

SCHILTIGHEIM / STRASBOURG
RÉSIDENTE L'ÉDITO
ROUTE DU GÉNÉRAL DE GAULLE



**Bouygues
Immobilier**

LA VIE COMMENCE ICI



**UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
POUR UN INVESTISSEMENT
EN TOUTE SÉRÉNITÉ !**

SCHILTIGHEIM / STRASBOURG

UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

Les 10 chiffres clés

2^e

ville de l'Eurométropole, Schiltigheim, limitrophe à Strasbourg, séduit par sa qualité de vie et son dynamisme

1

des 33 communes qui composent l'Eurométropole de Strasbourg

70 000

étudiants sur l'Eurométropole de Strasbourg à la rentrée 2023

20%

d'étudiants internationaux

+30%

d'étudiants depuis 10 ans

50 000

inscrits à l'Université de Strasbourg

4 400

étudiants à moins d'1,5 km de la RÉSIDENCE L'ÉDITO

15

Grandes Écoles à Schiltigheim

40

parcs et aires de loisirs à Schiltigheim

4 min

du plus proche arrêt de bus "Ecrivains", ligne C9

Illustration non contractuelle

SCHILTIGHEIM / STRASBOURG

PROCHES DE SES ÉTUDIANTS



Des formations

À **Schiltigheim**, au sein de l'**Espace Européen de l'Entreprise**, lieu innovant, tourné vers les domaines tertiaires et du numérique **plus de 4 400 étudiants** poursuivent leurs études.

Pour s'y rendre :

5 min en voiture

8 min à vélo par les pistes cyclables

20 min bus, lignes 50 et 70, puis chemins piétons arborés

Un campus universitaire comprenant :

- . l'Ecole Catholique d'Arts et Métiers,
- . l'Ecole Européenne de Chimie Polymères et Matériaux [ECPM],
- . la faculté de physique et d'ingénierie,
- . l'IUT Louis Pasteur,
- . le laboratoire d'imagerie et de neurosciences cognitives [LINC],
- . l'Institut Charles Sadron [ICS],
- . l'Institut pluridisciplinaire Hubert Curien [IPHC]
- . le Lycée Charles de Foucault
- . et le CNRS

Des grandes écoles : des écoles de commerce [ESG], ESARC [BTS Management Commercial Opérationnel, Négociation, Communication], ISTEI [Métiers du Transport], Euridis Business School, Eucléa Business School...

Les étudiants pourront également se rendre dans une des 36 écoles de **Strasbourg** comprenant :

- . 4 écoles d'ingénieurs,
- . 2 Grandes Écoles,
- . 1 École de journalisme
- . 3 instituts universitaires de technologies

... autant d'écoles et formations reconnues à l'échelle internationale !



Illustration non contractuelle



LES ALENTOURS DE VOTRE RÉSIDENCE



Proche des polarités étudiantes

La Résidence L'Édito bénéficie **des transports en commun** avec les bus des lignes C9, 50 et 60 qui permettront à ses résidents d'accéder au centre-ville et aux différents campus, que ce soit de Schiltigheim ou Strasbourg. Il est également possible de compléter l'offre existante, à certains horaires, avec l'offre Flex'hop, sur simple réservation.

La municipalité poursuit également son aménagement **des pistes cyclables** pour une circulation encore plus aisée à vélo. La société de location de vélo, Vélhop, propose des tarifs abordables, des locations flexibles et un entretien régulier des vélos, réservé aux étudiants, pour un moyen de transport, respectueux de l'environnement , tout en prenant soin de réduire son stress en pratiquant une activité physique !

à **20 min**
du centre-ville de Strasbourg
en transports en commun

à **20 min**
de la faculté Esplanade
à vélo

à **8 min**
de l'Espace Européen de
l'Entreprise à vélo



Gare de Strasbourg

À 25 min en transports en commun

Lignes 10 et C9 ou G et 50

À 12 min à vélo

Gare de Bischheim

À 5 min à vélo



Arrêts de Bus

"Écrivains" à 5 min à pied (ligne C9, 50, 60)
"Prunelliers" à 5 min à pied (ligne 70)



