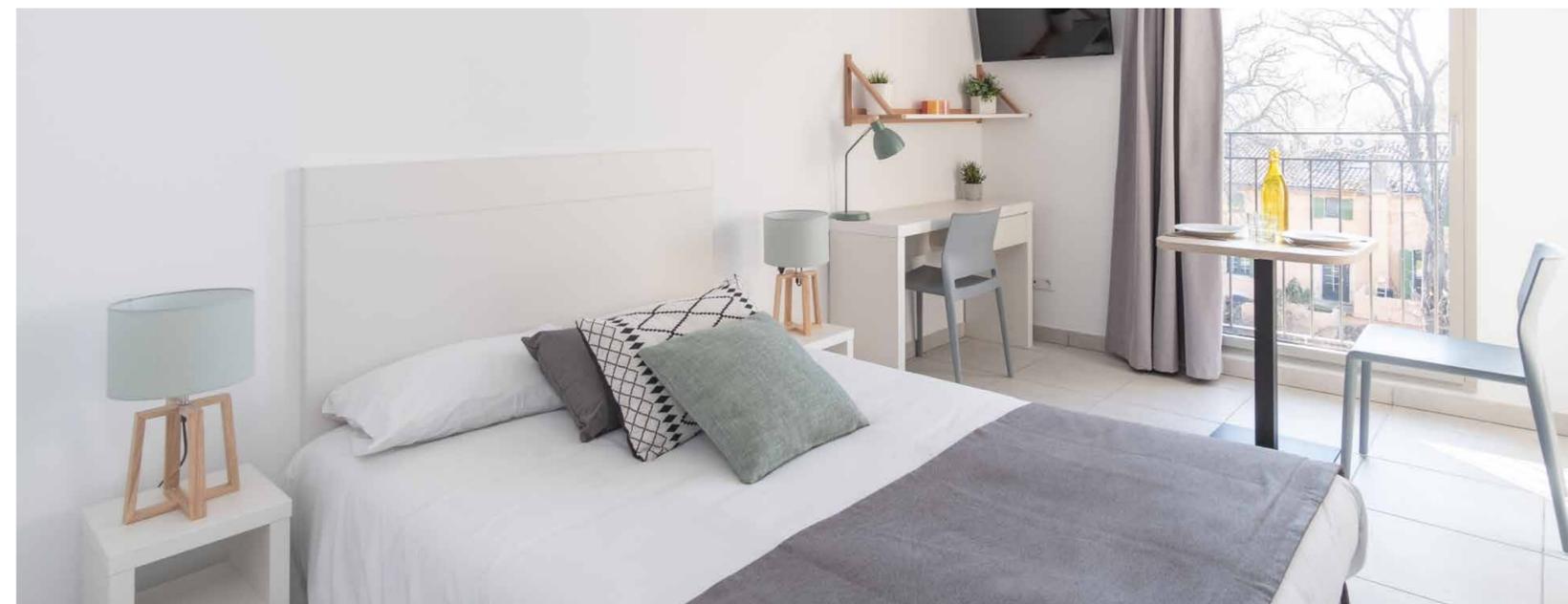
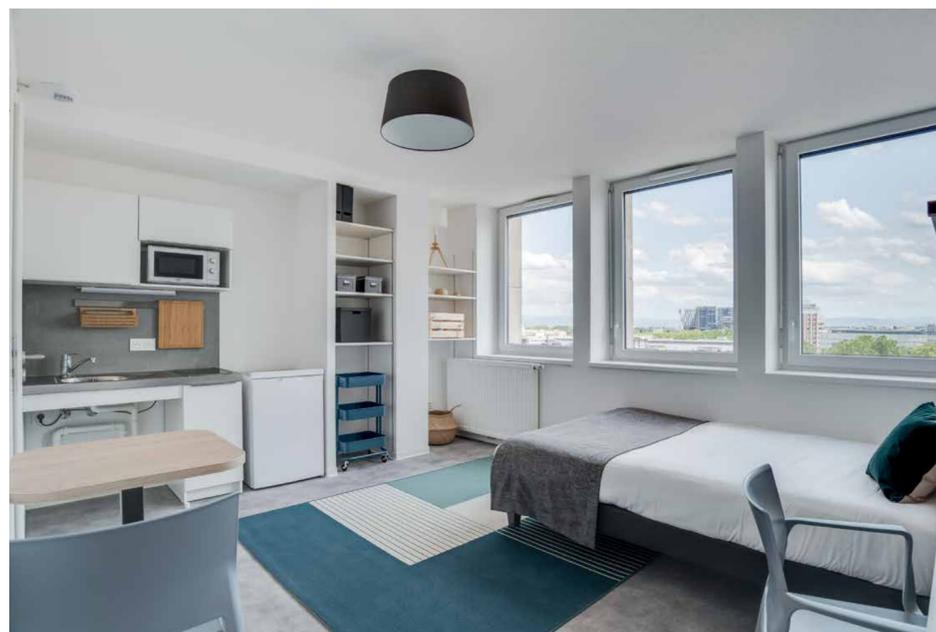
06

06

# DES HÉBERGEMENTS TOUT CONFORT

Les appartements Student Factory, d'**une surface moyenne de 20 m<sup>2</sup>**, sont entièrement meublés. Ils disposent tous d'une kitchenette équipée comprenant un set de cuisine et un coin repas, un coin bureau, une salle d'eau, ainsi que de multiples rangements. Enfin, l'espace nuit est composé d'une table de chevet et d'un lit gigogne idéal pour gagner de l'espace en journée.

