

METZ - MY CAMPUS METZ TECHNOPOLE

RUE THOMAS EDISON

**Bouygues
Immobilier**

LA VIE COMMENCE ICI



**VOTRE OPPORTUNITÉ D'INVESTIR
AU CŒUR DU TECHNOPOLE**



Metz, une ville en plein essor économique et culturel

Au cœur de la mégapole européenne et au centre de la région Grand Est, Metz est une ville à la démographie croissante, où le dynamisme économique se mêle harmonieusement à la richesse de son patrimoine culturel.

Son **emplacement exceptionnel** lui confère une proximité directe avec le Luxembourg (50 minutes en voiture) et Paris (1h30 en train).

Métropole à taille humaine, celle-ci offre un cadre de vie attrayant, propice aux **investissements immobiliers** rentables. Son tissu économique diversifié et son attractivité lui confèrent un flux constant d'étudiants et de jeunes actifs en quête de logements adaptés à leurs besoins. En 2023, elle accueillait près de **24 000 étudiants**, répartis sur deux sites principaux : le Saulcy et le Technopôle.

Investir dans l'immobilier à Metz, c'est miser sur un marché florissant et une **demande locative** soutenue, en ayant la garantie d'un retour sur investissement attractif et durable

VOTRE VILLE



Au croisement des grands axes européens de circulation à **1h30** de Paris en train



Classée 15° ville **préférée des étudiants 2023-2024** par L'Etudiant



Importants **lieux d'études** et grand choix de formations : campus du Saulcy, campus Bridoux, Technopôle de Metz, etc.



Ville animée et commerçante, avec de nombreux espaces verts où se détendre

LES ALENTOURS DE VOTRE RÉSIDENCE



Un quartier en pleine expansion
à fort potentiel locatif

La résidence My Campus Metz Technopôle s'implante dans un **environnement idéal** pour la vie des étudiants et des jeunes actifs.

Nichée au cœur du **Technopôle**, cette adresse stratégique attire une population dynamique en quête de logements répondant à ses besoins. Les alentours immédiats de la résidence regorgent de centres de recherche, d'entreprises innovantes et de campus universitaires, créant ainsi un vivier de **locataires potentiels**.

Le campus Centrale Supélec, l'Ecole supérieure d'Informatique et l'IMC Business School sont à 10 minutes à pied, et l'ENIM, le campus des Arts et Métiers, l'IAE, l'ESITC et Georgia Tech à moins de 10 minutes à vélo. Les commerces et autres services quotidiens sont aussi très accessibles, notamment le supermarché Carrefour à 850 mètres.

De plus, les lignes de transports en commun (Mettis A et B et bus C17) facilitent la vie quotidienne des résidents ; renforçant ainsi l'attrait de la résidence My Campus auprès des **candidats locataires** à la recherche d'un logement moderne et bien situé.



Établissements d'études supérieures

Différents IUT
Lycée de la Communication (BTS, ...)
Centrale Supélec
Ecole supérieure d'Informatique
ESITC
ENIM
IAE
Campus des Arts et Métiers
Georgia Tech, etc.



Commerces et services du quotidien

Centre commercial Carrefour à 850 mètres
Zone commerciale Metzantine à 1 km



Transports en commun

Gare de Metz
À moins de 5 minutes à pied :
Lignes A et B du Mettis pour rejoindre le centre-ville et la gare
Ligne de Bus C17



Équipements sportifs

À moins de 10 minutes à pied :
Salle de sport
Stade du Technopôle
Gymnase du Technopôle
Golf de Metz-Technopôle
Parcours de santé



MA RÉSIDENCE PLAN MASSE



Composition

La résidence s'articule autour d'un îlot de verdure aménagé et propice à la biodiversité. Les résidents pourront profiter du calme et de l'air frais sur la terrasse partagée, avec une vue agréable sur la végétation.



VOTRE RÉSIDENCE



Une résidence moderne pour une vie en communauté

Dans cet environnement en pleine transformation, la résidence s’implante dans la verdure.

Avec ses 140 logements studio et 2 pièces, elle offre un quotidien **convivial** et **pratique** pour les étudiants et jeunes actifs en recherche d’un logement qui répond à leurs besoins, tout en étant au plus proche de leur lieu d’études ou de travail.

Les **espaces communs**, incluant une salle de sport, une laverie ou encore des espaces de coworking, ajoutent une valeur supplémentaire à cette propriété. Aussi, les parkings en sous-sol et le local à vélo offrent une solution pratique et sécuritaire pour les résidents.

L’architecture simple et moderne du bâtiment avec des espaces verts généreux en font une adresse prisée au sein du Technopôle de Metz. Les jeunes résidents trouveront la tranquillité dans des logements neufs pensés pour eux, et se retrouveront pour partager des moments conviviaux en intérieur ou sur la terrasse extérieure.