Commerces

Centre commercial E. Leclerc à 5 min à pied de la résidence

Norma à 7 min à pied

Pharmacie, boulangerie à 4 min à pied

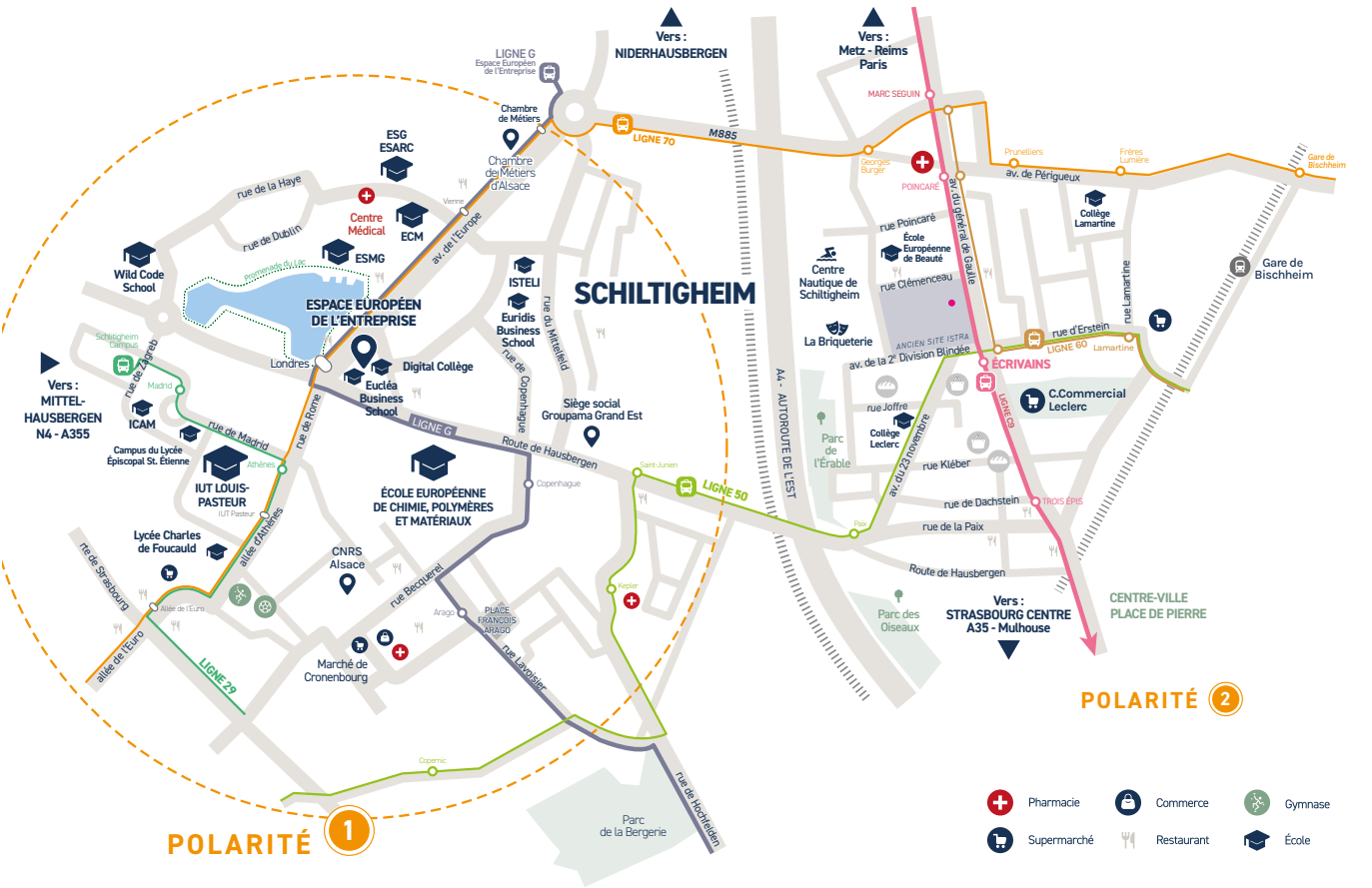


Équipements sportifs et culturels

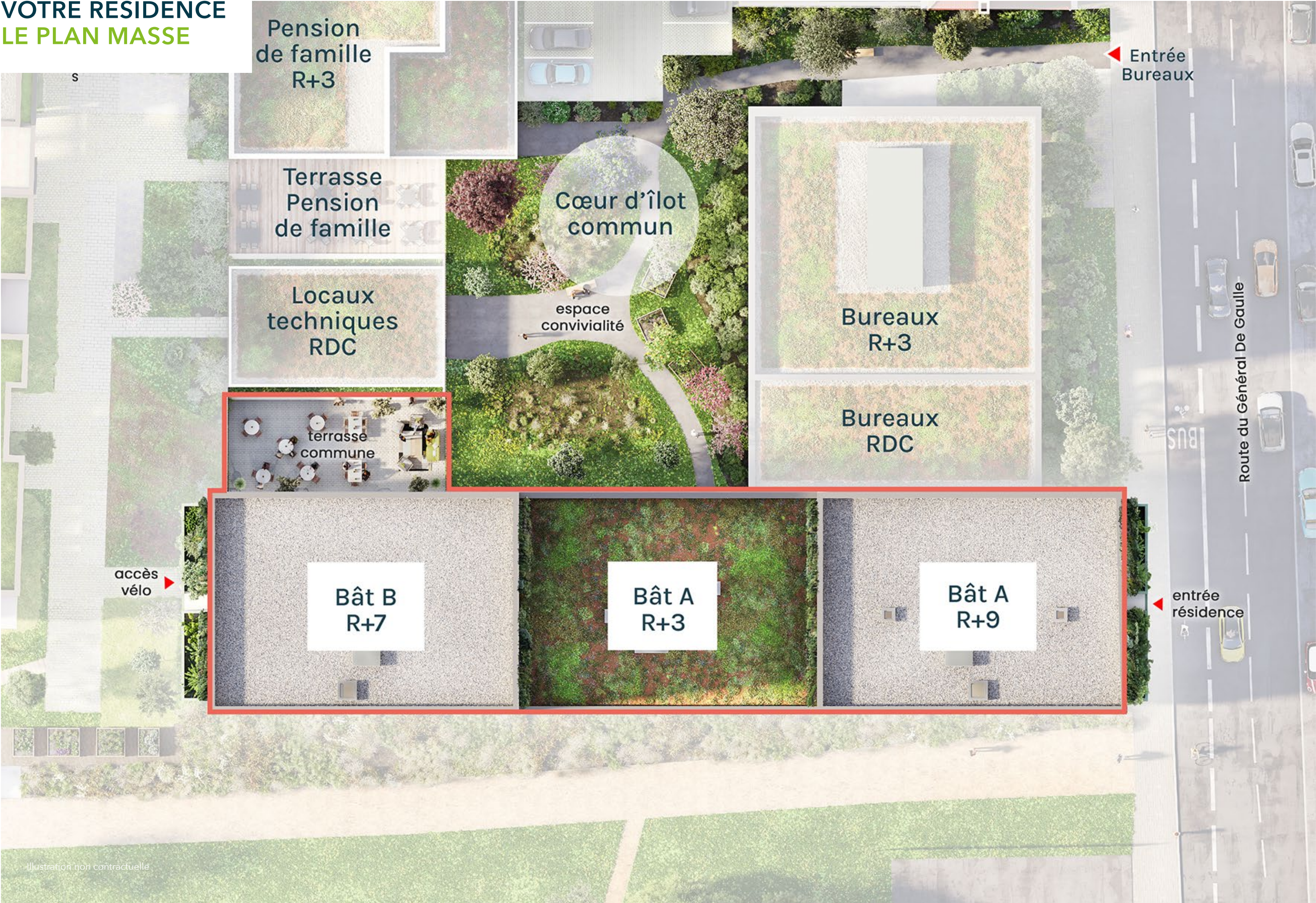
Salle de spectacles "La Briqueterie" à 6 min à pied, "Zénith" à 20 min à vélo

Piscine olympique de Schiltigheim à 4 min à pied

Terrain de tennis et stade de football à 8 min à pied



VOTRE RÉSIDENCE
LE PLAN MASSE



VOTRE RÉSIDENCE
VUE DEPUIS LA ROUTE DU
GÉNÉRAL DE GAULLE



Illustration non contractuelle

VOTRE RÉSIDENCE
VUE DEPUIS LE CŒUR D'ÎLOT



Illustration non contractuelle

VOTRE RÉSIDENCE
VUE SUR LA TERRASSE



Illustration non contractuelle

DES ESPACES COMMUNS
APPRENDRE, PARTAGER,
SE RETROUVER



LA SALLE DE VIE COMMUNE



LA SALLE DE CO-WORKING



DES PRESTATIONS ADAPTÉES

Intendant présent
quotidiennement pour aider les
résidents
Accueil
Kits : vaisselle, ménage,
repassage et nuit
Nettoyage des parties
communes



