

*Strasbourg*



# CAMPUS STARLETTE

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE



Marignan



# STRASBOURG EUROMÉTROPOLE

À Strasbourg bat le pouls de l'Europe : ville du Parlement Européen et de nombreux organismes internationaux, la capitale du Grand Est vit au rythme des échanges économiques, diplomatiques, technologiques et touristiques.

Portée par ses multiples charmes, elle ne cesse de séduire de nouveaux habitants en quête d'un cadre de vie à la fois empreint d'authenticité et d'avant-garde. Entreprenante et dynamique, la ville engage en effet de nombreux projets urbains d'envergure afin d'offrir un cadre de vie d'exception aux strasbourgeois. Son économie florissante, son pôle universitaire de renom, ses 9000 événements culturels annuels\*\*\* mais aussi ses multiples espaces verts accessibles via des modes de transports doux.

Le réseau de transport en commun permet de se déplacer facilement et d'apprécier la vie nocturne à Strasbourg avec le tram jusqu'à 00h30, et les bus jusqu'à 4h. Sans oublier un aéroport international, une gare TGV et la belle proximité avec Bâle et Bruxelles en voiture.

Strasbourg est aujourd'hui une ville résolument tournée vers l'avenir et portée par une dynamique durable :

1<sup>ER</sup> RÉSEAU  
DE TRAM  
DE FRANCE

1<sup>ÈRE</sup> VILLE  
CYCLABLE AVEC  
600 KM DE PISTES

3<sup>ÈME</sup> VILLE  
LA PLUS VERTE  
DE L'HEXAGONE

57 000 ÉTUDIANTS

11 500 ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX

156 NATIONALITÉS



## UNE VILLE UNIVERSITAIRE TRÈS PRISÉE

Les 35 facultés, écoles et instituts de l'Université de Strasbourg couvrent 5 domaines de formation :

- Arts, lettres, langues
- Droit, économie, gestion et sciences politiques et sociales
- Sciences humaines et sociales
- Sciences, technologies
- Santé

Elle propose des formations d'excellence dans le médical et l'ingénierie, ainsi que des grandes écoles et plusieurs IUT. Ses infrastructures sont un autre atout de séduction pour la population étudiante. Les étudiants apprécient les nombreux sites de loisirs sportifs, culturel, en pleine nature, les tiers-lieux, les festivals et concerts.

Terre universitaire prisée, élue ville préférée des étudiants, frontalière avec des pays majeurs et permettant d'ajouter un volet international à un parcours de formation supérieure, son Université accueille 57 000 étudiants chaque année, dont 20% sont de nationalité étrangère (156 nationalités).



## L'ÉCOLE VATEL, 40 ANS D'EXPÉRIENCE

La ville accueillera le futur campus Vatel, 1<sup>er</sup> groupe mondial de l'Enseignement du Management et de l'Hôtellerie-Tourisme présent en France et à l'Internationale.

55 campus  
1<sup>er</sup> Groupe mondial de l'Enseignement du Management de l'Hôtellerie-Tourisme  
9 000 étudiants  
1<sup>er</sup> Sacrée Meilleure École par les professionnels  
45 000 diplômés



Inscrit au cœur de ce nouvel havre de ville durable et directement desservi par le tramway, le quartier Starlette se distingue par sa situation idéale, face au bassin Vauban.

Offrant des perspectives à la fois sur les miroitements de l'eau, sur le futur parc du petit Rhin ou encore la cathédrale Notre-Dame de Strasbourg, il accueille une vaste promenade le long du bassin Vauban, une nouvelle école maternelle et élémentaire ainsi que de nombreux commerces et services de proximité.



## STARLETTE, UN NOUVEAU QUARTIER DE VIE AMBITIEUX, AU CŒUR DE STRASBOURG



### COMMERCES

- Boulangerie, école hôtelière et restauration au pied de la résidence
- Commerces alimentaires accessibles à pied
- Centre commercial Rivetoile à 7 min en vélo



### TRANSPORTS

- Nombreuses pistes cyclables au pied de la résidence
- Strasbourg – Paris en 1h45 min\* en TGV
- Arrêt de tram « Starcoop – Petit Rhin » à 200 m\* pour rejoindre le centre-ville direction Place Kléber en 18 min\*
- Arrêt de bus Dunkerque (ligne 2) à 260 m\*



### CULTURE & LOISIRS

- Bassin Vauban au pied de la résidence
- Parc du Petit Rhin face à la résidence
- Parc de la Citadelle à 1,7 km
- Jardin Botanique de l'Université 2 km\*
- UGC Ciné Cité Strasbourg Etoile en 7 min\* à vélo
- Cathédrale Notre-Dame de Strasbourg à 3,7 km\*
- Musée d'Art Moderne et Contemporain de Strasbourg à 5,1 km\*

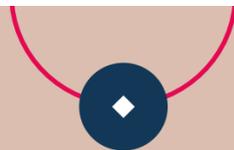


Résidence Campus Starlette face à l'arrêt de tramway Starcoop. Boulangerie au rez-de-chaussée.

