

## Nemea Appart'Etud Strasbourg Université :

### un investissement meublé au cœur d'une grande métropole étudiante



#### 1. Strasbourg : une métropole universitaire européenne particulièrement attractive

Capitale européenne et grande ville universitaire, Strasbourg bénéficie d'un rayonnement exceptionnel grâce à sa position stratégique au cœur de l'Europe. Réputée pour son patrimoine, sa qualité de vie et son dynamisme économique, la ville attire chaque année une importante population étudiante issue de toute la France et de l'international.

Avec plus de 57 000 étudiants, de nombreux établissements d'enseignement supérieur et plusieurs écoles reconnues, Strasbourg fait partie des villes étudiantes les plus appréciées de France. Son environnement mêle richesse culturelle,

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182 - Immatriculé à l'Orias sous le n° 07005216  
Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris  
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCEF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière n°33300 auprès de MARKEL Insurance SE immatriculée en Allemagne à Munich sous le n° 233618, ayant son siège social Sophienstrasse 26 – 80333 Munich, et soumise au contrôle du Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main, exerçant en France par l'intermédiaire de sa succursale « Markel France » immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 852 780 576, et située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine

mobilité douce, infrastructures modernes et cadre de vie particulièrement agréable entre espaces verts, quartiers historiques et vie étudiante animée.

La résidence Nemea Appart'Etud Strasbourg Université profite d'un emplacement stratégique à proximité immédiate des principaux pôles universitaires, des transports et du centre-ville. Les campus, la faculté de médecine, Sciences Po Strasbourg ou encore plusieurs écoles spécialisées restent facilement accessibles à vélo ou en transports en commun.

## **2. Une résidence étudiante meublée pensée pour les nouveaux usages**

Le programme développe une résidence étudiante meublée de 111 logements conçue pour répondre aux attentes actuelles des étudiants et jeunes actifs. Les appartements, principalement des studios fonctionnels d'environ 18 à 20 m<sup>2</sup>, intègrent directement les équipements essentiels à une occupation immédiate :

- coin cuisine équipé,
- espace bureau ergonomique,
- rangements,
- salle d'eau aménagée,
- mobilier intégré.

La résidence met également l'accent sur les espaces communs afin de favoriser la convivialité et le confort de vie :

- espace fitness,
- coworking,
- cuisine collaborative,
- laverie connectée,
- salle de détente,
- wifi.

L'ensemble est exploité sous le concept Nemea Appart'Etud, acteur expérimenté de la gestion de résidences services étudiantes depuis plus de 30 ans. Cette dimension « résidence gérée » constitue un élément central du positionnement du programme.

Le projet s'inscrit dans le cadre du statut LMNP (Location Meublée Non Professionnelle), permettant notamment :

- une gestion déléguée,
- une fiscalité potentiellement avantageuse sur les revenus locatifs,
- et, sous conditions, la récupération de TVA liée à l'exploitation para-hôtelière.

### **3. Un investissement locatif orienté rendement et demande étudiante durable**

Le programme propose des studios meublés à partir d'environ 112 000 € à 123 000 €, avec des rendements annoncés proches de 4 % selon les lots. Ce positionnement permet d'accéder au marché immobilier strasbourgeois avec un ticket d'entrée relativement accessible pour une grande métropole universitaire.

Le caractère meublé et géré de l'investissement distingue clairement cette opération d'un logement résidentiel classique :

- l'exploitant assure la gestion locative,
- les logements sont loués dans le cadre d'une résidence de services,
- et la demande locative repose principalement sur le dynamisme étudiant de Strasbourg.

La localisation du programme, proche des universités, des transports et des équipements urbains, constitue un atout important dans une ville où la pression locative étudiante reste soutenue.

La livraison est prévue au troisième trimestre 2028 dans un contexte où les résidences étudiantes bien situées continuent de bénéficier d'une demande structurellement forte dans les grandes villes universitaires françaises.

Ce programme s'adresse ainsi à des investisseurs recherchant une solution immobilière meublée, gérée et orientée vers des revenus locatifs relativement sécurisés dans une métropole universitaire de premier plan.

#### **Contactez Maubourg Patrimoine**

Maubourg Patrimoine vous accompagne dans l'analyse patrimoniale, fiscale et financière de vos investissements immobiliers :

- étude personnalisée,
- simulation fiscale,
- stratégie de financement,
- sélection des lots,
- accompagnement global dans la durée.

 [Échanger avec un conseiller Maubourg Patrimoine pour étudier l'intérêt du programme dans votre stratégie patrimoniale.](#)