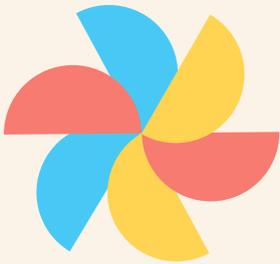
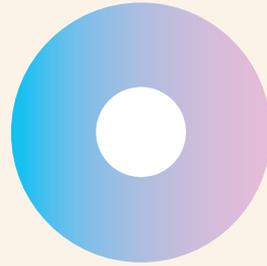
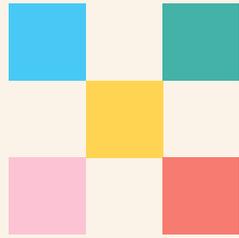


N°7

# LES BELLES ANNÉES

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

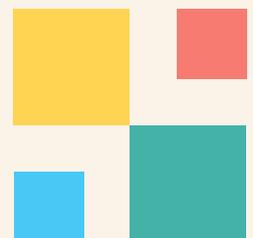
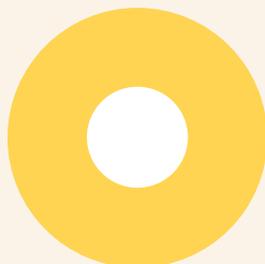
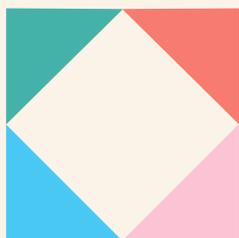
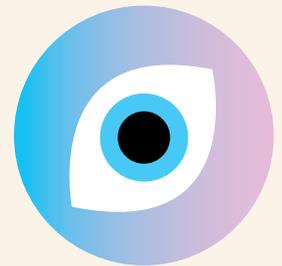
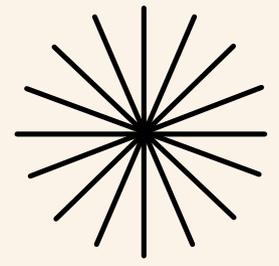
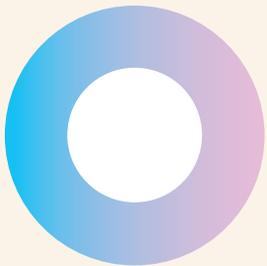


**61**  
**RÉSIDENCES**  
**ÉTUDIANTES**  
**EN 2024**

**100**  
**RÉSIDENCES**  
**EN 2027**

**OBJECTIF**  
**11 500**  
**LOGEMENTS**  
**À L'HORIZON 2026**

**L**  
**B**  
**A**



LA VIE D'ÉTUDIANT  
EN MIEUX!



Nouvelle Seine  
BEZONS

RÉSIDENCE EN COURS DE COMMERCIALISATION  
STATUT FISCAL LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL



Studios étudiants  
meublés et équipés  
à partir de  
**123 200 €<sup>CHT\*</sup>**

Exemple pour notre nouvelle  
résidence étudiante à Bezens :  
NOUVELLE SEINE



## LES AVANTAGES DU STATUT LOUEUR MEUBLÉ

**PERCEVOIR UN LOYER**  
PAR LE BIAIS D'UN BAIL COMMERCIAL<sup>(1)</sup>

**DÉDUIRE LES CHARGES**  
D'EXPLOITATION DE VOS RECETTES  
LOCATIVES<sup>(3)</sup>

**RÉCUPÉRER LA TVA**  
SUR VOTRE ACQUISITION<sup>(2)</sup>

**BÉNÉFICIER DE REVENUS**  
**NON IMPOSÉS** OU FAIBLEMENT  
IMPOSÉS POUR UNE DURÉE  
POUVANT DÉPASSER 20 ANS<sup>(4)</sup>