## UNE RÉSIDENCE TOURNÉE VERS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE



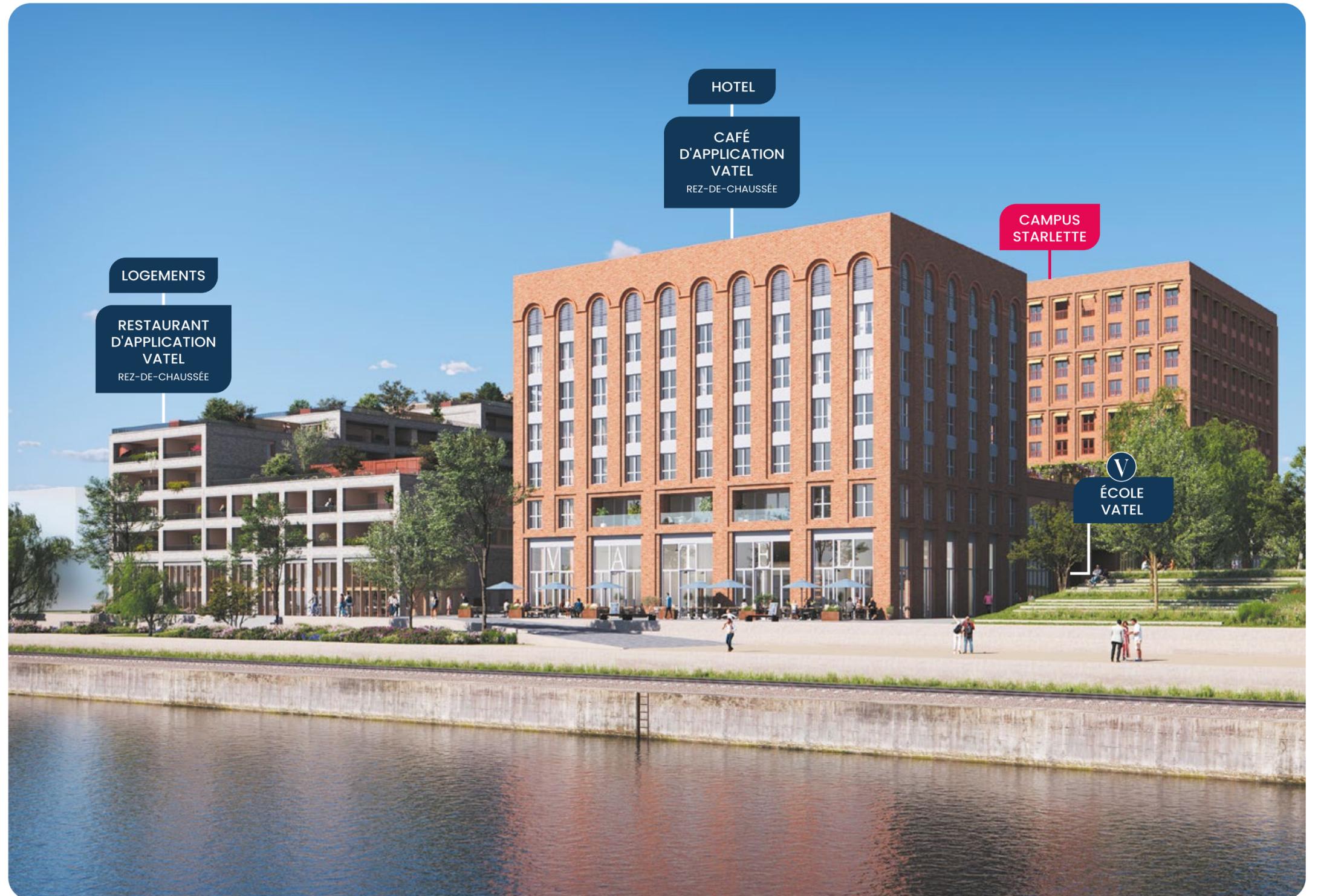
- PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES
- RÉSEAU CHALEUR URBAIN
- LABEL BIODIVERSITY® : Marignan s'appuie sur le label BiodiverCity® afin de concevoir des bâtiments qui accueillent et respectent la biodiversité.



## UNE RÉSIDENCE AU CALME ET BIEN DESSERVIE

À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE L'ÉCOLE VATEL

**194 LOGEMENTS  
DANS LA RÉSIDENCE  
CAMPUS STARLETTE**





## DES LOGEMENTS PENSÉS POUR LA VIE ÉTUDIANTE

Parce que les études sont un temps spécifique dans une vie, le logement doit s'adapter aux besoins des étudiants.

