

Valorissimo



OLYMPIUM -STADIUM

Villeneuve d'Ascq



1

La région Hauts de France

2

La Métropole Européenne de Lille

3

Le projet – STADIUM à Villeneuve d'Ascq

1

La région des Hauts de France

Le département du Nord



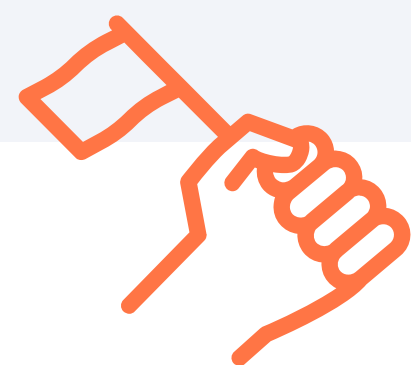
● ● La région des Hauts-de-France

Régional

5,962 Millions d'habitants, répartis sur 6 départements et plus de 1 783 communes

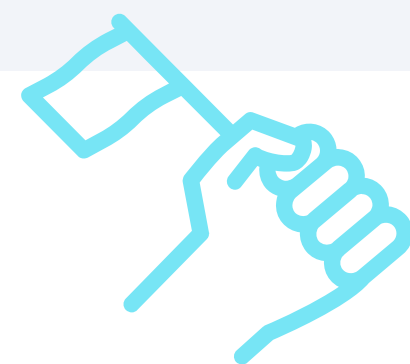
4^{ème} Région française en nombre d'habitants (5,962 Millions d'habitants)

8^{ème} Région française par sa superficie (31 813km²).



National

5^{ème} rang national en terme de **PIB : 157 Milliards d'€**



Emploi

2,030 millions d'emplois, soit 8% de l'emploi salarié français.



**Région
Hauts-de-France**



Le département du Nord



Bouygues
Immobilier

ADIM
Développement
immobilier

sergic

VA
LO
Valorissimo

• Le département du Nord

Département

2,569 millions d'habitants en (en 2019), répartis 648 communes

1^{er} département français en nombre d'habitants

51^{ème} département français le plus riche (selon le revenu annuel moyen)



Emploi salarié

967 000 employés

298 000 entreprises sur tout le département



- Les villes principales du département

Nombre d'habitants		
	Ville	Dépt.
1	LILLE	59 232 741
2	AMIENS	80 132 874
3	TOURCOING	59 96 809
4	ROUBAIX	59 96 077
5	DUNKERQUE	59 88 876
6	CALAIS	62 75 961
7	VILLENEUVE-D'ASCQ	59 61 920
8	SAINT-QUENTIN	02 55 649
9	BEAUBAIS	60 54 881
10	VALENCIENNES	59 44 043

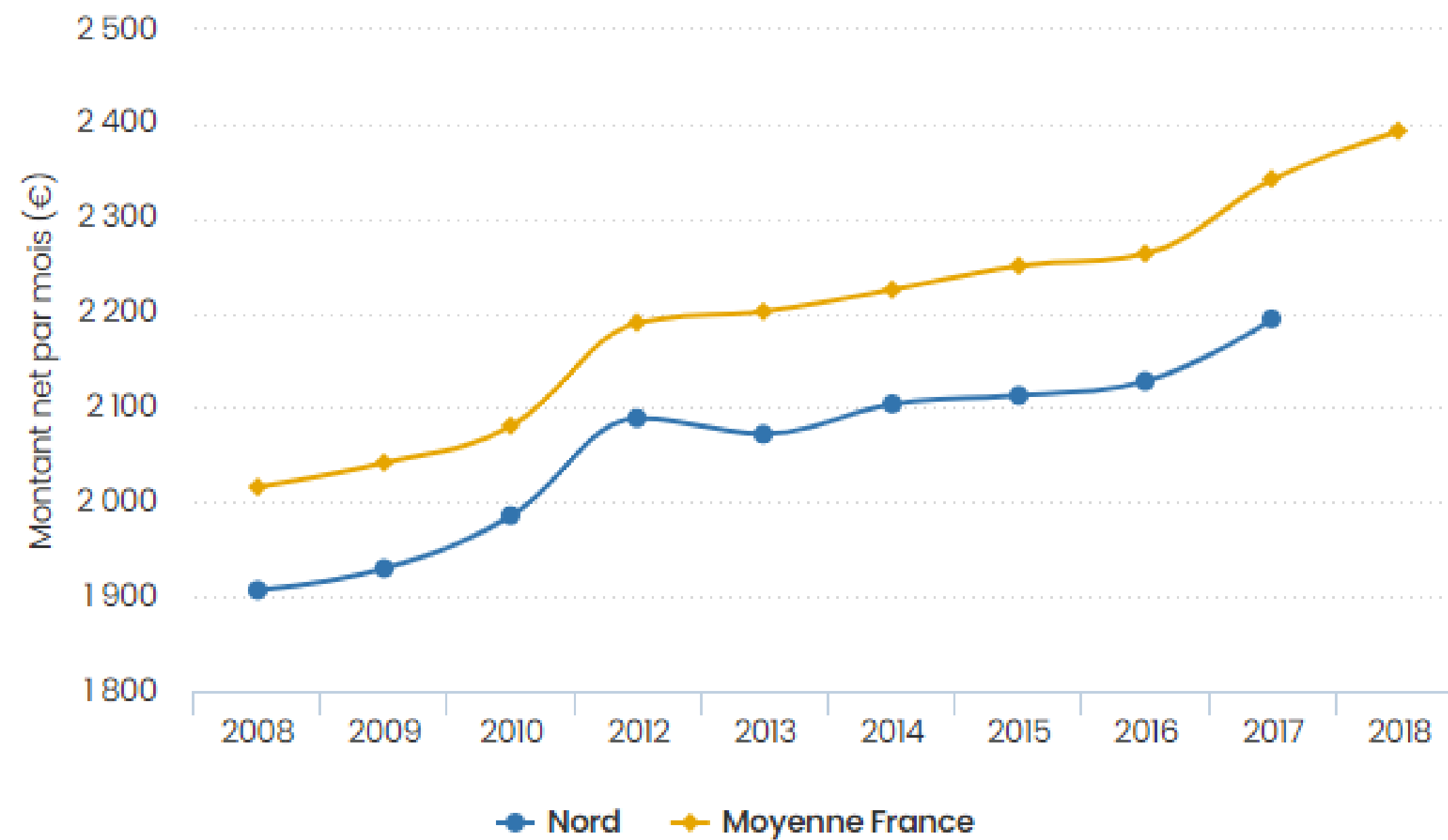


Lille est **la capitale** du Nord, par son nombre d'habitants, ce qui reflète sa domination économique.