Un bâtiment basse consommation⁽¹⁾ économe en énergie et respectueux de l’environnement

< à 70 Kwh **A**

70 à 110 Kwh **B**

110 à 180 Kwh **C**

180 à 250 Kwh **D**

La résidence est réalisée en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme **Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) niveau 2022⁽¹⁾**



Les + de la résidence

Profiter d’espaces extérieurs



Un espace extérieur arboré et aménagé devant la résidence.



Un jardin signature favorable à la biodiversité.

Profiter d’un quotidien convivial



Des espaces communs aménagés : une cafétéria, une salle de sport, une laverie, des espaces d’études, un patio extérieur avec terrasse.

Être en sécurité



Une permanence quotidienne avec un régisseur présent sur place.



Des parkings sécurisés en sous-sol avec 4 voitures à disposition en auto-partage, et un local vélo fermé.

Un investissement locatif rentable



Optez pour la solution Louer Meublé Non Professionnelle avec nos différents packs Meubles.

LES ESPACES DE VIE COMMUNS



Connexion Wifi dans les salles d'études



Permanence journalière par un régisseur sur place



Parkings en sous-sol et local à vélos sécurisé



Deux halls d'entrée sécurisés avec leur propre ascenseur

VOTRE LOGEMENT



Un espace de vie confortable et pratique

Des **espaces communs** en rez-de-chaussée, pour partager des moments conviviaux entre résidents, travailler au calme ou encore profiter de la salle de sport.

Des **logements fonctionnels** du studio au 2 pièces qui répondent aux besoins actuels d'étudiants et jeunes actifs à la recherche de simplicité au quotidien.

Prestations incluses dans chaque appartement



Salle de bain avec meuble vasque, sèche-serviette électrique, receveur de douche encastré avec pare douche, miroir avec applique lumineuse LED



Revêtements murs et plafond de couleur blanche



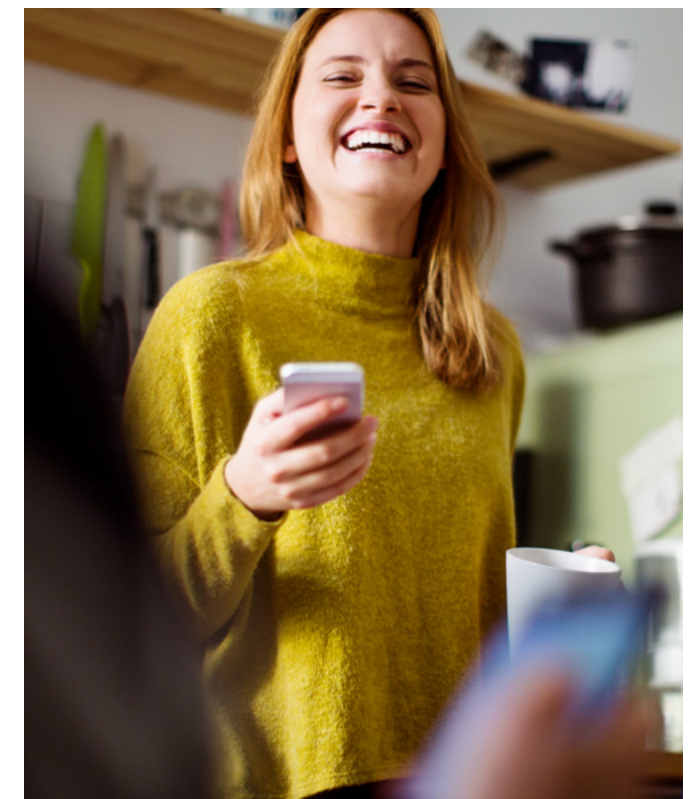
Menuiseries et **revêtements** de sols PVC



Finitions au choix parmi des matériaux de qualité et des fournisseurs renommés

Les atouts

- Une **kitchenette** posée avant la livraison avec évier, plaque de cuisson 2 foyers électriques et meuble haut avec niche pour micro-onde
- Un **espace de rangement** intégré dans chaque appartement
- La possibilité d'ajouter un **pack Meubles** pour investir en **LMNP**



INVESTISSEZ
DANS UN STUDIO
dans un My Campus
pour
126 000 €

RÉCUPÉREZ

21 000 €
de TVA (soit 20%)

Pourquoi investir dans une de nos
résidences **My Campus / My Work** ?