En arrivant dans cet appartement prêt à vivre, l'étudiant peut ensuite le décorer selon ses goûts. Chaque résidence propose des appartements **adaptés aux personnes à mobilité réduite**.



07

07

07

07

07

# DES SERVICES STUDENT-FRIENDLY RENFORCÉS

Pour simplifier la vie étudiante, Student Factory met à disposition des services additionnels inclus ou à la carte.

S E R V I C E S

## INCLUS :



Accueil



Wifi haut débit



Coworking



Gestion des colis



Support & maintenance



Local à vélos



Animations



Bibliothèque collaborative

S E R V I C E S

## À LA CARTE :



Reprographie



Ménage



Épicerie fine



Petit-déjeuner



Conciergerie



Kit linge



Cafétéria



Laverie connectée



# LA COMMUNAUTÉ STUDENT FACTORY

08

08

08

Propices aux rencontres et aux échanges, les résidences Student Factory **cultivent l'esprit de communauté**, notamment grâce à **des évènements organisés et des interventions extérieures**.

Enfin, **un responsable de site encadre la vie au sein de la résidence et assure une présence journalière en semaine**. Il est l'interlocuteur privilégié des étudiants et propose un accompagnement au quotidien.

# INVESTIR AVEC STUDENT FACTORY, UN PLACEMENT CITOYEN

## UN INVESTISSEMENT DE QUALITÉ

- Un emplacement de 1<sup>er</sup> ordre
- Une rentabilité performante
- Un complément de revenus fixe
- Un patrimoine de qualité avec VINCI Immobilier
- Une gestion sans contrainte avec Student Factory

## UN PLACEMENT DÉFISCALISANT <sup>1</sup>

- Récupération de la TVA 20 % <sup>2</sup>
- 11 % de réductions d'impôt <sup>3</sup> (dispositif Censi-Bouvard) ou LMNP avec amortissement <sup>4</sup>

(1) Le bénéfice des avantages fiscaux est soumis à vérification de la part de l'administration.

(2) 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 versée lors de l'acquisition.

(3) Conformément aux dispositions de l'article 199 sexdecies du CGI : réductions d'impôt de 11 % du prix de revient de l'acquisition HT - hors mobilier - acquise pour toute signature notaire réalisée à compter de 2012 et jusqu'au 31/12/2021 - pour un investissement plafonné à 300 000 € HT - sous réserve de louer le logement pendant 9 ans.

(4) Conformément aux dispositions de l'article article 39 C du CGI : loyers réguliers et nets d'impôt sur des périodes pouvant aller jusqu'à 35 ans d'amortissement LMNP.



10  
10  
10  
10  
10

# DES RÉSIDENCES AU CŒUR DES GRANDES VILLES ÉTUDIANTES

**6 résidences sont aujourd'hui exploitées sur le territoire français.** L'ensemble de ces résidences comptabilise aujourd'hui **963 appartements en gestion**. La surface moyenne des appartements est de 20 m<sup>2</sup> pour 250 m<sup>2</sup> pour les parties communes.

## Student Factory Paris Bagnole

À deux pas du métro avec  
141 appartements de type T1,  
> Location à partir de 752 €\*.

## Student Factory Lille Euratechnologies

À deux pas du Pôle d'excellence  
numérique, la résidence propose  
206 appartements meublés  
du T1 au T3-coloc.  
> Location à partir de 549 €\*.

## Student Factory Strasbourg Étoile

Résidence située  
en centre-ville et à  
deux pas des facultés.  
Cette résidence  
met à disposition  
135 logements  
du T1 S au T1 L.  
> Location  
à partir de 575 €.

## Student Factory

### Bordeaux Armagnac

Résidence à proximité  
de la gare qui propose  
116 logements,  
du T1 au T3 en colocation.  
> Location à partir de 642 €\*.

## Student Factory Aix Pont de l'Arc

Située au sud d'Aix-en-Provence, la résidence  
offre un cadre idéal à proximité des universités  
et des grandes écoles. 182 logements  
sont disponibles du T1 au T2.  
> Location à partir de 547 €\*.

## Student Factory Nice Gare du Sud

Au cœur du quartier  
de la Libération,  
cette résidence dispose  
de 182 appartements,  
du T1 S au T1 XL, proche  
de la mer et des facultés.  
> Location à partir de 594 €\*.

# A PROPOS À PROPOS



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.

**CONTACT MÉDIAS :**

**Maud MARADAS-NADO** – 06 98 27 60 07

[maud.maradas-nado@vinci-immobilier.com](mailto:maud.maradas-nado@vinci-immobilier.com)



VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI, est un des principaux acteurs de la promotion immobilière en France. Implanté sur tout le territoire, VINCI Immobilier est présent sur les deux grands secteurs du marché : l'immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, commerces), s'adressant ainsi aux investisseurs, clients institutionnels et aux particuliers. VINCI Immobilier apporte également à ses clients son expertise en matière de conseil et de gestion d'immeubles à travers son pôle « services ». Grâce à son offre multiproduits et son expertise dans la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne les collectivités locales pour la réalisation de leurs opérations d'aménagement et participe ainsi au développement des zones urbaines. À travers ses filiales OVELIA, STUDENT FACTORY et BIKUBE, VINCI Immobilier exploite et gère des résidences seniors et étudiants ainsi que des résidences de coliving.

**CONTACT MÉDIAS :**

**Caroline MAUREY** – 06 69 95 06 88

[caroline.maurey@vinci-immobilier.com](mailto:caroline.maurey@vinci-immobilier.com)