● ● L'évolution des salaires

Evolution des salaires dans le Nord

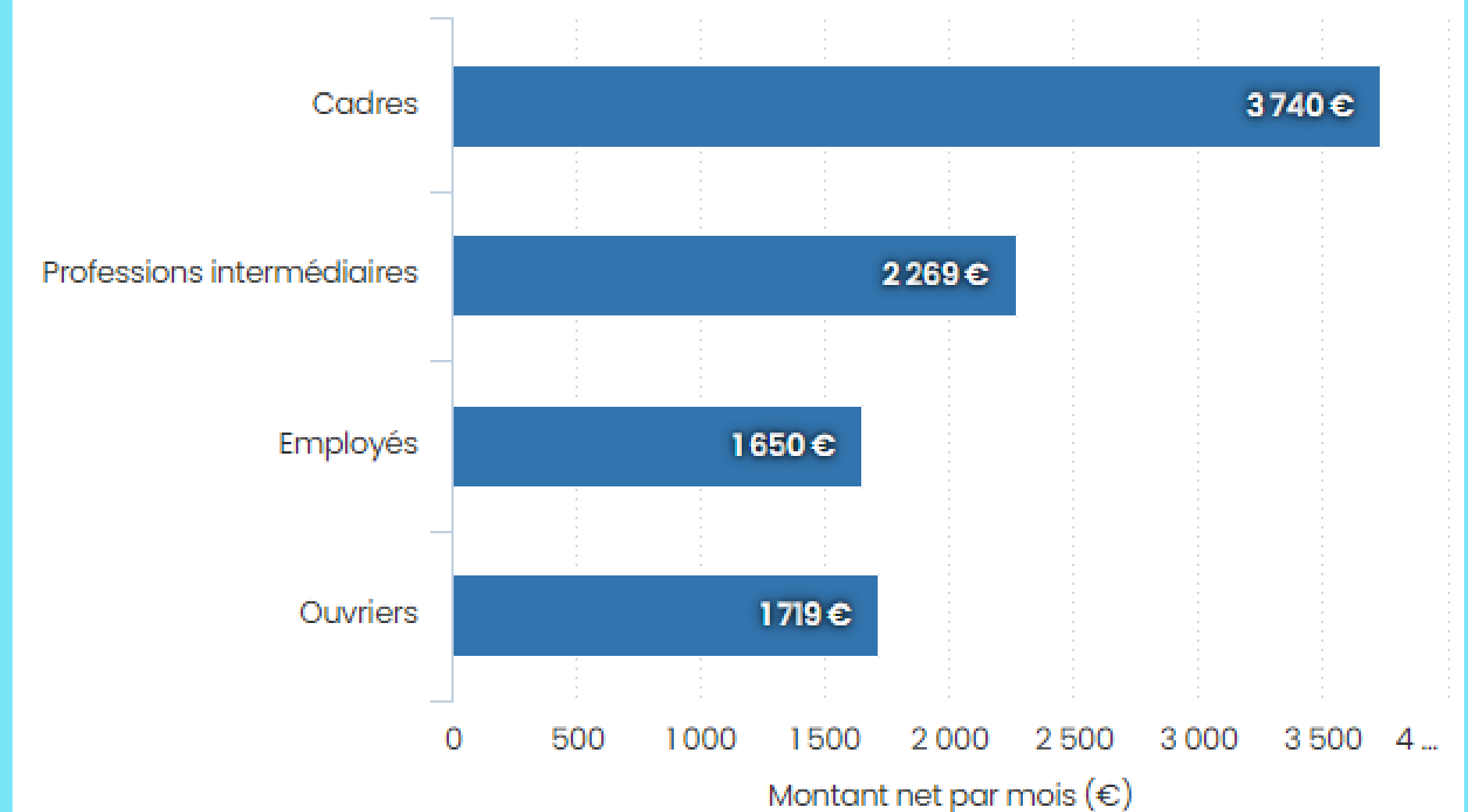
Evolution des salaires nets mensuels moyens (source : JDN d'après l'Insee)



© JDN 2021

Les salaires par CSP dans le Nord

Salaires nets mensuels moyens en 2017 (source : JDN d'après l'Insee)

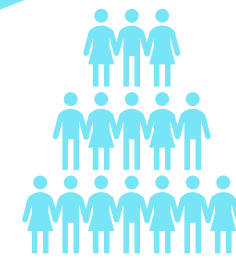


© JDN 2021

2

La Métropole Européenne Lilloise

- La Métropole Européenne Lilloise



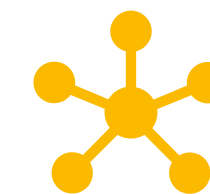
1,146 millions
d'habitants
4^{ème} plus grande
agglomération de
France



Budget 2021
1 903 millions d'€



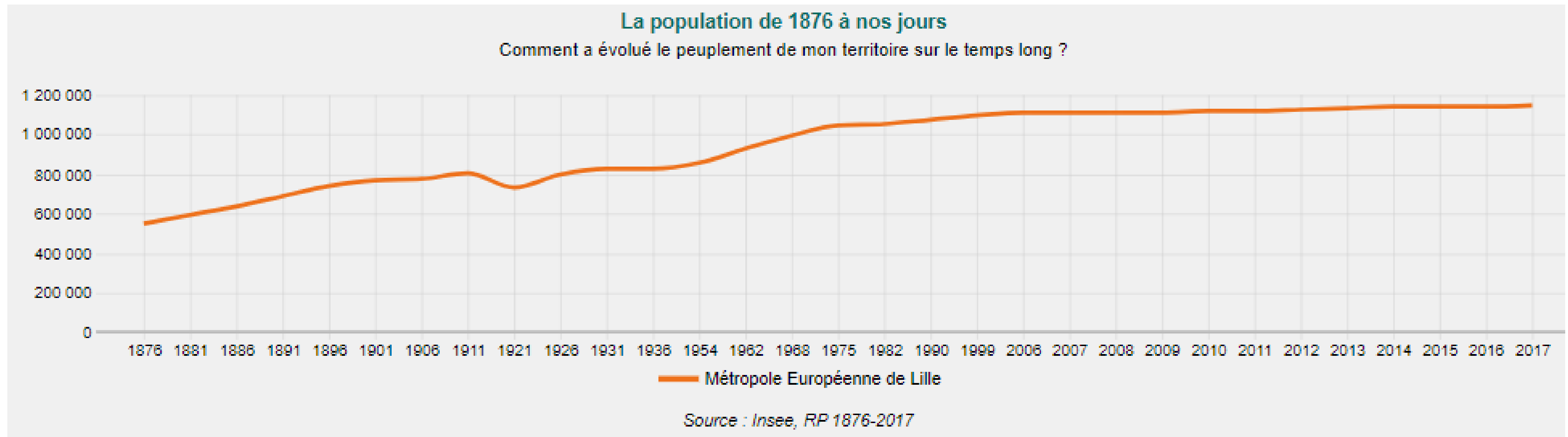
95 communes



Capitale
Lille



L'évolution de la population



- Les atouts économiques de la MEL

1^{er} pôle
économique des
Hauts-de-France

Le plus grand
nombre de
centres de
décisions à
vocations
mondiales, après
Paris

Berceau de la
grande
distribution, du
commerce, et
excelle dans
l'agro-
alimentaire, la
santé et le textile

Concentre 1/3
des créations
d'entreprises des
Hauts-de-France

Il existe 6 sites
d'excellence
dans la MEL qui
portent le
dynamisme des
filières
économiques de
la métropole

Un grand
nombre
d'étudiants qui
dynamisent la
métropole

Les atouts économiques de la MEL

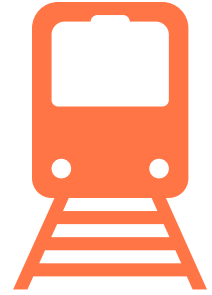
Les 6 pôles d'excellence de la métropole



