

# So SAINT-OUEN-SUR-SEINE Cardin

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.

**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



### 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>

# 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 Investissement.

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

# So Cardin

Une adresse  
emblématique  
et esthétique

**202**  
studios  
équipés

## 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 étudiante.

So Cardin est constituée de studios privés, d'espaces communs et de services partagés. Novaxia Investissement et Pitch Immo 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.

### 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.



## PIERRE CARDIN, l'esprit culture

La résidence étudiante So Cardin perpétue l'esprit du créateur Pierre Cardin, dont l'empreinte a non seulement marqué l'univers de la mode mais aussi influencé les courants artistiques du 20e siècle. En investissant l'adresse emblématique de l'ancien musée du couturier designer à Saint-Ouen, Novaxia Investissement et Pitch Immo entendent partager et promouvoir les valeurs chères à Pierre Cardin : une certaine idée de l'élégance, une audace maîtrisée, une inspiration émulative.

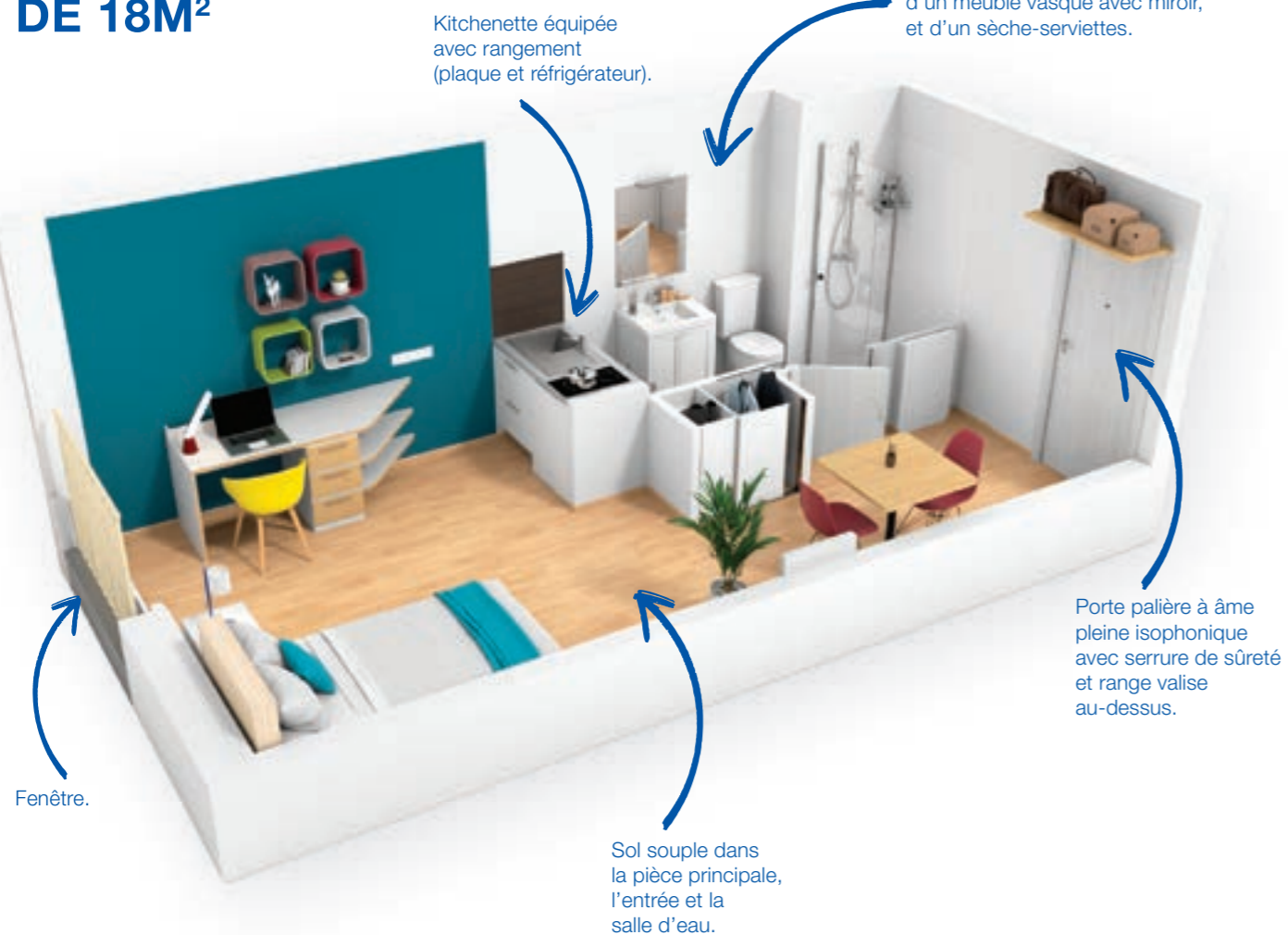
Mécène, Pierre Cardin était également attaché à encourager les talents et à soutenir la jeunesse. En réalisant le programme immobilier So Cardin dédié aux étudiants, Novaxia Investissement et Pitch Immo font leur cet engagement tout en proposant une nouvelle vision de la ville de demain, inclusive, dynamique et durable.