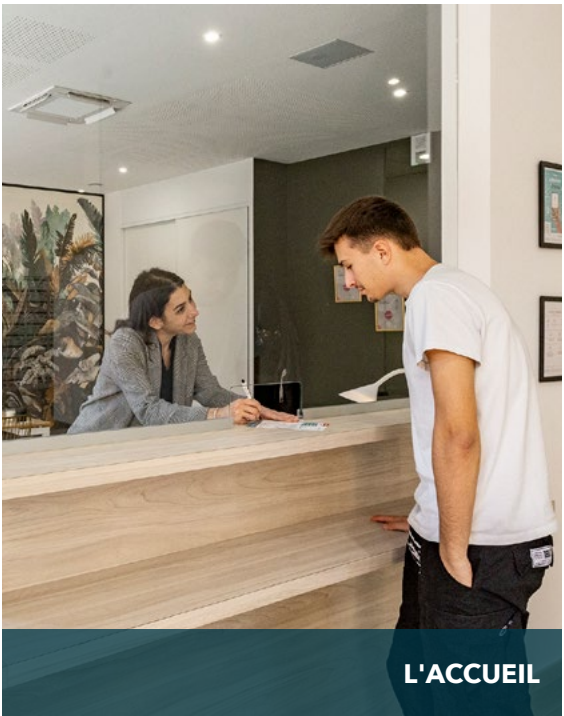
**LES MOBILITÉS DOUCES
FAVORISÉES**

Une coursive aménagée
d'arceaux vélos pour un
stationnement sécurisé.



DES SERVICES EN OPTION

Laverie équipée en libre service
Fourniture du linge de maison
Ménage des parties privatives



L'ACCUEIL



LA LAVERIE



LA SALLE DE FITNESS OUVERTE 7J/7 ET 24H/24

LE CHOIX DU GESTIONNAIRE "LES BELLES ANNÉES"



Une résidence services pour étudiants comblés

Depuis plus de 15 ans, "Les Belles Années" choisissent pour leurs résidences, des emplacements de choix, au plus proche de la vie et des aspirations des étudiants.

Des équipements de qualité



ESPACE CUISINE

Meuble de rangement, table, chaise, réfrigérateur, micro-onde, plaque de cuisson tactile vitrocéramique, hotte.



ESPACE NUIT

Lit à tiroirs 120 X 200 cm, matelas, tête de lit, table de nuit, ensemble déco (coussins + assise), lampadaire.



ESPACE BUREAU

Bureau bois et métal avec panneau arrière magnétique, fauteuil design, étagère murale bois, lampe de bureau design.



SALLE DE BAINS

Meuble de rangement, vasque, miroir avec applique lumineuse, receveur de douche.

Une atmosphère conviviale

Depuis plus de dix ans, "Les Belles Années" sélectionnent avec soin un mobilier design et pérenne, conçu pour les besoins quotidiens de leurs résidents.

L'objectif : créer des intérieurs aussi fonctionnels qu'élégants, pour garantir aux étudiants un cadre de vie propice à leurs années d'études.



Des services connectés aux besoins des étudiants



Une résidence sécurisée par badges Vigik et vidéophone couleur



"Les Belles Années" donnent accès à une **plateforme en ligne**, disponible à tout moment. Cet espace personnel permet aux résidents de retrouver, en un clic, l'ensemble de leurs documents et de gérer dès qu'ils le souhaitent leur dossier de locataire, de la réservation au versement des loyers, à la souscription des services en option.



Dans chaque studio, **une connexion internet haut débit**, en fibre, fournie par une box individuelle.



LES PRESTATIONS DE LA RÉSIDENCE



En détails

Fenêtres et portes-fenêtres équipées de double vitrage et volets roulants manuels

Menuiseries alu en rez-de-chaussée et PVC en étages

Peinture de couleur blanche sur l'ensemble des murs

Sols PVC à l'intérieur du studio

Placard aménagé [selon plan]

ESPACE CUISINE : une kitchenette comprenant un meuble sous évier inox avec cuve et égouttoir, plan de travail de 120 cm de long, deux meubles hauts, une plaque vitrocéramique deux feux, un réfrigérateur avec compartiment congélateur

SALLE DE BAINS : un plan vasque avec miroir et meuble sous-vasque, receveur de douche, douchette un jet et un mitigeur thermostatique, sèche-serviette électrique, faïence toute hauteur (sauf studio PMR)



Illustration non contractuelle



01



02



03



04



BAIL
COMMERCIAL

Conditions

Bail de 10 ans avec le gestionnaire "Les Belles Années"

À la charge du **gestionnaire** : Article 605

À la charge du **propriétaire** : le renouvellement du mobilier

BAIL
COMMERCIAL

Conditions (suite)

Paiement trimestriel à terme échu

Révision triennale des loyers sur la base de l'IRL

Plus de détails disponibles sur le bail commercial

247 STUDIOS

Répartition

241 studios de 18,69 m² moyen

6 studios de 22,62 m² moyen

Possibilité de louer une des 34 places de stationnements en sous sol (hors prix du studio)