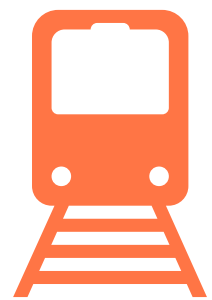
+ de 35 000 emplois



• Une mobilité importante



TGV
Lille-Paris: 55 min



2 lignes de métro



140 lignes de bus



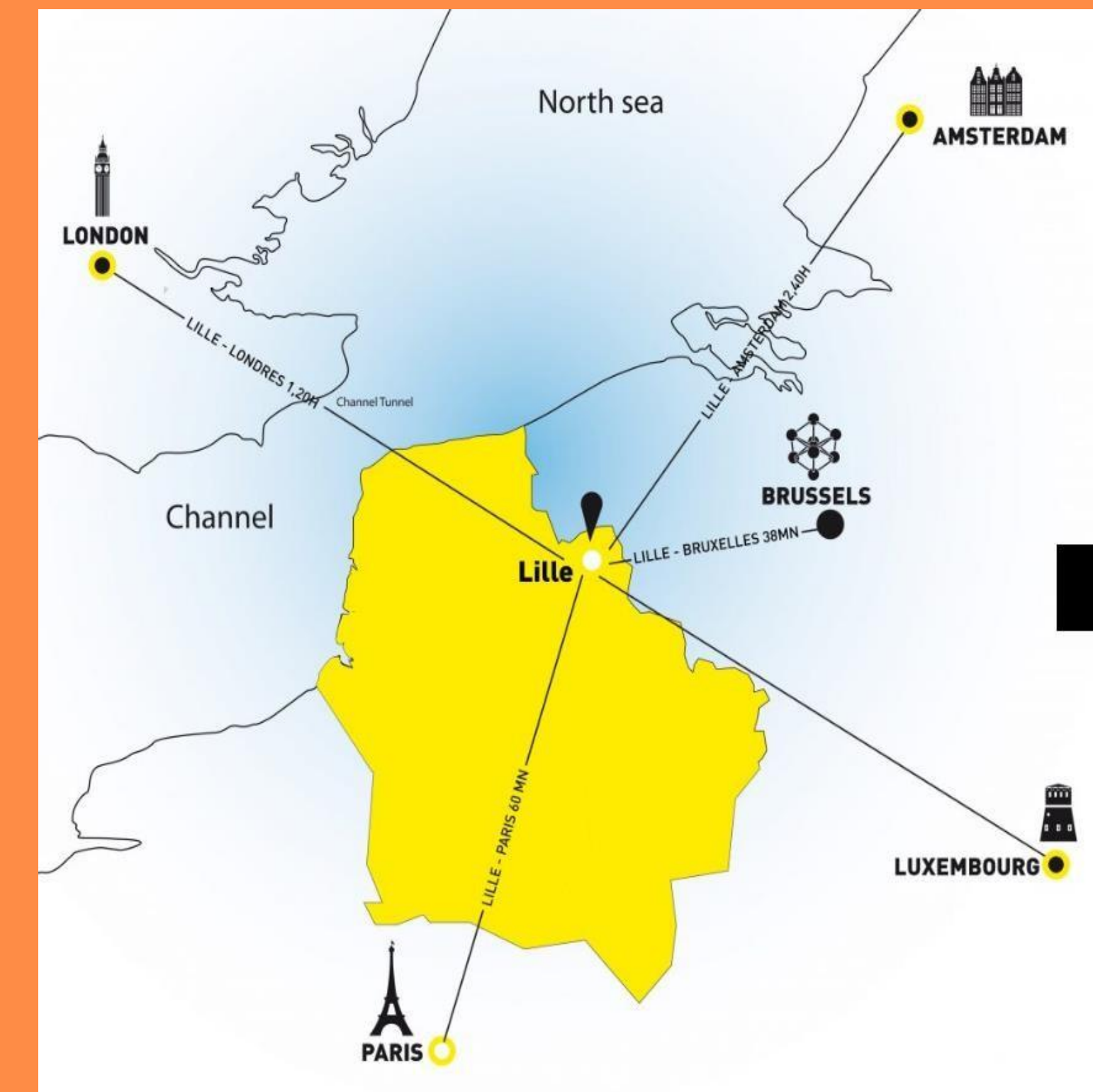
2 lignes de Tramway



2 000 vélos en libre service dans 223 stations

ilēvia

LES TRANSPORTS DE LA MEL



Des exemples d'entreprises dans la MEL

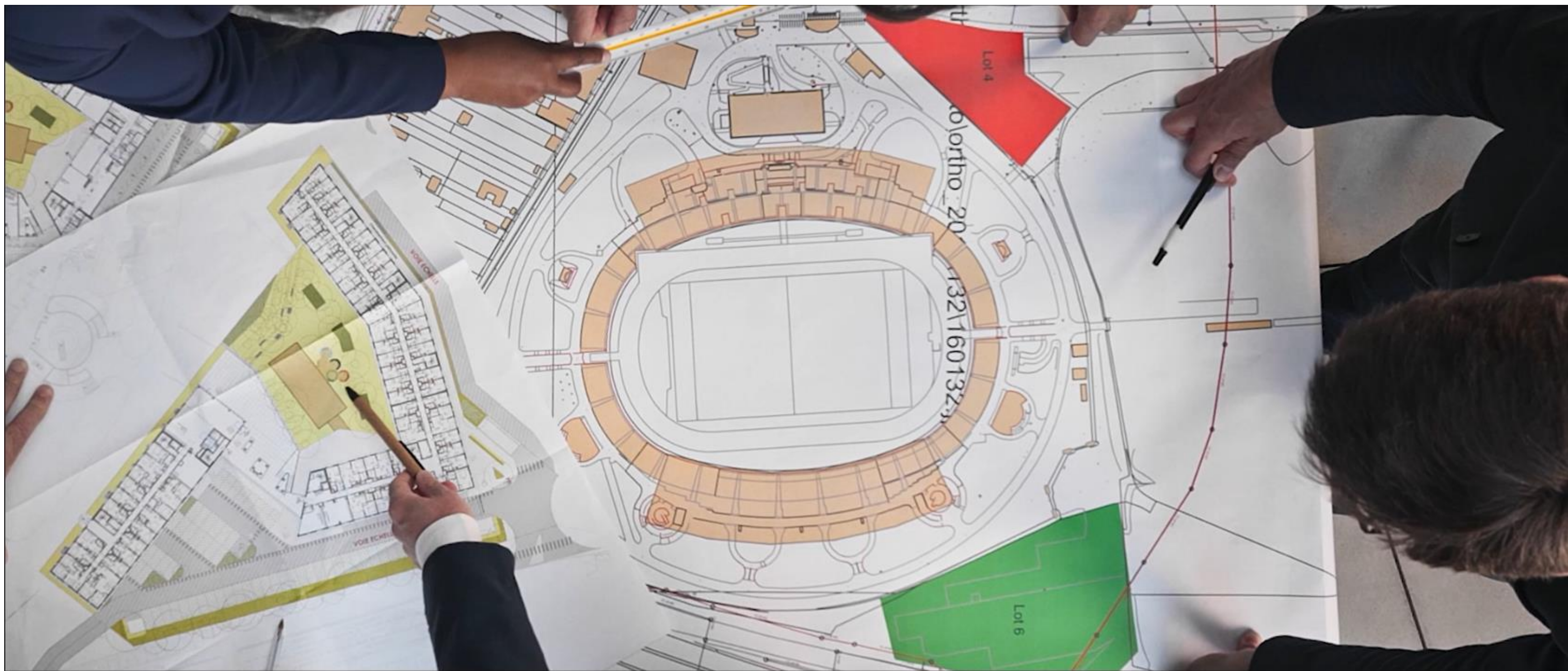


ENTREPRISE	NOMBRE D'EMPLOIS
CHU de Lille	16 000
Auchan Hypermarché	10 000
Leroy Merlin	10 000
Université de Lille	7 300
Dalkia	5 000

