RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

STUDIO 127

LILLE | FACHES-THUMESNIL

NEO RESID
UNE MARQUE DU GROUPE KAUFMAN & BROAD

LILLE, L'ÉNERGIE QUI ATTIRE ET FAIT *réussir*

Située au carrefour stratégique de l'Europe du Nord, la Métropole Européenne de Lille rayonne par son dynamisme économique, universitaire et culturel. Avec **1,2 million d'habitants** et plus de **236 000 Lillois**, elle s'impose comme le premier bassin d'emplois et d'innovation des Hauts-de-France.

UN TERRITOIRE JEUNE ET ATTRACTIF

Lille séduit par son ambiance cosmopolite, son patrimoine architectural remarquable et la richesse de sa vie culturelle. Classée parmi les métropoles françaises les plus attractives, elle accueille chaque année des événements d'envergure internationale, de la célèbre Braderie aux nombreux festivals et expositions.

UNE MÉTROPOLE TOURNÉE VERS L'AVENIR

Avec un tissu économique dense, de nombreux sièges sociaux et de pôles d'innovation reconnus, Lille continue d'attirer investisseurs, créateurs et talents, faisant de la région un choix stratégique pour un investissement immobilier valorisant.

UNE ACCESSIBILITÉ INCOMPARABLE

Idéalement située à seulement 1h de Paris, 38 minutes de Bruxelles et 1h20 de Londres en TGV, Lille bénéficie d'une accessibilité internationale remarquable. Cette situation centrale séduit aussi bien les entreprises que les étudiants et les investisseurs ce qui contribue l'attractivité et la vitalité économique de toute la région.

Sources : Office du Tourisme de Lille



UN HUB UNIVERSITAIRE DE *référence*

La métropole compte **136 000 étudiants** issus de 40 établissements d'enseignement supérieur, dont 4 universités majeures et plus de 11 000 étudiants internationaux.

Lille se classe ainsi comme le **2e pôle universitaire de France** (hors Paris) avec un vivier de talents unique et une demande locative étudiante constante et dynamique.

Source : Office du Tourisme de Lille

136 000 ÉTUDIANTS

2ème PÔLE UNIVERSITAIRE DE FRANCE (HORS PARIS)

40 ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

11 000 ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX





FACHES-THUMESNIL, LA COMMUNE *montante* AUX PORTES DE LILLE

Située à seulement 3,5 km du centre-ville de Lille, Faches-Thumesnil bénéficie d'une position stratégique **entre le pôle hospitalo-universitaire Eurasanté, l'aéroport de Lille-Lesquin et les principaux bassins d'emploi de la métropole.**

Elle s'impose comme une ville de choix pour capter toute la vitalité de la métropole dans un environnement résidentiel privilégié. Cette commune à taille humaine de **18 110 habitants**, attire par son équilibre **entre dynamisme urbain et** qualité de vie.