Des résidences idéalement
situées pour les étudiants
et jeunes actifs, à proximité
des transports et des pôles
universitaires



Des espaces communs
conviviaux et sécurisés



Grâce à la location meublée,
bénéficiez de revenus
supérieurs à une location en
nu



Possibilité de récupérer
la TVA en proposant des
services para-hôteliers



Nos services pour vous accompagner



LA GESTION LOCATIVE

À partir de **7,4%/mois** du
quittancement.
**Assurance dégradation
mobilier incluse.**



LA CONCIERGERIE

Accueil
Linge de linge
Ménage
Bouygues Immobilier
vous propose un service
de conciergerie, afin de
**garantir les 3 prestations
de services para-hôteliers
obligatoires** pour prétendre à
la récupération de TVA



LE KIT MOBILIER

À partir de **2 599 €**
Micro-ondes inclus.
**Livré, monté et installé après
remise des clés.** Kitchenette
installée sur les T1 et T2 par
Bouygues Immobilier avant
remise des clés.



L'EXPERT COMPTABLE

Vous souhaitez acheter en **hors
taxe ?**
Passez par notre expert
comptable afin de **récupérer la
TVA dès l'achat !**

Quelle fiscalité pour le statut LMNP ?

Les revenus perçus dans le cadre du statut LMNP sont imposés dans la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux), généralement plus favorable que celle des revenus fonciers.

Le régime forfaitaire des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

En principe, la location meublée est exonérée de TVA, vous percevez des loyers hors application du champ de la TVA.

Si vous souhaitez être assujéti à la TVA, vous devez insérer dans le bail 3 prestations minimum parmi les 4 suivantes à vos locataires :

- l'accueil des locataires au-delà de la simple remise des clés ;
- le nettoyage régulier du logement ;
- un service de petit-déjeuner ;
- un remplacement quotidien ou régulier du linge de maison.

Ainsi, vous pourrez demander la récupération du montant de la TVA sur votre prix d'achat (seulement dans le neuf), et vous serez redevable de la TVA en sus des loyers perçus.

Quel est le taux de TVA applicable en LMNP ?

En LMNP, il existe trois types de taux de TVA applicables sur les loyers :

- sur le prix de la location dans un logement meublé standard : taux de 10 % ;
- sur le prix de la location d'un bien situé dans une maison de retraite, dans un hébergement pour jeunes travailleurs, dans un établissement pour personnes handicapées, dans un logement-foyer, ou dans un centre de réadaptation professionnelle ou à vocation sociale : taux de 5,5 % ;
- services annexes qui ne sont pas compris dans la location meublée : taux de 20 %.

Le réel simplifié

Quelles sont les conditions pour récupérer la TVA ?

Pour être autorisé à **déduire la TVA** acquittée lors de l'achat de biens et services dans le cadre de votre activité de location en meublé non professionnelle, vous devez être en mesure, comme expliqué plus haut de proposer au moins trois des prestations suivantes :

- le petit-déjeuner ;
- le nettoyage des locaux de façon régulière ;
- la fourniture du linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle ;

En tant que LMNP, vous pouvez récupérer la TVA sur :

- les charges et dépenses liées à la location du bien en meublé ;
- le prix d'acquisition du bien mis en location meublée.
- les factures acquittées de travaux ;
- les charges de copropriété ;
- les honoraires de notaire ;
- les frais d'entretien.

Comment déclarer la TVA en LMNP à l'administration fiscale ?

La déclaration doit inclure le montant de la TVA incluse dans les loyers facturés aux locataires. La démarche se fait par le propriétaire-bailleur au Service des Impôts. Rendez-vous sur votre espace professionnel en ligne sur le site www.impots.gouv.fr.

Quand récupérer la TVA sur une LMNP ?

La demande de récupération de TVA sur le prix d'achat est réalisée en général chaque trimestre et correspond au montant réglé sur les appels de fonds de la construction. Ce délai peut être prolongé jusqu'à 6 mois selon les situations.

Au régime réel simplifié, la TVA collectée sur les loyers est appelée annuellement.

Nous vous recommandons vivement l'accompagnement d'un expert-comptable pour établir toutes les démarches nécessaires au bon fonctionnement de votre activité.

Vous avez des questions sur le statut de LMNP et les questions relatives à la TVA ? Vous êtes intéressé par le principe d'une LMNP en résidence gérée ? Bouygues Immobilier vous accompagne dans votre projet et répond à vos questions.





Bouygues Immobilier
LA VIE COMMENCE ICI

Un savoir-faire reconnu depuis près de 70 ans

Opérateur engagé de la ville durable, Bouygues Immobilier développe depuis près 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.COM

**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 : Adobe Stock, Shootin. Illustrations non contractuelles. Perspective : Hive & Co. Architecte : Archigroup. Mai 2025. Conception : Bouygues Immobilier. Déclinaison : Art-up.fr.