# 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
- Bac 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 RÉSIDENTE 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 locations meublée sont imposé en tant que Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

## 2 OPTIONS S'OFFRENT À 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 :

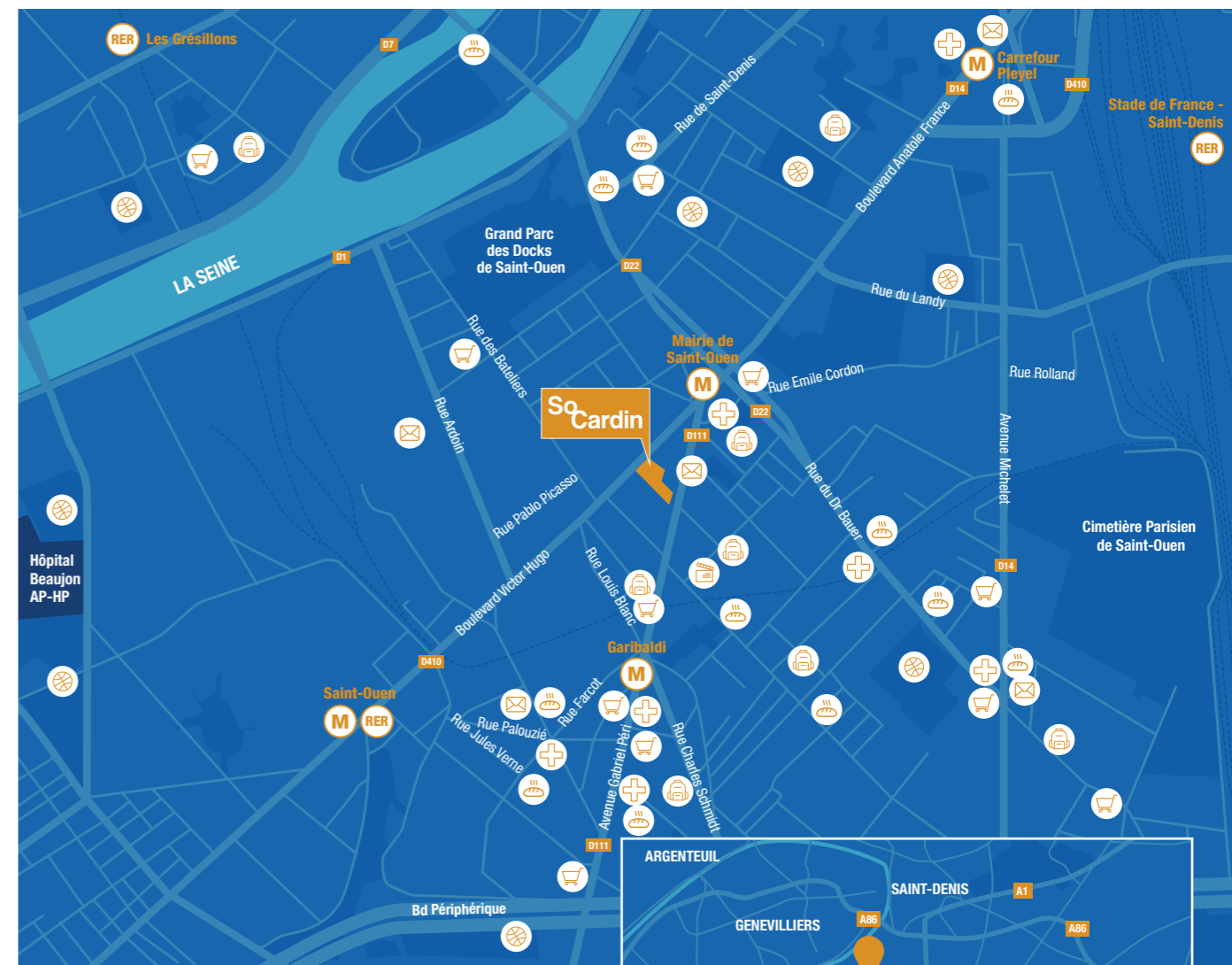
- Les frais et intérêts d'emprunt,
- Les frais de notaire,
- La taxe foncière,
- Les charges de copropriété,
- Les honoraires de cabinet comptable,
- Les frais d'entretien,
- Les travaux de réparation ainsi que l'amortissement du bien immobilier et de son mobilier.

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)

# LE MOT

## de l'architecte

L'architecture de la résidence étudiante s'inscrit dans la recherche d'une sobriété harmonieuse la plus à même d'exprimer l'unité et la vocation de l'ensemble.