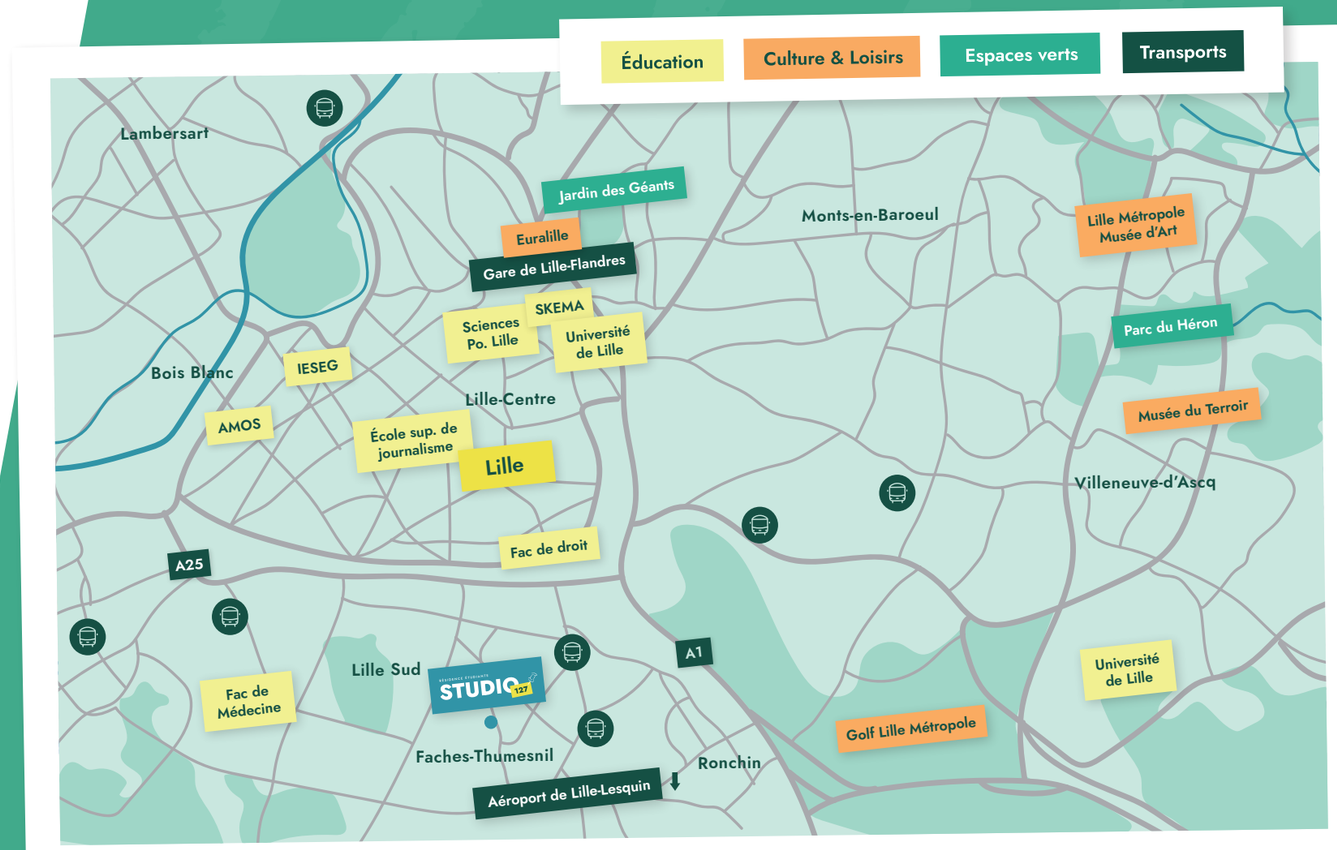
Les chiffres témoignent de cette attractivité : **plus de 30 % des habitants ont moins de 30 ans**, reflet d'une population jeune, étudiante et active. Sa démographie est en hausse constante depuis plus de dix ans, portée par l'essor de Lille et la demande croissante de logements de qualité en périphérie immédiate.

Faches-Thumesnil concentre tous les atouts recherchés par les étudiants et jeunes actifs : **services de proximité, commerces variés, établissements de santé, écoles, collèges, espaces verts…**

Sources : Insee, statistiques communales, données Illévia et Métropole Européenne de Lille (transports et accessibilité).

CONNECTÉE À L'ESSENTIEL, RELIÉE À TOUT :

- 4 km du **centre de Lille** (≈ 10 min en voiture ou ≈ 10 min en bus – arrêt Hoche à 200 m)
- 5 km de la **gare Lille-Flandres** (≈ 10 min en voiture ou 25 min en transport en commun)
- 5 km de **l'aéroport Lille-Lesquin** (≈ 10 min en voiture)
- 2 km de **l'accès à l'A1** (Paris–Lille)
- Connexion rapide au **métro (Porte des Postes – lignes M1 & M2)** via bus direct en 10 min
- Arrivée prévue du **tramway Lille–Lesquin** avec un arrêt à 700 m (horizon 2035)
- Moins de 6 km de **Villeneuve d'Ascq** (universités, pôles scientifiques)
- 17 km de **Roubaix / Tourcoing** (25 minutes)
- 44 km d'Arras (40 minutes)



