

# So & Cardin

SAINT-OUEN-SUR-SEINE

33-35 BOULEVARD VICTOR HUGO



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE





# SAINT-OUEN SUR-SEINE

## Une adresse étudiante idéale aux portes de Paris

Sur la rive droite du fleuve, Saint-Ouen-sur-Seine occupe une place de choix dans la Métropole du Grand Paris. À quelques minutes du Boulevard Périphérique parisien, en limite du 18<sup>e</sup> arrondissement, Saint-Ouen-sur-Seine est une ville accueillante pour les étudiants et les jeunes actifs séduits par son accessibilité et par les infrastructures de transport. Habiter Saint-Ouen-sur-Seine offre l'opportunité d'étudier dans toutes les facultés, les grandes écoles et les classes préparatoires du nord de Paris.

Un réseau dense d'entreprises et la présence de plusieurs sièges sociaux de grands groupes (Danone, Citroën, Alstom Transport, etc.) facilite les échanges et la recherche de stages pour les étudiants.



### Connexion capitale

Dans la première couronne parisienne, Saint-Ouen-sur-Seine est à 20 minutes de Paris en transports en commun, connecté aux pôles d'activités de la Métropole par le RER C, les lignes 13 et 14 du métro, la ligne T3b du tramway et de nombreuses lignes de bus.

### Un projet majeur à Saint-Ouen-sur-Seine : le Campus Hospitalo-Universitaire

L'AP-HP et l'Université de Paris ont engagé la réalisation du futur Campus Hospitalo-Universitaire Saint-Ouen Grand Paris-Nord, un nouvel éco-système de santé qui regroupera huit sites de recherche et d'enseignement supérieur de l'Université de Paris. Plus de 12 000 étudiants en médecine et en professions paramédicales sont attendus dès la rentrée 2027.

Source : <https://u-paris.fr>

**50 670**  
habitants

**PRES DE 40**  
clubs sportifs

**+ DE 250**  
associations

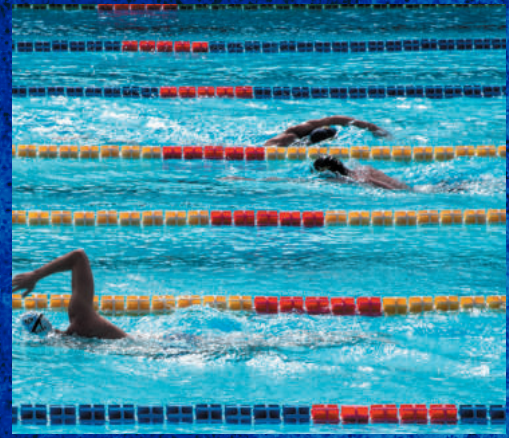
**+ DE 10** établissements  
d'enseignement supérieur  
à proximité

**12 000**  
étudiants sur le nouveau campus  
hospitalo-universitaire

# QUARTIER VICTOR HUGO

## Une adresse à multiples valeurs ajoutées

La résidence étudiante So'Cardin sur le boulevard Victor Hugo bénéficie d'une situation privilégiée à 3 minutes à pied du centre de Saint-Ouen-sur-Seine, à deux pas de la mairie, des services et des commerces de l'avenue Gabriel Péri. Parmi ses nombreux atouts, elle présente l'avantage d'être tout proche des lieux culturels, de la piscine et de la patinoire, de la station du métro Mairie de Saint-Ouen-sur-Seine. Tout près en direction des quais de Seine, le quartier des Docks décline son architecture contemporaine et son Grand Parc de 12 hectares d'espaces verts.



### Une dizaine d'établissements d'enseignement supérieur sont situés à moins d'une demi-heure de la nouvelle résidence étudiante de Pitch Immo et Novaxia.