La résidence étudiante offre un total de **194 logements meublés** sur 9 étages, conçus et pensés de manière à optimiser chaque espace pour favoriser le gain de place. Un intérieur fonctionnel et des équipements modernes afin de répondre aux attentes des étudiants : un espace bureau et nuit avec rangements, une cuisine équipée et une salle d'eau privative.

Au-delà des appartements, sont mis à disposition, des espaces communs connectés, dédiés au travail, à l'échange, à la réflexion, au bien être, à la détente et à la convivialité, faisant de notre résidence un cadre de vie idéal pour réussir ses études.



### UN ÉQUIPEMENT FONCTIONNEL ET ADAPTÉ

#### ESPACE BUREAU

- Bureau
- Chaise
- Box internet haut débit

#### ESPACE NUIT

- Lit
- Matelas
- Table de nuit
- Armoire

#### SALLE D'EAU

- Meuble vasque
- Miroir
- Receveur et porte de douche
- Radiateur sèche-serviettes

#### ESPACE CUISINE

- Plaques vitrocéramiques
- Réfrigérateur
- Micro-onde
- Meubles de rangements
- Table et chaises



## UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE AUX MULTIPLES SERVICES

- Accès sécurisé
- Internet illimité
- Prêt d'électroménager
- Petit-déjeuner en cafétéria
- Salle de fitness
- Laverie
- Boîte à colis
- Local vélos



Laverie



Petit-déjeuner en Cafétéria



Salle de fitness

Prêt d'électroménager



## INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE POUR INVESTIR DANS L'AVENIR

En investissant dans une résidence étudiante, vous pourrez profiter des conditions fiscales avantageuses du dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel).

**Vous pouvez réduire vos impôts en déduisant les charges, en amortissant le bien immobilier et le mobilier, tout en profitant de la simplicité de ce statut.**

C'est une opportunité pour optimiser vos revenus locatifs tout en simplifiant votre gestion immobilière.

### AVEC LE STATUT LMNP VOUS POURREZ :

- **PERCEVOIR UN LOYER PAR LE BIAIS D'UN BAIL COMMERCIAL<sup>(1)</sup>**
- **RÉCUPÉRER LA TVA SUR SON ACQUISITION<sup>(2)</sup>**
- **DÉDUIRE LES CHARGES D'EXPLOITATION DE SES RECETTES LOCATIVES<sup>(3)</sup>**
- **BÉNÉFICIER DE REVENUS NON IMPOSÉS OU FAIBLEMENT IMPOSÉS POUR UNE DURÉE POUVANT DÉPASSER 20 ANS<sup>(4)</sup>**

avantages  
**LMNP**



**twenty  
campus**  
sergic

Twenty campus une marque du groupe Sergic.

La résidence sera administrée par **Twenty Campus** qui équipera et gèrera la résidence au quotidien. Twenty campus est une société du groupe Sergic, **véritable expert** dans la gestion de résidences immobilières, destinées aux étudiants.

Avec plus de **20 ans d'expérience** dans les résidences avec services destinés aux étudiants, Twenty Campus offre une proximité et accompagne les étudiants tout au long de leur séjour.

**Les résidences Twenty Campus se démarquent par leurs proximités aux écoles, les espaces de partages et des services adaptés aux étudiants pour qu'ils se sentent comme chez eux.**

#leschiffresnemententpas  
**TWENTY CAMPUS EN CHIFFRES**



\* Sources : Google Maps. \*\* Temps indicatif donné par la SNCF pour le trajet le plus rapide. \*\*\* Europtimist. (1) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (2) Le statut loueur meublé permet de récupérer la TVA sous certaines conditions : Acquisition d'un bien immobilier neuf proposant un certain nombre de services dans une résidence / Confier l'exploitation du bien à un professionnel / Être soumis à la TVA / Exploitation par bail commercial pour une durée de 20 ans, en cas d'arrêt de l'exploitation avant les 20 ans, vous devrez rembourser la TVA au prorata des années restantes. (3) Dans la limite des déductions selon l'article 156 du CGI. (4) Selon les dispositions prévues à l'article 39C du CG. MARIGNAN, siège social : Tour Hekla - 52 avenue du Général de Gaulle 92000 PARIS LA DEFENSE - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Twenty Campus et WayHomeStudio de Pexels. Perspectiviste : Mlysis. Architecte : Clément Vergely architectes - 09/2023



Investissement en Patrimoine Immobilier Locatif  
Site Web: [www.ltf-advice.fr](http://www.ltf-advice.fr) Mail: [contact@ltf-advice.fr](mailto:contact@ltf-advice.fr)



**POUR UNE SIMULATION,** cliquer sur le lien ci-dessous :

<https://www.ltf-advice.fr/etude-personnalisee.html>