



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Studen 10

Schiltigheim - 67



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmnp-immobilier.com

lmnp-immobilier.com

Schiltigheim,

Eurométropole de Strasbourg

Située dans la région Alsace et le département du Bas-Rhin, avec ses 33 000 habitants et une localisation en 1ère couronne, Schiltigheim fait partie de l'Eurométropole strabourgeoise.

Une ville à l'économie dynamique

La commune occupe une place de choix dans le Grand Est. Située à seulement 3 km de Strasbourg, son positionnement stratégique lui permet de profiter du potentiel étudiant, économique et touristique de la capitale Alsacienne. Avec plus de 500 000 habitants, la métropole de Strasbourg accueille chaque année 66 000 étudiants grâce à une riche offre de formations. Cela fait d'elle la 4^e ville étudiante de France⁽¹⁾ et lui permet d'accéder au top 10 des villes où il est intéressant d'investir⁽²⁾.

(1) Source : Classement 2021-2022 du groupe média «l'Etudiant»

(2) Source : Classement 2020 de net-investissement.fr





Une ville d'art et d'histoire

Classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, Strasbourg renforce son identité historique grâce à son centre-ville au style architectural médiéval. Dotée de multiples édifices d'exceptions, dont le plus emblématique est la cathédrale de Strasbourg, la ville frontalière aux influences françaises et allemandes forme un ensemble urbain absolument remarquable.

Une qualité de vie garantie

Soucieuse de la qualité de vie de ses habitants, elle choisit à la fois de préserver son patrimoine unique et spécifique tout en portant attention à maintenir un environnement agréable à vivre tant par le développement d'une mobilité douce que par ses nombreuses activités culturelles.

Une connectivité remarquable

Strasbourg choisit d'innover en étant l'une des métropoles les plus connectées de France⁽³⁾. Cela s'explique par son positionnement frontalier, la ligne TGV Est, et ses efforts sur le plan fibre optique, développement de la 4G et du très haut débit.

Ville la plus attractive de France⁽⁴⁾

Dynamisme, économie, mobilité, connectivité, et qualité de vie, Strasbourg regroupe de nombreux atouts sur tous les sujets. En 2019, la capitale alsacienne se retrouve sur la première marche du podium de la ville la plus attractive de France.

Photographie non contractuelle

(3) Source : France3-regions.francetvinfo.fr

(4) Classement 2019 d'après le journal Le Point

Un emplacement stratégique : Espace Européen de l'Entreprise



Situation et desserte

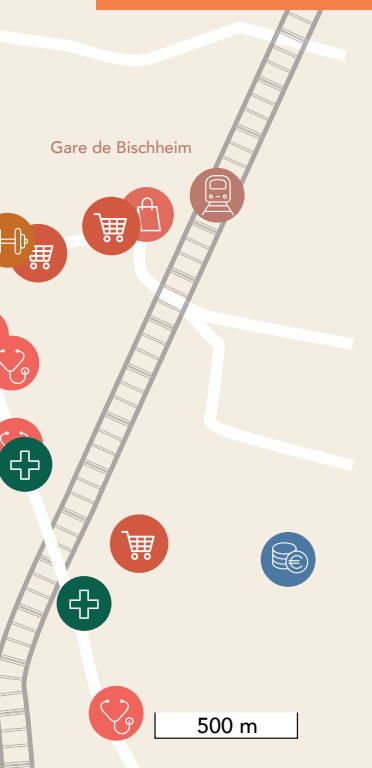
 Arrêt de bus « Vienne » à 350 mètres

 Gare SNCF de Strasbourg à 9 km

 Aéroport de Strasbourg à 20 km

 Autoroute A4 et A35

*source Google Maps



La résidence étudiante « Studen 10 » occupe un **emplacement stratégique** dans la ville de Schiltigheim. Elle se situe à proximité immédiate de l'Espace Européen de l'Entreprise, une grande zone d'activité tertiaire et d'innovation regroupant 1 500 étudiants et 600 entreprises avec 8 000 salariés⁽⁵⁾. De plus, la ville connaît une **croissance de l'effectif étudiants** et un déficit d'offre de logements qui leur sont destinés. La résidence dispose alors d'un **fort potentiel locatif** en combinant **opportunité coliving étudiants** et **jeunes actifs**.

Le quartier est très bien desservi par les transports en commun. Situé à seulement 350 mètres de la résidence, l'arrêt de bus ligne G permet de relier Strasbourg et ses 20 écoles et universités en quelques minutes seulement. De plus, la métropole dispose du 1^{er} réseau de tramway et est classée 1^{ère} ville cyclable de France⁽⁶⁾.

De nombreux commerces et services de proximité sont implantés dans le quartier afin de faciliter la vie de ses habitants.