3

L'opération OLYMPIUM -STADIUM Villeneuve d'Ascq





FICHE D'IDENTITE

OLYMPIUM -
STADIUM

Bouygues
Immobilier

ADIM
Développement
immobilier

Boulevard Du Breucq
59650 Villeneuve
d'Ascq



495
appartements
Du T1 au T3



Date de livraison prévisionnelle : **2T 2024**

Bouygues
Immobilier

ADIM
Développement
immobilier

/ sergic

VA
LO
Valorissimo



ECHEANCIER

Obtention PC :

28/02/2022

Purge PC :

29/05/2022

Actabilité :

Novembre 2022

Démarrage travaux :

2022



Date de livraison prévisionnelle: **2T 2024**

Les Jeux Olympiques, un évènement exceptionnel en France, une opportunité pour Villeeneuve d'Ascq

Ambition JO 2024

CAP sur les Jeux de Paris 2024 qui se dérouleront du 26 juillet au 11 août 2024 et sur les Jeux paralympiques qui se dérouleront du 28 août au 8 septembre 2024. Déterminée à hisser le territoire au plus haut niveau sportif, la Métropole Européenne de Lille, accueillera des épreuves de handball. 76 rencontres de handball se dérouleront ainsi au stade Pierre-Mauroy à Villeneuve d'Ascq. Ses ambitions : être labellisée « Terre de jeux » en étant à la fois base-avant des Jeux et en accompagnant les athlètes métropolitains.



La France a organisé 5 fois les JO : 2 fois à Paris en 1900 et 1924 et 3 éditions hivernales à Chamonix, Grenoble et Albertville.

Paris 2024, ce sont aussi des épreuves hors Paris et Ile de France. Hors IDF, 8 stades accueillent les JO, dont le stade Pierre-Mauroy à Villeneuve d'Ascq.

Villeneuve d'Ascq: « Ville sportive »

- Villeneuve d'Ascq,
- c'est:
 - 16 terrains de football
 - 2 terrains de rugby
 - 27 salles de sport
 - 2 piscines
 - 2 golfs
 - 2 installations d'athlétisme
 - 12 cours de tennis
 - 30km de chemins piétonniers

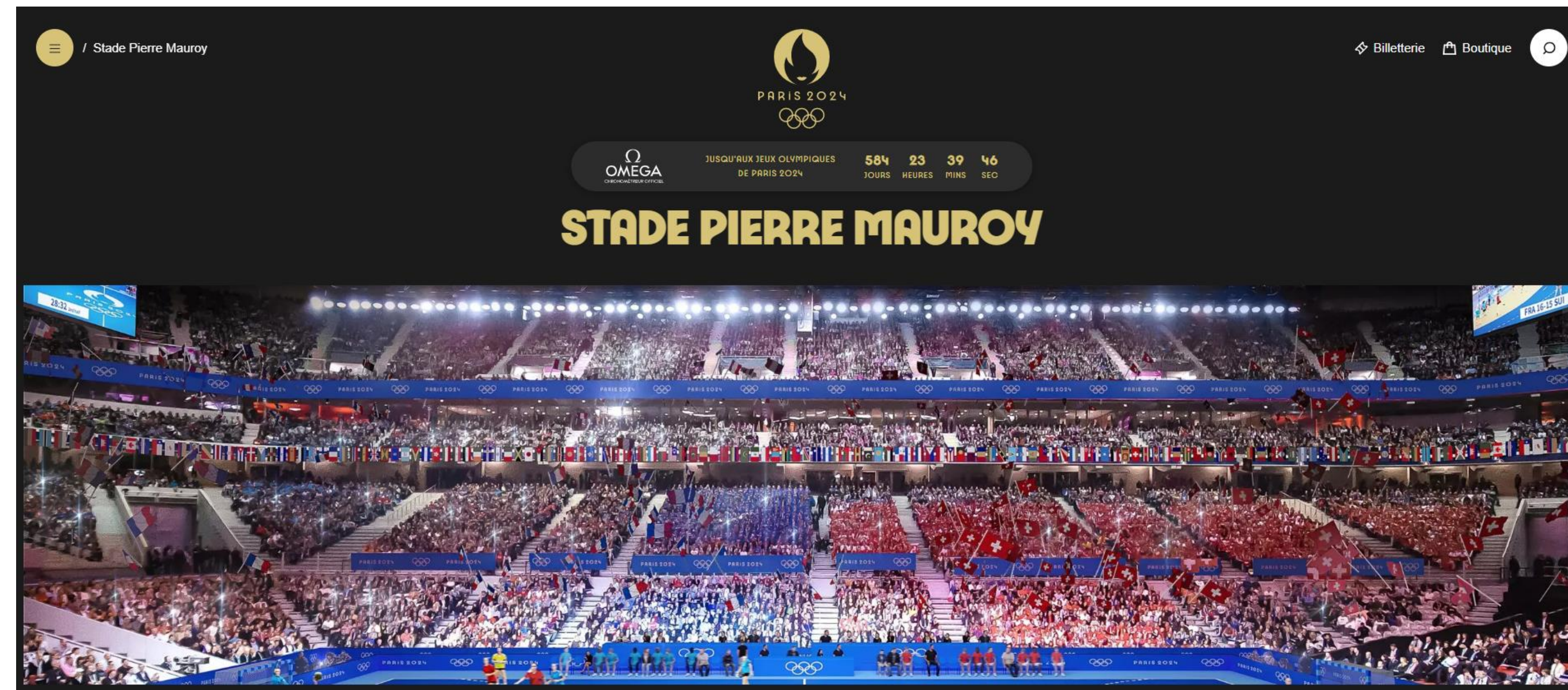


Le PALADIUM : gymnase de l'ESBVA qui joue en ligue 1 féminine de basket



Le Golf de BRIGODE: 1 des grands golfs de la Métropole lilloise

Le stade Pierre-Mauroy: 4^{ème} plus grand stade de France



C'est le stade de l'équipe de foot du LOSC depuis 2012.

Mais aussi ce stade a 5 configurations possibles:

- Stade football/rugby : 50 000 places assises, 76 loges, 7300 VIP.
- Stade autres configurations sportives
- Stade concert
- Aréna concert
- Aréna sport

Le stade recevra en 2023 la coupe du monde de rugby.