- Classes préparatoires du lycée Auguste-Blanqui à 1 km, 12 min à pied
- CEESO, École d'Ostéopathie Paris à Saint-Denis à 1,2 km, 5 min en M13, 15 min à pied
- Faculté de Médecine à 1,5 km, 13 min en transports en commun, 20 min à pied
- École d'ingénieurs ISAE Supmecca à 1,8 km, 15 min en transports en commun
- École Nationale Supérieure Louis Lumière à 2 km, 18 min en métro M13
- Centre universitaire Clignancourt à 2 km, 20 min en transports en commun
- Université Sorbonne Paris Nord à Saint-Denis à 3 km, 30 min en transports en commun
- Pôle Sup 93 à La Courneuve à 5 km, 27 min en transports en commun
- Itecom Artdesign à 5 km, 22 min en transports en commun



# So'Cardin

Une adresse  
emblématique  
et esthétique

**202**  
studios  
équipés

## UNE ARCHITECTURE contemporaine de qualité

So'Cardin est une résidence étudiante neuve constituée de studios privés, d'espaces communs et de services partagés. Pitch Immo et Novaxia se sont particulièrement attachés à la qualité environnementale du projet. Les deux bâtiments sont ainsi entourés d'agréables jardins, dans la continuité des espaces verts voisins.

L'architecture contemporaine privilégie des lignes simples et élégantes. Les façades alternent parements de brique beige, enduits blancs et bardage en bois et aluminium. En référence au couturier designer Pierre-Cardin, une fresque artistique en faïence bleu Cardin, ornera l'une des façades.

### Des espaces partagés pour une nouvelle convivialité

La résidence So'Cardin se distingue par la mise à disposition de plusieurs espaces communs conçus pour favoriser la convivialité. Salle de sport, salle d'étude, cafétaria, salle de musique, laverie, terrasses et jardin... à chacun son espace dédié. Les résidents apprécieront aussi la sélection réfléchie de services partagés, bien adaptés au mode de vie des étudiants.

## LES NUMEROS 33-35

du boulevard Victor-Hugo ont abrité pendant une vingtaine d'années les collections de haute-couture du musée Pierre Cardin. De cet héritage prestigieux, le site conserve une façade émaillée couleur 'Bleu Cardin', un repère visuel et emblématique qui signe aujourd'hui l'identité de la résidence So'Cardin.