L'utilisation de la brique en façade, matériau noble et pérenne, répond à l'histoire architecturale de Saint Ouen et permet d'inscrire la résidence Pierre Cardin dans son quartier.

La façade du rez-de-chaussée composée de faïence bleue, identique à l'ancien musée Pierre Cardin, affirme l'identité de la nouvelle résidence tout en soulignant la mémoire de ce lieu.



# CARTE BLANCHE

## à la création artistique

### Novaxia Investissement et Pitch Immo initient un partenariat avec l'opérateur culturel Quai 36

Fidèles à leur action au service des territoires, Novaxia Investissement et Pitch Immo ont confié à la Maison de production d'art Quai 36 le site de l'ancien musée Pierre Cardin afin d'imaginer une occupation culturelle et transitoire du lieu.

Véritable acteur culturel promouvant des projets artistiques éphémères et pérennes sur le territoire français, Quai 36 investit l'emplacement de la future résidence étudiante So Cardin avec le projet Morpho, qui transforme l'ancien musée en laboratoire de création associant les ateliers d'une dizaine d'artistes et des événements culturels.

Destiné par l'histoire à la création artistique, le 33-35 Boulevard Victor Hugo à Saint-Ouen-sur-Seine retrouve ainsi sa vocation initiale. Accueillir des œuvres, des expositions temporaires et des artistes français et internationaux en résidence, contribuer à embellir la vie du quartier et créer du lien avec les habitants... Une nouvelle vie émerge et annonce la renaissance programmée de l'espace.

Telle est l'ambition de ce partenariat que n'aurait pas renié l'esthète Pierre Cardin.



# Novaxia

investissement

Pitch Immo  
UNE MARQUE ALTAREA

## UNE ENTREPRISE d'investissement dans le recyclage urbain

Novaxia Investissement est la 1<sup>ère</sup> entreprise à mission du secteur immobilier. Elle a pour mission de développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre.

Novaxia Investissement est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée des véhicules d'investissements immobiliers dédiés au recyclage urbain et gère une gamme de fonds pour le compte de tiers.

À travers sa mission, Novaxia Investissement s'engage à :

- Sensibiliser et associer le plus grand nombre au recyclage urbain
- Concevoir et distribuer 100 % de fonds labellisés ISR
- Présenter un bilan global ZAN (sans artificialisation nette des sols)
- Mettre à disposition des bâtiments vacants dès que possible
- Répondre à la pénurie de logements dans les zones tendues

## UN ACTEUR MAJEUR de l'immobilier en France

Depuis 30 ans, **Pitch Immo** a fondé son développement sur un ancrage territorial fort qui a bâti sa réputation de promoteur local de confiance, au plus proche et au service des territoires et de ceux qui y vivent.

Avec plus de 10 000 logements livrés ces dernières années, **Pitch Immo** poursuit son développement et son ambition d'offrir à Paris, Lyon, Toulouse, Aix-en-Provence, Bordeaux, Montpellier et Nice, un immobilier pensé différemment.

Un immobilier humain, pensé pour et avec les futurs acquéreurs et les territoires, bâti par des artisans et des architectes locaux.

Un immobilier sur-mesure, intégré localement, au service de la ville, pensé pour le bien de la ville et de la vie de ses habitants, pour des réalisations qui s'intègrent au mieux dans le territoire.

Un immobilier qui allie bien-être et utilité, compatible avec les nouveaux usages, avec pour but principal d'offrir la meilleure qualité de vie possible à ses habitants.

Un immobilier durable enfin, construit éthiquement et qui minimise son impact négatif sur l'environnement, parce qu'aujourd'hui, le dehors a autant d'importance que le dedans.

**Pitch Immo** est une marque du groupe **ALTAREA**. **Pitch Immo** bénéficie ainsi du soutien financier et humain d'un grand groupe tout en gardant l'agilité et la proximité faisant partie intégrante de son ADN.

RENSEIGNEZ-VOUS DÈS MAINTENANT

0 800 123 123

Service et Appel gratuits

pitchimmo.fr

Réalisation en co-promotion

**Novaxia**  
investissement

**Pitch**  
**immo**  
UNE MARQUE ALTAREA

(1) La certification NF Habitat<sup>TM</sup> permet de distinguer des bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles. Pitch Immo – Siège social : 87 rue de Richelieu Paris 2 – SNC au capital de 75.000.000€. RCS Paris 422 989 715. NOVAXIA INVESTISSEMENT 1/3 rue des Italiens 75009 PARIS – RCS PARIS N° 802 346 551 – SIRET 802 346 551 000 20. Illustrations non contractuelles dues à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications pour des raisons techniques et administratives. \*Service et appel gratuits. Architecte : Daquin & Ferrière et associés. Illustration : Habitéo. Crédit photo : Unsplash, ©Nicolas Blscak. Conception : Marsatwork. NOVEMBRE 2021.