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

STUDIO 127

DES TRANSPORTS À PROXIMITÉ POUR CIRCULER EN TOUTE LIBERTÉ

Plusieurs lignes de bus, dont la ligne **7** **(arrêt Hoche à 200 m)**, assurent une desserte directe vers le centre de Lille et la correspondance métro (Porte des Postes – lignes M1 & M2).

Des stations V'Lille à proximité immédiate et plus de 12 km de pistes cyclables favorisent les déplacements doux.

Le projet de **tramway Lille–Lesquin**, avec un arrêt prévu à 700 m de la résidence (mise en service envisagée horizon 2035), viendra renforcer l'accessibilité du quartier.

Sources : Données Ilévia et Métropole Européenne de Lille (transports et accessibilité).

DÉCOUVREZ L'ENVIRONNEMENT

LA RÉSIDENCE, UNE ARCHITECTURE URBAINE *authentique*

Conçue pour s'inscrire naturellement dans le paysage urbain de Faches-Thumesnil, la résidence Studio 127 affiche une architecture intemporelle, parfaitement intégrée à l'environnement local. Les façades associent la noblesse de la brique traditionnelle à la modernité des menuiseries PVC, pour un ensemble harmonieux et durable.

Les volumes du bâtiment, pensés avec soin, favorisent l'équilibre visuel et la fonctionnalité, pour offrir un cadre de vie de qualité à chaque résident. De grandes baies vitrées inondent les logements de lumière naturelle et créent une atmosphère accueillante.

La résidence répond aux standards environnementaux les plus exigeants : conformité à la norme RE2020 (seuils 2025), label PRESTATERRE BEE+, choix de matériaux durables et haut niveau de performance énergétique.

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

BEE
Logement Neuf
Bâtiment Energie Environnement

DES ESPACES, DES SERVICES, UNE *expérience*

Des espaces partagés pensés pour le bien-vivre
Plus de **150 m²** sont dédiés à la vie collective :

- Un hall d'accueil chaleureux,
- Une salle de coworking lumineuse pour travailler seul ou en groupe,
- Une cafétéria conviviale,
- Une laverie moderne,
- Un local à vélos sécurisé,
- Des parkings
- Une surface commerciale en pied d'immeuble pour répondre aux besoins de proximité.
- Terrasse extérieure attenante à la cafétéria,
- Un jardin paysager en cœur d'îlot pour se retrouver et profiter d'un espace vert au calme.

DES SERVICES UTILES ET À LA CARTE IMAGINÉS POUR LE BIEN-ÊTRE

Un manager sur site veille au bon fonctionnement et à la tranquillité des résidents. La vidéoprotection des accès, la réception de colis, l'accès wifi haut débit et les animations organisées tout au long de l'année créent un cadre rassurant et animé.

Les résidents peuvent également bénéficier d'options telles que : location de kit linge ou vaisselle, service de ménage, assistance technique, aide à l'inscription ou accompagnement administratif, pour un quotidien sans souci.



DES APPARTEMENTS CONÇUS POUR LE *quotidien*

127 STUDIOS

DE 16,93 À **35,19** M²*

La résidence propose **127 studios** à la surface moyenne de **16,93m² à 35,19m²***, pensés pour répondre aux besoins des étudiants.