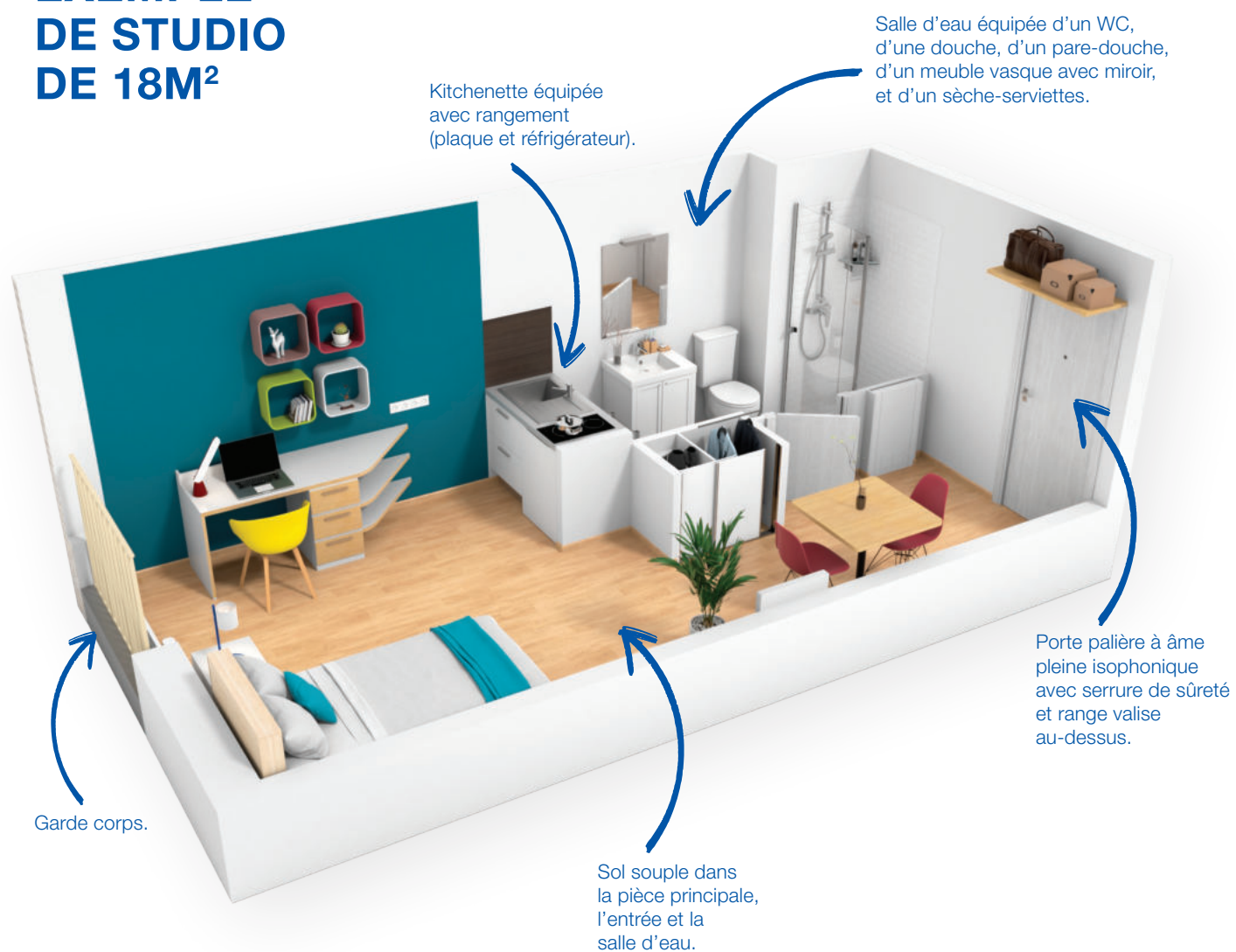




# L'ESSENTIEL et plus encore

Imaginé pour répondre aux exigences de la vie étudiante, les appartements So'Cardin sont soigneusement agencés, confortablement meublés et équipés d'une kitchenette. Tous bénéficient d'une connexion internet haut débit grâce au réseau de fibre optique.

## EXEMPLE DE STUDIO DE 18M<sup>2</sup>



### PRESTATIONS

- Volets roulants en aluminium
- Menuiseries en aluminium ou PVC
- Garde-corps en acier ou aluminium thermolaqué



### CUISINE

- Plan de travail, évier et meuble bas
- Meuble haut avec réglette lumineuse LED
- 2 Plaques vitrocéramiques
- Faïence murale
- Réfrigérateur



### SALLES D'EAU

- Revêtement sol en PVC et plinthes assorties
- Faïence murale
- Plan vasque et meuble bas
- Robinetterie mitigeur avec réducteur de débit
- Miroir avec applique lumineuse LED
- Bas à douche 80x100cm
- Sèche-serviettes



**Nous avons choisi le gestionnaire Twenty Campus, une marque du groupe Sergic Résidences Services qui assurera la gestion de So'Cardin pendant 10 ans**

Twenty Campus administre des résidences alliant tranquillité et convivialité pour les étudiants qui désirent s'épanouir pendant leurs études, en créant un véritable lieu de vie en constante évolution.

> Twenty Campus souhaite créer des moments de partage uniques et faire vivre des expériences innovantes au sein des résidences nouvelle génération avec services pour étudiants.

> Sa mission est de faciliter l'hébergement des étudiants de toutes nationalités et leur faire profiter pleinement de lieux créés pour et avec eux.

> Plus de 5 000 locations sont réalisées par an auprès d'étudiants venant d'une trentaine de pays différents.





# INVESTIR DANS UNE RÉSIDENTICE ÉTUDIANTE C'EST :



La possibilité d'adhérer au statut LMNP



Des économies d'impôts sur vos revenus locatifs



La possibilité de récupérer la TVA sur votre investissement



Une location gérée par l'exploitant de la résidence étudiante



Des loyers réguliers versés chaque trimestre

# ADHÉRER AU STATUT LMNP C'EST :



Investir dans l'immobilier en profitant de revenus réguliers sans augmenter la pression fiscale. Les revenus issus de la location Meublée sont imposés en tant que BIC (Bénéfices Industriels et commerciaux).

## 2 options pour vous :



### LE MICRO-BIC

À choisir quand vos charges sont inférieures à vos recettes et vous ne serez imposables que sur 50% de vos revenus locatifs.