Les J.O. à Villeneuve d'Ascq

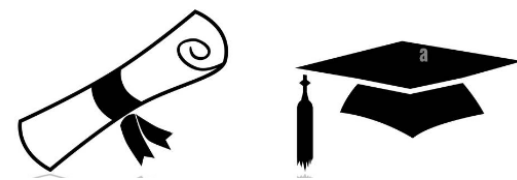


JO 2024 : le handball à Villeneuve d'Ascq

C'est officiel ! La carte des sites de compétitions de Paris 2024 a été validée par le CIO : c'est à Villeneuve d'Ascq , au stade métropolitain Pierre-Mauroy que se dérouleront les épreuves féminines et masculines de handball, finales comprises avec attribution des médailles d'or, d'argent et de bronze !

Modifié le Jeudi 17 décembre

Déficit de logements en résidence étudiante dans la MEL



Dans la MEL:

- Environ 1 logement en résidence étudiante pour 73 étudiants.
 - Seulement 30% du parc de logements étudiants sont des résidences services.
 - 43% sont des logements à vocation sociale (Crous, foyers de jeunes)
- ➔ Le marché locatif étudiant est très tendu : la demande excède l'offre de 50%

A Villeneuve d'Ascq:

- Plus de 80% du parc étudiant est composé de logements Crous.
- Moins de 1000 logements en résidences services étudiants
- 60% des étudiants vivent seuls (44% dans la MEL)

- ➔ 118 000 étudiants au sein de la MEL -> 16 000 logements en résidence étudiante
- ➔ 45 000 étudiants à Villeneuve d'Ascq -> 5 300 logements en résidence étudiante

Budget logement des étudiants à Lille :



Moyenne France : 583 €
Moyenne Paris : 802 €

Location meublée ou vide ?



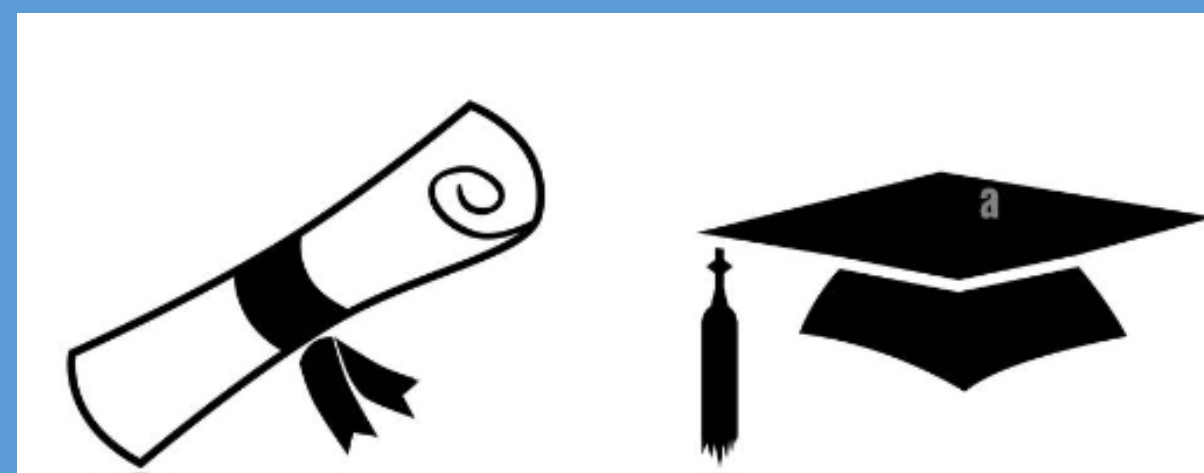
53 %
des étudiants
souhaitent une
location meublée



L'ensemble immobilier est situé sur le Boulevard du Breucq à proximité du Stadium.

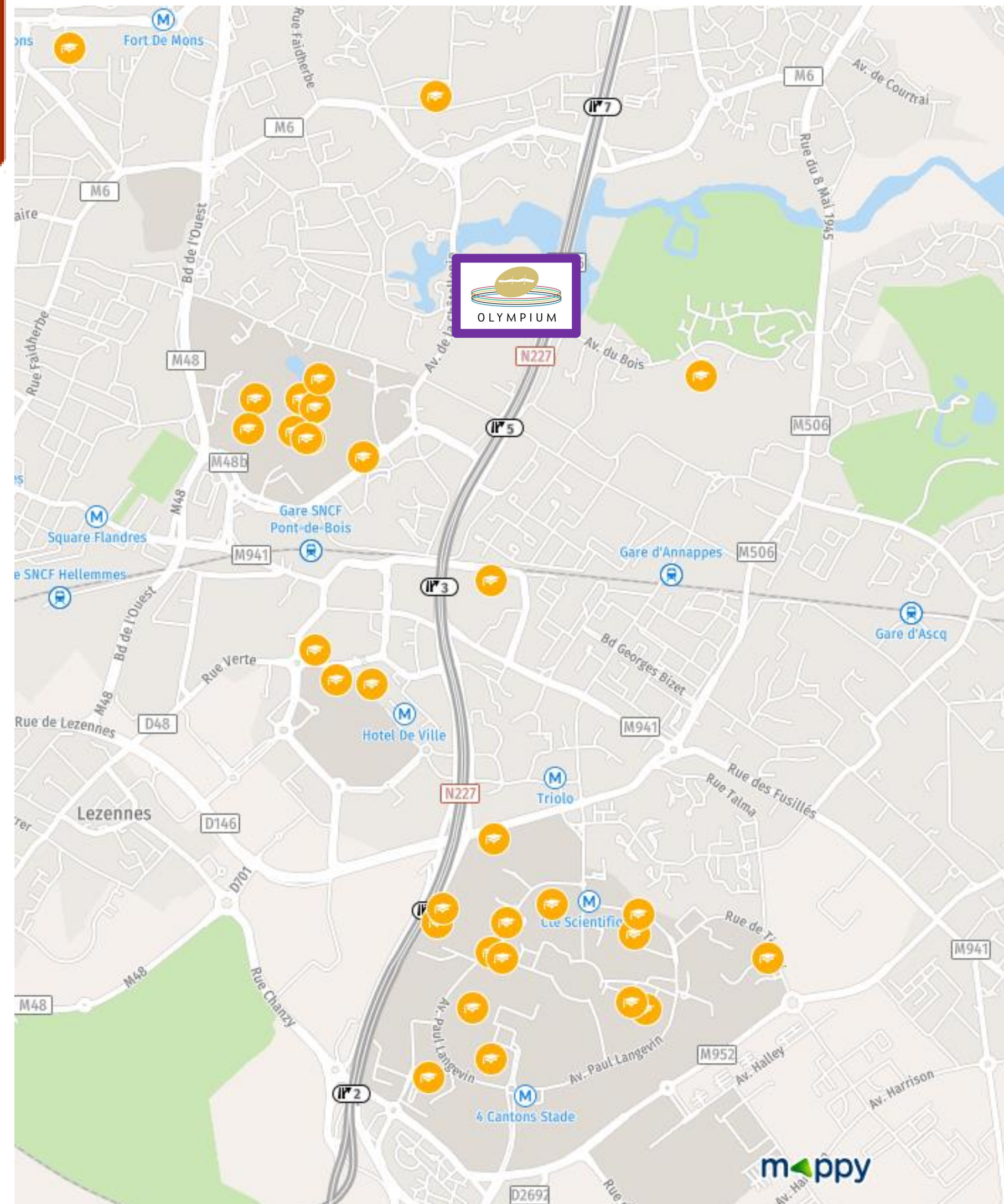
La résidence est à proximité des universités et de la gare :

- Université de Lille 1 : 26 minutes
- Université de Lille 3 : 14 minutes



3è pôle universitaire de France, la MEL ambitionne de figurer parmi les sites universitaires majeurs en Europe. Pour se faire la métropole dispose de solides atouts: 115 000 étudiants, 3 500 chercheurs, 80 laboratoires de recherche, 7 sites d'excellence et un écosystème d'innovation enrichi par une importante dynamique de partenariats entre les laboratoires et les entreprises.