RENTABILITÉ
MOYENNE

4,01% brut, hors mobilier

Loyer étudiant moyen : **6 613 €** TTC / an brut

Loyer propriétaire moyen : **3 852 €** HT / an net (moyenne pour un studio de 18,7 m²)

LE PLANNING



01



02



03



04



PERMIS OBTENU

ACTABILITÉ

DÉMARRAGE
DES TRAVAUX

LIVRAISON

Oui

3^e trimestre 2025

Mi-2025

31 juillet 2027

Dates prévisionnelles, hors cause légitime de retard ou cas de force majeure

VOTRE INVESTISSEMENT

STATUT
LMNP*

Profitez des avantages
du statut LMNP



Le statut de Loueur Meuble Non Professionnel (LMNP)

- **Récupérez de la TVA** sur votre acquisition.
- **Percevoir un loyer** par le biais d'un bail commercial.
- **Bénéficiez de revenus non imposés** ou faiblement imposés pour une durée

Investir dans le neuf en LMNP classique

Le statut de Loueur en Meublé Non professionnel vous concerne si vous louez un bien en meublé, dans l'ancien comme dans le neuf. Pour être considéré comme meublé, un logement doit proposer tous les équipements indispensables à la vie quotidienne : le mobilier, les espaces de rangement, l'électroménager, mais également des rideaux ou des volets dans la chambre, des lampes et de quoi faire le ménage. La liste complète des équipements a été consignée dans la loi ALUR*.

Le statut LMNP s'assortit de plusieurs avantages fiscaux. Les abattements fiscaux sur les revenus fonciers sont ainsi supérieurs à ceux de la location vide, de l'ordre de 50 % au minimum en optant pour le régime micro-BIC. Avec le régime réel, l'amortissement du bien et de ses équipements peut générer davantage de déductions fiscales.

Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation).
Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des avantages fiscaux et de la récupération de TVA.
Retrouvez plus d'informations sur les investissements locatifs sur www.bouygues-immobilier.com.

MES INTERLOCUTEURS

Nos Conseillers Commerciaux vous accompagnent tout au long de votre projet, en espace de vente, en visioconférence ou par téléphone.





**Bouygues
Immobilier**

LA VIE COMMENCE ICI

Un savoir-faire reconnu depuis plus de 70 ans

Opérateur engagé de la ville durable, Bouygues Immobilier développe depuis plus de 70 ans des projets immobiliers résidentiels, tertiaires et commerciaux dans plus de 230 villes en France et en Europe.

Nos autres résidences



POURQUOI CHOISIR BOUYGUES IMMOBILIER ?

Notre différence ? Des logements qui répondent à
vos aspirations et un engagement sans faille.



Une équipe engagée pour vous

Nous sommes à vos côtés. Dès la réservation de votre
logement, et jusqu'à dix ans après la remise des clés.



Gestion et protection à la demande

Nous gérons la location de votre bien sur simple demande.
Et en cas de revente imprévue, sa valeur est garantie.⁽²⁾

**Bouygues
Immobilier** 
LA VIE COMMENCE ICI

(1) La résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Environnementale 2020 (RE2020). Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation par un bureau d'études spécialisé d'un diagnostic de performance énergétique pour chaque logement remis à leurs acquéreurs lors de la livraison. (2) Voir conditions détaillées (notamment carence, franchise, durée et plafond) et tarifs disponibles sur demande. Date de limite de souscription pour la Bien Géré+ : 9 mois avant la livraison. Date limite de souscription pour la Bien Protégé : 6 mois avant la livraison. Renseignements et conditions disponibles en espace de vente et sur www.bouygues-immobilier.com. BOUYGUES IMMOBILIER SA au capital de 138.577.320 Euros - 562 091 546 RCS Nanterre - NAF 4110A - Siège social : 3 Boulevard Gallieni - 92130 ISSY LES MOULINEAUX Carte professionnelle de transactions délivrée par la CCI de Paris Île-de-France sous le n° CPI 9201 2016 000 016 205 - Garantie professionnelle - CA-CIB - Certifié ISO 9001 - N° QUAL/1996/6465-11 TVA - Identification fiscale : FR72562091546 - Mandataire Non Exclusif en Opérations de Banque (MOBSP) n° ORIAS 13006299. Données de distances et de temps à titre indicatif. Crédits photos : Photographe Pierre Pommereau, Adobe Stock, Gettyimages. Illustrations non contractuelles. Perspective : Hive & Co. Architecte : AA+. Mars 2025. Conception : Bouygues Immobilier. Déclinaison : Art-up.fr.