**Ce régime s'applique si les recettes locatives sont**

**INFÉRIEURES À  
72 600€**



### LE RÉGIME RÉEL

Vous pouvez déduire de vos revenus locatifs l'ensemble de vos charges liées à l'investissement :

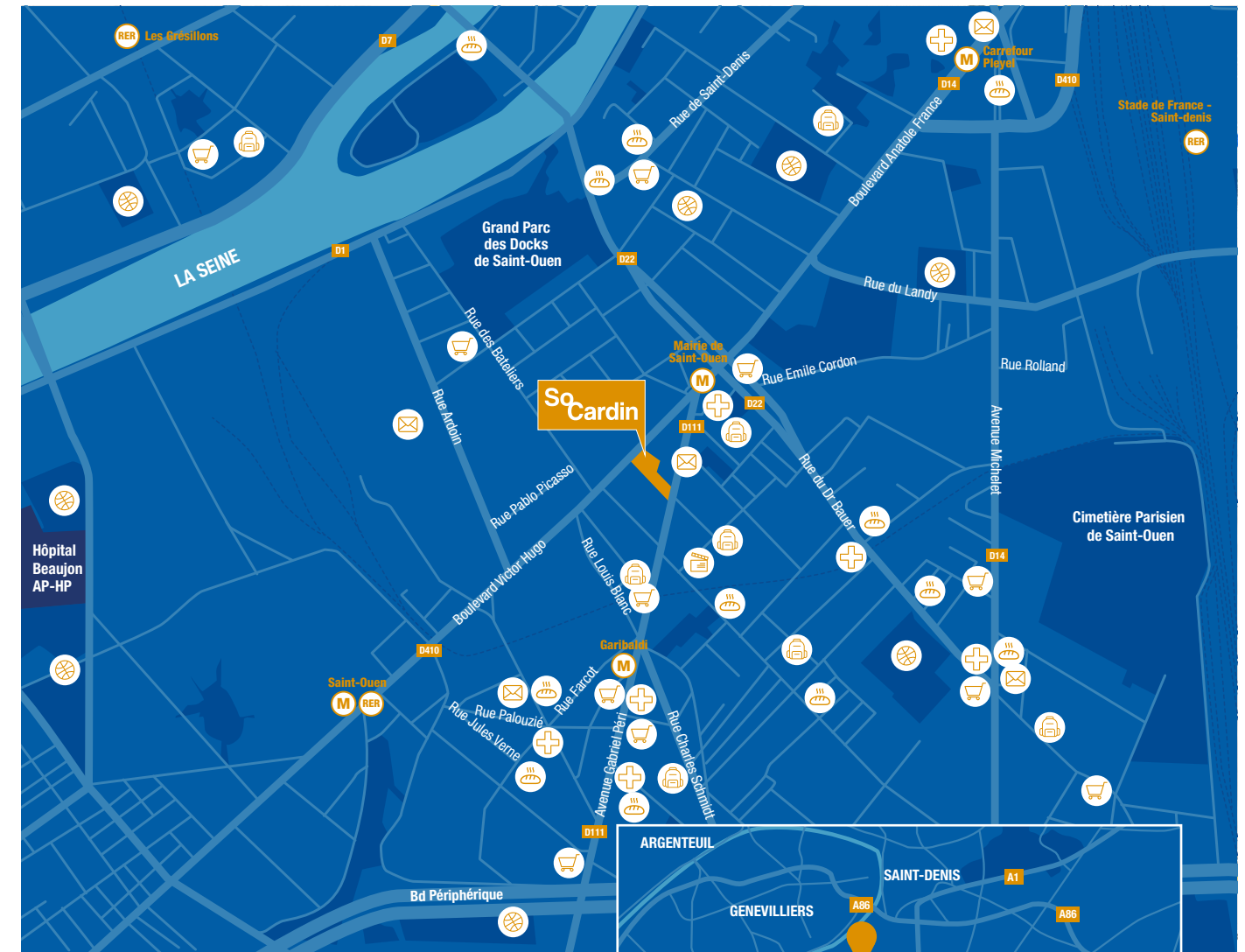
- Les frais et intérêts d'emprunt,
- Les frais de notaire,
- La taxe foncière,
- Les charges de copropriété,
- Les honoraires de cabinet comptable,
- Les frais d'entretien,
- Les travaux de réparation ainsi que l'amortissement du bien immobilier et de son mobilier.