De très nombreux étudiants à proximité de la résidence

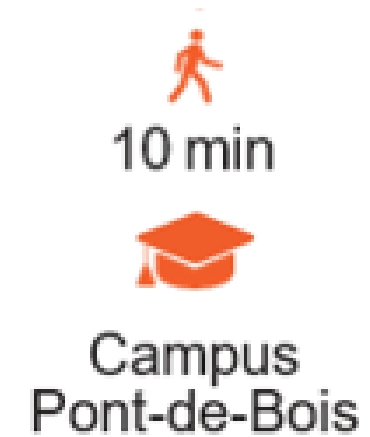


Quelques exemples des nombreuses écoles à proximité de la résidence:

Ecole Centrale Lille
Polytech' Lille
Université Lille 1
Université Lille 3
EDHEC Business School
Université de Lille UFR de Physique
Université de Lille UFR de Chimie
Université de Lille UFR de Biologie
Université de Lille UFR Géographie et de l'Aménagement
Université de Lille Faculté des Sciences Economiques et Sociales
Université de Lille Faculté des Lettres Modernes
Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Lille

....

Les commodités à proximité de la résidence Olympium



Les accès routiers aux pieds de la résidence

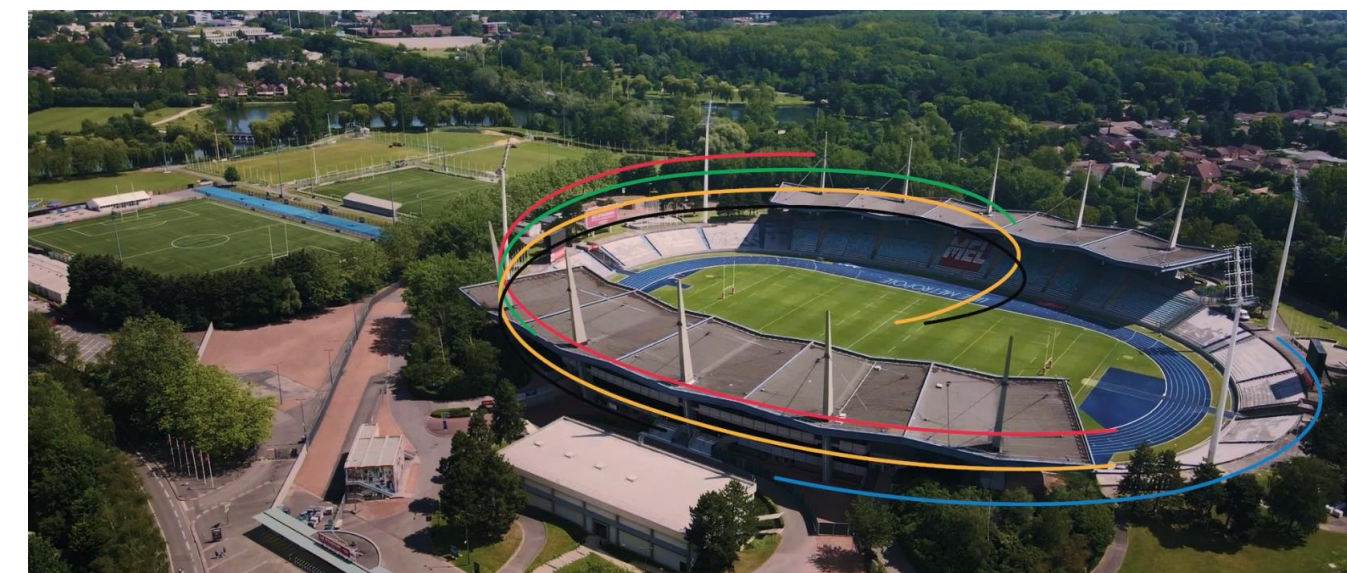


La nature aux pieds de la résidence

La résidence est à proximité
immédiate du magnifique parc du
Héron et de plusieurs lacs.



Le projet autour du Stadium



La résidence OLYMPIUM-STADIUM intègre le grand projet de la Cité du Sport de la MEL en cours de développement.

Sur ce site, il y aura à terme:

- la résidence OLYMPIUM-STADIUM
- 2 écoles liées au « sport-santé »
- une conciergerie



Par ailleurs, le projet a été conçu de façon à accueillir sur la partie coliving les familles des sportifs ainsi que des sportifs souhaitant cohabiter.

Les logements, qu'ils soient dans la résidence étudiants ou dans la résidence coliving, disposeront:

- du même bail
- de quasiment la même rentabilité
- du même gestionnaire

La seule différence est la taille des logements qui est plus grande dans le coliving que dans la résidence étudiante.