Chaque logement est entièrement équipé et meublé, avec :

- un coin nuit confortable
- un espace bureau pour étudier
- une kitchenette fonctionnelle et moderne
- une salle d'eau privative
- des rangements optimisés pour faciliter le quotidien

*Surfaces non contractuelles, données à titre indicatif



L'INVESTISSEMENT, QUAND LA RARETÉ CRÉE LA *valeur*

Le positionnement unique de la résidence étudiante Studio 127 repose sur l'absence de résidence étudiante gérée sur le secteur de Faches-Thumesnil. Conjuguée à la tension locative de la métropole lilloise, cette rareté, laisse envisager un taux de remplissage optimal. Le taux moyen observé chez Neoresid et sur le marché des résidences étudiantes gérées dépasse 95 %[1], les résidences de la métropole européenne lilloise affichant régulièrement complet dès la rentrée. À titre d'exemple, une résidence Neoresid a ouvert avec 100 % de remplissage en juin 2022 à Paris-Gagny[2].

Le bassin étudiant, porté par plus de 80 000 étudiants à moins de 30 minutes, favorise une dynamique locative pérenne. Les données du marché local indiquent une demande soutenue et des loyers relativement stables, avec une vacance locative moyenne limitée.[3]

LES + [4] :

- → **un bail commercial ferme de 10 ans** avec le gestionnaire NEORESID
- → **un cadre fiscal attractif** via le statut LMNP
- → **un actif patrimonial rare,** au cœur d'une métropole en développement.

[1]Estimation donnée à titre purement indicatif, non contractuelle et susceptible de variation. Elle ne constitue en aucun cas une garantie du taux de remplissage de la résidence Studio 127. Sources : ecoo-invest, valuationrealestate, bnbparibasrealestate – site internet Neoresid

[2]Source : eco-invest, valuationrealestate, bnbparibasrealestate, kaufman&broad

[3]Source : (Ville de Lille – Encadrement des loyers; Vacherand Immobilier – Marché locatif Lille 2025).
Les informations présentées sont indicatives et non contractuelles. Elles ne constituent pas une garantie de loyers stables ou de faible vacance locative pour la résidence. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

[4]Tout investissement immobilier comporte une part de risques, tenant, notamment, aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. Cet investissement repose sur la conclusion d'un bail commercial avec un preneur exploitant. Il peut comporter des risques, notamment celui d'une éventuelle défaillance du preneur, susceptible d'affecter la rentabilité prévisionnelle du projet pour l'investisseur.



LES *acteurs* DU PROJET

KAUFMAN BROAD

LE PROMOTEUR

La force Kaufman & Broad

Fort de plus de 50 ans d'expertise, Kaufman & Broad est aujourd'hui l'un des leaders nationaux de la promotion résidentielle, avec plus de 120 000 logements livrés à travers la France. Le groupe se distingue par son engagement environnemental (certifications NF Habitat HQE, BiodiverCity, BBCA), et la qualité d'exécution de ses programmes.

Les garanties VEFA (garantie de parfait achèvement, garantie décennale, garantie financière d'achèvement, garantie biennale) offrent une sécurité optimale à l'investisseur, de la réservation à la livraison du bien. Elles permettent à l'investisseur de bénéficier de ces garanties protectrices et d'investir dans une résidence conforme aux standards les plus élevés du marché.

Acteur majeur de la promotion immobilière depuis plus de 50 ans, Kaufman & Broad s'impose comme une référence du secteur résidentiel et tertiaire en France.
Sa réputation repose sur l'excellence de ses réalisations : des logements pensés pour répondre aux besoins d'aujourd'hui, alliant qualité architecturale, innovation et performance environnementale.
Engagé dans une démarche durable et responsable, Kaufman & Broad accompagne ses clients à chaque étape, de la conception à la livraison, avec la même exigence : conjuguer confort, durabilité et valorisation patrimoniale.