En location meublée, vous pouvez amortir jusqu'à 85% de la valeur immobilière de votre logement et 100% de la valeur du mobilier, sur une durée moyenne de 30 ans.

**Ce régime s'applique si les recettes locatives sont**

**SUPÉRIEURES À  
72 600€**

## ACCÈS



#### À PIED

- À 2 min à pied (200 m) du centre et des commerces
- À 5 min à pied (400 m) du centre nautique Auguste Delaune
- À 5 min à pied des équipements sportifs (Centre nautique Auguste Delaune, Patinoire) et culturel (Espace culturel 1789 - cinéma et spectacle)

#### EN VOITURE

- À 7 min de l'A86 (2 km)
- À 7 min du Boulevard Périphérique (Porte de Saint-Ouen à 1,5 km)
- À 7 min de l'A1 (2 km)

#### EN BUS

- À 2 min à pied (180 m) de l'arrêt de bus Les Bateliers (lignes 66, 173, 274)
- À 3 min à pied (200 m) de l'arrêt de bus Mairie de Saint-Ouen (lignes 85, 173, 274)



#### EN TRAIN

- À 12 min à pied (900 m) de la gare de Saint Ouen RER C

#### EN MÉTRO

- À 3 min à pied (200 m) de la station de Métro Mairie de Saint-Ouen (M13, M14)
- À 20 min en transports en commun de la Gare de Lyon (8 km)
- À 25 min en transports en commun de la Gare du Nord (4 km)



# Novaxia



## Une entreprise d'investissement dans le recyclage urbain

**C'est la première société à mission du secteur immobilier.** Née de la rencontre de l'immobilier et de l'épargne, **Novaxia** associe deux expertises au service de ses investisseurs : la gestion d'épargne immobilière et le développement de projets urbains. Osant l'inhabituel, **Novaxia** développe des fonds et des projets immobiliers innovants qui répondent aux enjeux de la ville durable en alignant les intérêts de tous.

En poursuivant sa mission de développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre, **Novaxia** s'est placée parmi les 300 entreprises françaises ayant eu la plus forte croissance depuis 2013. L'entreprise vise à concilier le sens et la rentabilité au service de ses clients investisseurs, en améliorant les conditions de vie des hommes et des femmes, en développant les territoires et en préservant l'environnement.

L'innovation et le savoir-faire du groupe **Novaxia** en matière d'aménagement urbain ont déjà été reconnus et primés notamment à l'occasion des prestigieux concours « Réinventer Paris » et « Réinventer Paris 2 », « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Depuis 15 ans, **Novaxia** a réhabilité plus de 400 000 m<sup>2</sup> et en développe actuellement 300 000 m<sup>2</sup>, **Novaxia** assure ainsi le pilotage d'une cinquantaine de projets pour 3 milliards d'euros.

## Un acteur majeur de l'immobilier en France

Depuis 30 ans, **Pitch Immo** a fondé son développement sur un socle de valeurs qui ont fait notre réputation : exigence, engagement et réactivité.

Trouver les solutions les plus satisfaisantes pour nos clients, les plus intéressantes pour les investisseurs, les plus durables pour les générations futures, c'est ainsi que **Pitch Immo** s'est construit.

Ainsi notre stratégie s'inscrit dans une démarche de qualité globale et environnementale en apportant une attention toute particulière à l'architecture, aux usages, au choix des matériaux et des finitions, sur l'ensemble de nos réalisations.

**Pitch Immo** est une marque du groupe **Altarea**. L'intégration au sein du groupe nous permet de créer des synergies, d'enrichir les offres pour proposer un ensemble complet de solutions et de services à nos clients, tout en garantissant une agilité, une proximité et la qualité chère à notre ADN.





RENSEIGNEZ VOUS DÈS MAINTENANT

**0 800 123 123**  
pitchimmo.fr

Réalisation en co-promotion

**Novaxia**