Photographie non contractuelle

(5) Source : rivegauche-cbre

(6) Source : strasbourg.eu

Studen 10,

une résidence étudiante tournée vers le végétal

La résidence « Studen 10 », conçue par le cabinet d'architectes « OSLO », se compose de 216 appartements allant du studio au T2 répartis sur 4 étages. Tournée vers le végétal, elle dispose d'un cœur d'îlot en pleine terre et d'une toiture biovégétalisée dotée de panneaux photovoltaïques. De nombreuses haies arbustives viennent contourner la résidence.



Le Mot de l'architecte

“ Un volume simple, carré, épuré, autour d'un patio central végétalisé. Le langage architectural de « Studen » 10 est simple, il va à l'essentiel : l'accès à la lumière naturelle, la présence du végétal, la convivialité et le bien-être. Le cœur paysager optimise à la fois l'ensoleillement des logements et la convivialité des espaces communs : espace de co-working, salle de fitness, foyer y trouvent des prolongements extérieurs accueillants.

Les façades, animées par des failles végétalisées et un jeu de matières, dessinent une modénature inédite, tout en rythme et en relief, qui vibre au gré de la lumière et des déplacements, pour un rendu dynamique.

La conception vertueuse du bâtiment se traduit par une ossature bois, un bardage éco-responsable en fibre-ciment, des menuiseries PVC recyclées, des toitures végétalisées, et des locaux vélos généreux incitant aux mobilités douces. Une approche durable qui améliore la vie de demain.”

OSLO Architectes

Visuels non contractuels



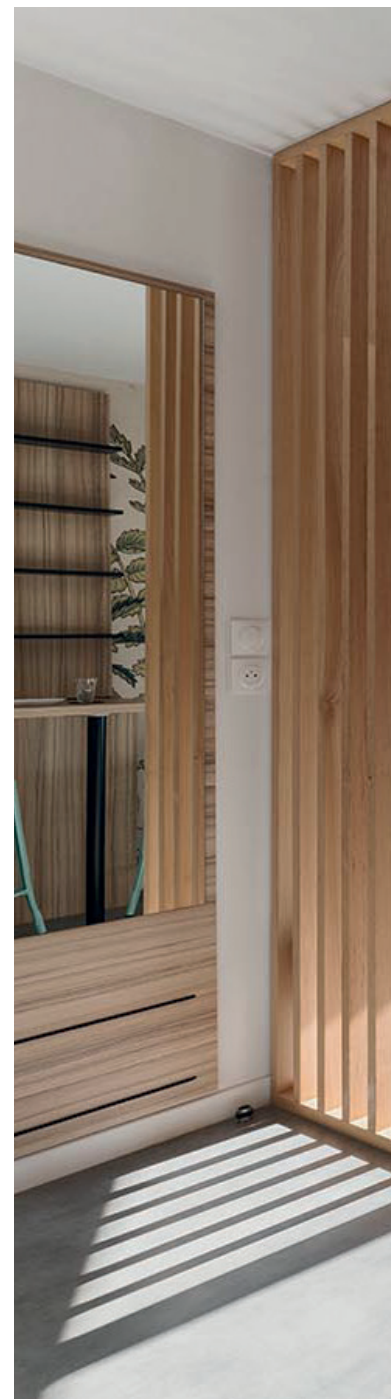
Des appartements lumineux et fonctionnels



Parfaitement conçus pour le confort de ses résidents, tous les logements sont équipés et meublés. Certains appartements se prolongent de beaux espaces extérieurs.

- Kitchenette
- Plaque de cuisson vitrocéramique
- Hotte aspirante
- Mitigeurs tête céramique
- Double vitrage isolant

Illustrations et mobilier non contractuels





Des services adaptés pour les étudiants



- Un accueil
- Un espace de coworking
- Une laverie
- Une salle de fitness
- Un restaurant pressenti
- Un commerce (activité à définir)
- Un kiosque à pizza pressenti
- Un local à vélos
- Des stationnements en sous sol

Illustrations et mobilier non contractuels



**UXCO de Global Exploitation,
Un exploitant spécialiste et reconnu**

« Global Exploitation » est spécialisée dans l'exploitation et la gestion de résidences pour étudiants et jeunes actifs sous la marque commerciale « UXCO ». Avec une croissance continue et l'objectif de créer rapidement de nouvelles résidences, « UXCO » entend s'affirmer comme un acteur national de référence.

**Acteur incontournable du logement
étudiants et coliving en France**

Dans plus de
30 villes
en France

Plus de
15 ans
d'expérience

Plus de
55 résidences
en France



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmnp-immobilier.com

lmnp-immobilier.com

Une promotion



Une gestion



Toute opération d'investissement immobilier répond à des objectifs précis et peut présenter des risques plus au moins importants : risque de valeur, risque d'illiquidité et risque locatif. Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex– CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

Les informations, photographies ou visuels figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle - Illustrations et mobilier non contractuels.
Photographie : © GettyImages - Images de synthèse : © ImagesCréations - © TheAgency - Avril 2022. Ne pas jeter sur la voie publique.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.