- **+50** ANS D'EXPERTISE
- **120 000** LOGEMENTS LIVRÉS À TRAVERS LA FRANCE
- **9 000** LOGEMENTS LIVRÉS CHAQUE ANNÉE
- GROUPE CÔTÉ À EURONEXT PARIS

Source : Site Kaufman & Broad

NEORESID
UNE MARQUE DU GROUPE KAUFMAN & BROAD

L'EXPLOITANT

L'excellence en gestion locative étudiante NEORESID

Spécialiste de la gestion de résidences étudiantes, NEORESID, filiale à 60% du groupe Kaufman & Broad – assure la gestion de plus de 1 500 logements dans 17 résidences à travers la France.
Depuis plus de 20 ans, NEORESID place la satisfaction des résidents et des investisseurs au cœur de sa mission, en s'appuyant sur une organisation structurée, une gestion de proximité et une dynamique de croissance soutenue.

Son modèle reconnu, fondé sur la solidité d'un grand groupe et l'expérience d'une équipe dédiée de 35 collaborateurs, assure une gestion optimisée de l'ensemble du parc.
Avec une présence dans les principales villes étudiantes et une stratégie de développement ambitieuse, NEORESID offre à ses partenaires la tranquillité d'esprit et la pérennité recherchées sur le marché de l'investissement immobilier géré.

- **+20** ANS D'EXPÉRIENCE
- **1 500** LOGEMENTS GÉRÉS
- **17** RÉSIDENCES DANS **15** VILLES
- CROISSANCE ANNUELLE DU CA **+21%** EN 2024
- FILIALE À **60%** DU GROUPE KAUFMAN & BROAD

Source : Site Neoresid

LES *acteurs* DU PROJET

LRP by ARKEA

LE COMMERCIALISATEUR EXCLUSIF

Votre partenaire stratégique de l'investissement immobilier

Depuis sa création en 2009, La Référence Pierre se distingue comme la plateforme incontournable pour les professionnels du patrimoine avec un accès privilégié à plus de 30 programmes immobiliers exclusifs et diversifiés.

Expertise :
• Une expertise de marché pointue, un accompagnement personnalisé, des solutions d'investissement complètes, équilibrées, et sur mesure, une valorisation de vos opérations immobilières.

Engagement :
Vous accompagner à chaque étape et proposer un service de qualité, adapté à vos besoins et vos ambitions.

Principes fondamentaux :
• Une sélection immobilière rigoureuse
• Une expertise immobilière & fiscale de l'ensemble de nos conseillers
• Un accompagnement administratif, des outils d'aide à la vente (web & print, moteur de recherche, pose d'options, simulateur…)
• Un service de suivi des acquisitions jusqu'à la revente : signature électronique des contrats de réservation, nouveau segment de résidence, nouvelles offres
• Un suivi comptable et d'aide à la déclaration fiscale



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

STUDIO 127

LE RÉFÉRENCEUR
ET COMMERCIALISATEUR

LRP by ARKEA

L'EXPLOITANT

NEORESID
UNE MARQUE DU GROUPE KAUFMAN & BROAD

Document et illustrations à caractère d'ambiance non contractuels. Perspectives : Images Créations. Crédits photos : Unsplash. Réalisation : Izimmo – août 2025. La Référence Pierre est une marque du Groupe IZIMMO : Siège social : 3 rue Edouard Belin, 29200 BREST – Transactions sur Immeubles et Fonds de commerce – Carte professionnelle n° CPI 2901 2018 000 030 923 délivrée par la CCI de Bretagne Ouest – 488 650 417 RCS BREST – TVA CEE : FR689920877214 – N°ORIAS : 11062731 – N°CIF (ANACOFI-CIF) : E009500 – SAS au capital de 30 066 092 € – Compagnie Européenne de Garanties et Cautions – 16, rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex – izimmo.com. Société Kaufman & Broad SA, Société Anonyme à conseil d'administration au capital social de 5 645 385,98 euros, immatriculée au R.C.S de Nanterre sous le numéro 702 022 724, 17 Quai du Président Paul Doumer CS 90001 92672 Courbevoie Cedex. Société Neoresid Holding, Société par Actions Simplifiée au capital social de 504 108,00€ – immatriculé au R.C.S de Nanterre sous le n°901.144.022 – 17 quai du Président Paul Doumer 92672 Courbevoie Cedex.