Plan masse de Olympium-Stadium



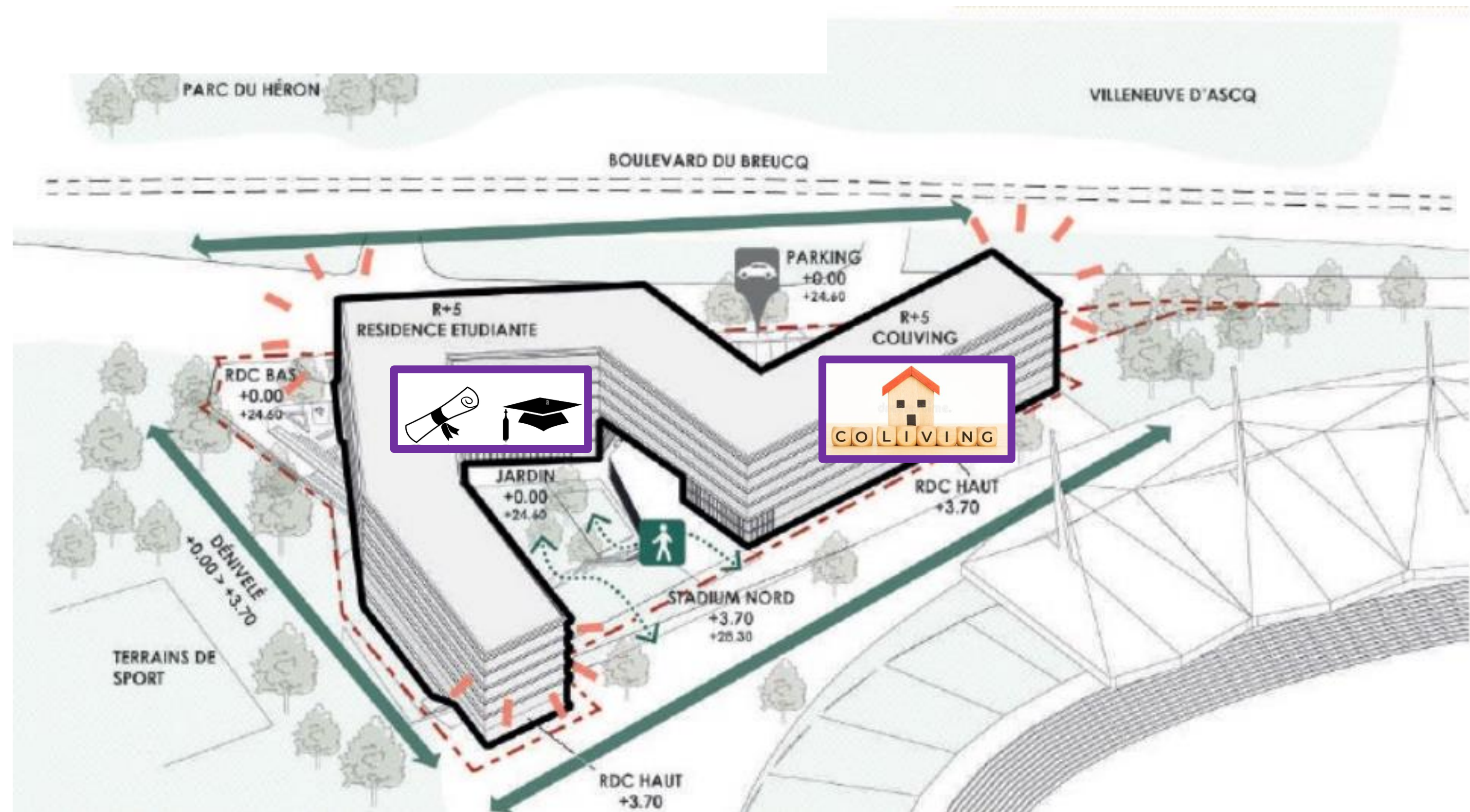
495 logements

380 logements dans la résidence étudiante, répartis de la façon suivante:

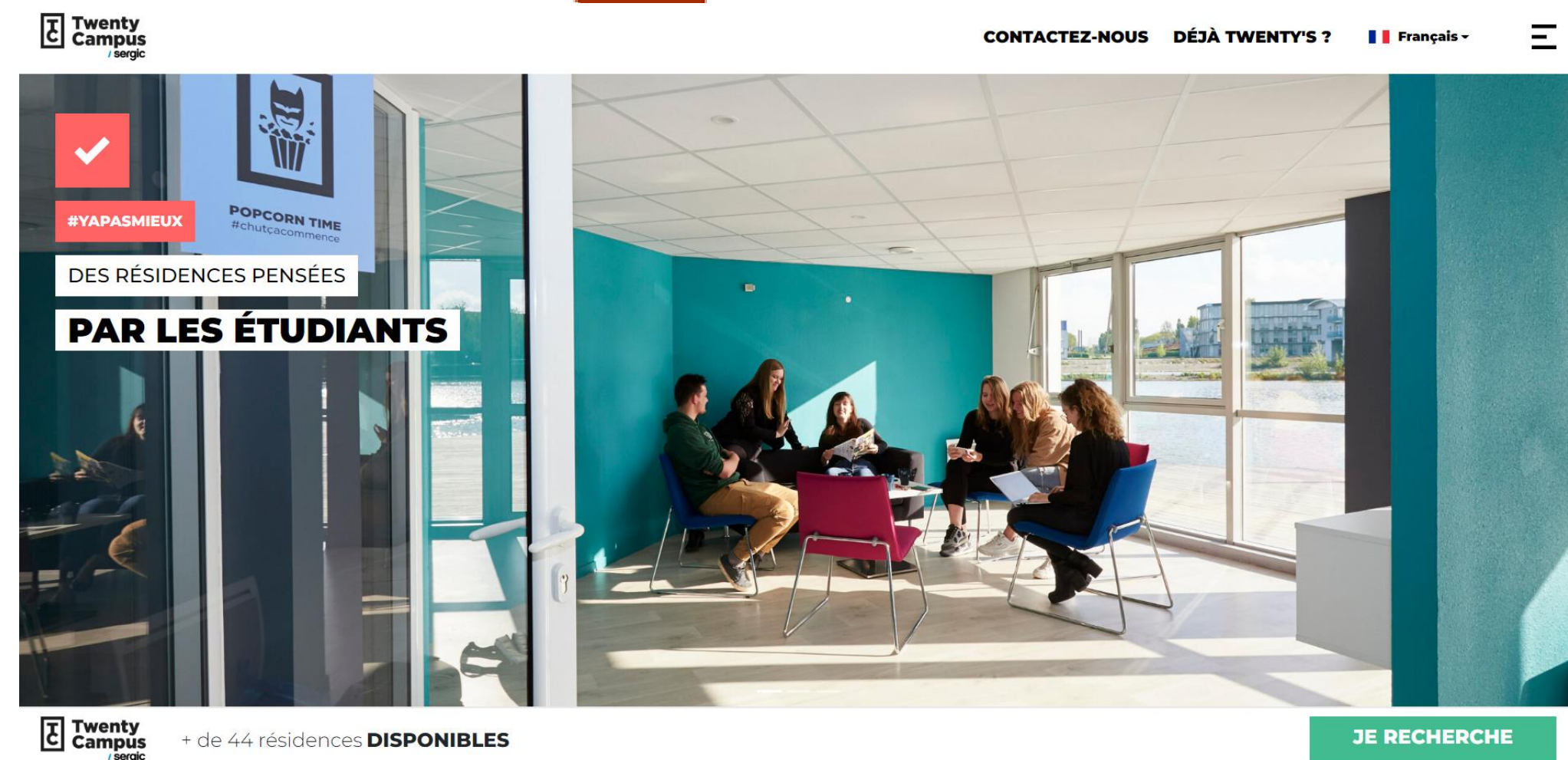
- 310 T1
- 70 T2

115 logements dans le coliving, répartis de la façon suivante:

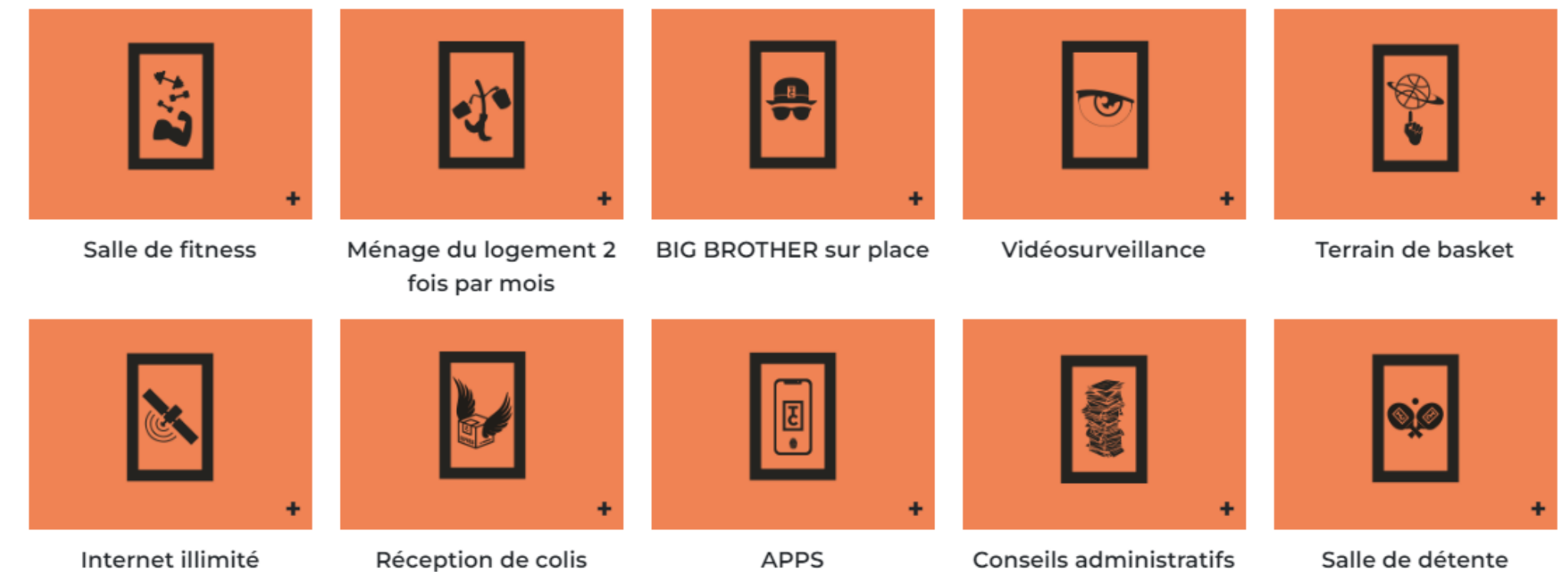
- 85 T1
- 30 T3



La vie de la résidence: nombreux services et espaces partagés pour les étudiants



#dukiffpourtous
DE (VRAIS) SERVICES INCLUS,



< 2 / 9 >

#uneimagevautmille mots
TWENTY CAMPUS EN IMAGES



SE SENTIR BIEN

Les résidences TC sont uniques de par leur conception, les services inclus, les équipements dédiés, les emplacements, pour se sentir bien comme chez soi.

#newhome



S'ÉPANOUIR

Grâce à leur univers, ambiance, tonalité, animation et expression, les résidences Twenty Campus sont uniques et permettent de s'épanouir dans ses études.

#enjoy



DÉCOUVRIR

Les Résidences TC sont uniques car accessibles à tous, conviviales, rassurantes, amicales, pour vivre une expérience et parcours de vie étudiant différents.

#easy

Bouygues
Immobilier

ADIM
Développement
immobilier

sergic

VA
LO
Valorissimo

Les dates clés de l'opération



Une copromotion avec 2 grands promoteurs français



3^e
promoteur
immobilier

de France

50
ans

d'expérience

CA
2,1 Mds €

1 639
collaborateurs

5 500
logements
réservés



N°1
français

du BTP

CA
5,3 Mds €

54,4 %
Public
45,6 %
Privé

Répartition de la prise
de commandes
par type de client

18 834
collaborateurs

6 909
chantiers



Adim, filiale de Vinci Immobilier, est une structure dédiée au développement immobilier : aménagement de quartier, renouvellement urbain, extension de ville...

CA
603 M€

23
implantations

230
collaborateurs

420
opérations

Données 2021



Le gestionnaire : SERGIC



- Créé en 1963
- 4^e administrateur de bien en France
- Acteur de l'immobilier français
- Présent dans les étapes de location, gestion, transaction et syndic

- 69 m€ ca
- 3 000 immeubles gérés
- 100 000 lots de copropriétés gérés
- 25 000 biens en gestion locative
- 1 000 transactions annuelles
- 900 collaborateurs
- 1 actionnariat familial
- 1 indépendance des réseaux bancaires



Sergic Résidence Services, filiale du groupe dédiée à la location de logements pour étudiants sous sa marque Twenty Campus.

#leschiffresnemententpas

TWENTY CAMPUS EN CHIFFRES



28,4 M€ de CA
Plus de 5 000 logements en exploitation
Taux de remplissage moyen : 92%

L'expérience de Sergic avec déjà 7 résidences gérées dans le Nord:
à Croix, Lille, Villeneuve d'Ascq et Loos.

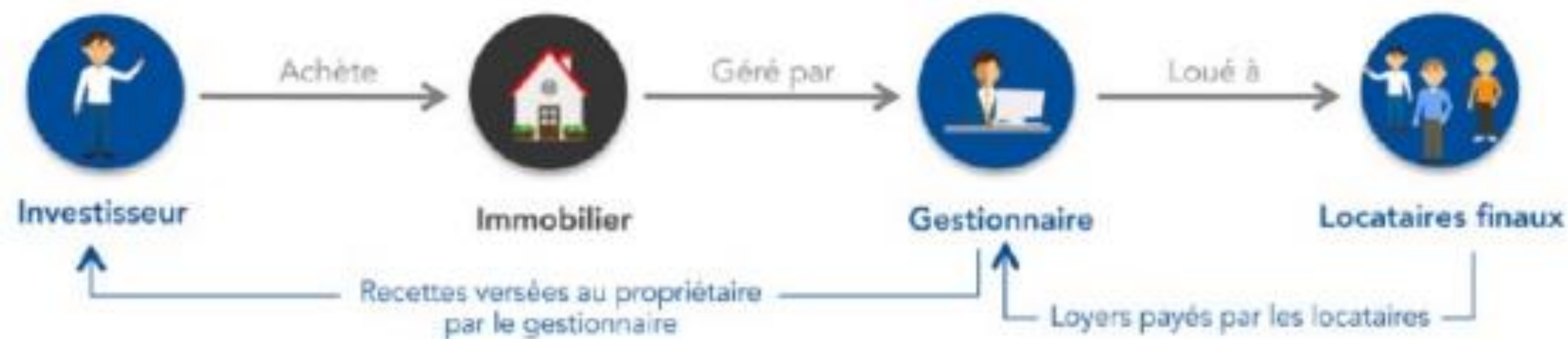


Un bail ferme de 10 ans ferme

Qui paie quoi?	Investisseur	Gestionnaire	Loyers	
Taxe foncière	✓		Franchise	2 mois
Taxe ordures ménagères		✓	Paielement	Trimestriel
Honoraires du syndic	✓		Révision	
Gestion administrative		✓	Fréquence	Annuel
Assurance de l'immeuble	✓		Indice	IRL (indice de référence des loyers)
Assurance du lot (PNO)	✓		Niveau de l'indexation avant plafond	Aucun
Grosses réparations (art. 606 du Code Civil)	✓		Plafond de révision des loyers	85%
Renouvellement des meubles et appareils ménagers	✓			
Mandat de livraison	120 € HT			

Avance de
TVA par le
promoteur

Le principe du LMNP



Statut LMNP⁽⁵⁾, un dispositif fiscal avantageux

- Récupération de la TVA sur le prix d'acquisition, soit 20% du prix HT
- Des loyers sécurisés par un gestionnaire, que le logement soit vide ou occupé
- Perception de loyers défiscalisés pendant une longue période

À retenir



Participer au financement d'un logement du village olympique.

Les points forts du programme se retrouve dans :

- Une grille de prix attractive
- Une date de livraison totalement garantie
- Un bail permettant de protéger l'investisseur d'une inflation importante
- Un emplacement stratégique au cœur des sites étudiants de la Métropole Européenne de Lille
- Vinci Construction, Bouygues Immobilier et Sergic, des leaders dans leur catégorie

Participez à ce projet qui lui-même participe à l'aventure des Jeux Olympiques en France en 2024!