**PROFITER DE LOYERS**  
REVALORISÉS<sup>(5)</sup>

**ALSEI**  
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL  
**VALORITY**  
ACQUISITION

09.2024 - VALORITY ACQUISITION • 94 quai Charles de Gaulle • 69006 LYON • 04 37 48 44 84 • www.valority.com - SAS au capital de 331 070 € - RCS LYON 504 620 766 - Carte T n° CPI 6901 2018 000 032 721 délivrée par la CCI Lyon Métropole - Assurance de responsabilité civile professionnelle auprès d'ALBINGIA \*Prix hors taxes, hors mobilier, pour un studio de 15,83m<sup>2</sup>, lot 329 dans la résidence Nouvelle Seine à Bezens, selon disponibilité. (1) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (2) Le statut loueur meublé permet de récupérer la TVA sous certaines conditions : Acquisition d'un bien immobilier neuf proposant un certain nombre de services dans une résidence / Confier l'exploitation du bien à un professionnel / Être soumis à la TVA / Exploitation par bail commercial pour une durée de 20 ans, en cas d'arrêt de l'exploitation avant les 20 ans, vous devez rembourser la TVA au prorata des années restantes. (3) Dans la limite des déductions selon l'article 156 du CGI. (4) Selon les dispositions prévues à l'article 39C du CGI. (5) Selon l'indexation contractuelle. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Création et perspectives : COM&Company.

## sommaire

01

P 4 - 7 **LE CONTEXTE ACTUEL**  
Le marché  
des résidences services  
pour étudiants

02

P 8 - 25 **LE CONCEPT**  
La vie d'étudiant en mieux !

03

P 26 - 35 **L'EXPLOITATION**  
La gestion d'une résidence  
services pour étudiants

04

P 36 - 43 **L'INVESTISSEMENT**  
Être propriétaire  
avec le statut LMNP

05

P 44 - 108 **NOS RÉSIDENCES**  
Un maillage national

# édito

**Ces dernières années ont bousculé nos quotidiens. Qu'il s'agisse de lieu de vie ou simplement de rythme, nous nous sommes adaptés, nous avons évolué.**

La population étudiante en quête de logement n'échappe pas à cette tendance, mais demeure néanmoins, lors de chaque rentrée, toujours plus importante que le nombre d'appartements disponibles. De fait, les chiffres parlent : en 2022, 67 % ont choisi de quitter la cellule parentale dans un contexte où le marché ne couvre que 23 % des besoins en matière de logement. Ce contexte particulièrement tendu complique considérablement la tâche de ces jeunes adultes, en route vers leur indépendance.

En effet, le nouveau chapitre qu'ils s'approprient à écrire s'avère déterminant pour la suite de leur parcours professionnel. Le choix d'un lieu de vie calme et sécurisé, propice aux études se révèle alors essentiel. En ce sens, Les Belles Années proposent depuis près de 15 ans des résidences à deux pas des écoles et universités, desservies par de riches réseaux de transports, au cœur de villes plébiscitées par la population étudiante.

Au quotidien, Les Belles Années s'engagent à offrir des logements aussi confortables que fonctionnels, équipés de mobilier design, régulièrement renouvelé. Nos équipes s'appliquent chaque jour à garantir un cadre de vie sûr et chaleureux à tous les résidents, pour les accompagner et les soutenir au mieux en ces années d'études si décisives.

Parents, partenaires et étudiants, nous avons la joie de vous offrir cette nouvelle édition du magazine Les Belles Années, à découvrir et à lire sans modération !

**Au plaisir de vous rencontrer,  
Très belle lecture.**

**Dora D'Ambrosio**  
Directrice Générale Les Belles Années,  
une société du Groupe Valority

09.2024. Photos : © Istockphoto - © Adobestock - © Hemis - © Shutterstock.  
Perspectives : Illustrations selon interprétations de l'artiste.  
Résidences : © Jean-Luc Mége - © Charles Siaux - © Hortense Giraud  
© Vincent Ramet. Tous droits de reproduction interdits. Non contractuelles.  
Réalisation : COM & Company. Tél : 04 87 64 61 58. www.com-company.fr  
Document imprimé par : IDMM, 6a Rue des Aulnes, 69410 Champagne-au-Mont-d'Or. LES BELLES ANNÉES, 94 quai Charles de Gaulle, 69463 Lyon Cedex 06.  
Tél : 04 78 63 53 42. contact@lesbellesannees.com. www.lesbellesannees.com.  
SAS au capital de 1 million d'euros, R.C.S. LYON 529 300 055.



# **Le contexte actuel**

+ de  
**2 965 000**  
étudiants\*  
À LA RENTRÉE 2023



EN 2022

**67% DES**  
ÉTUDIANTS

CHOISSAIENT DE VIVRE  
EN DEHORS DE LA CELLULE  
FAMILIALE\*\*

+ de  
**3 000 000**  
d'étudiants  
prévus en 2030

SOIT UNE AUGMENTATION DE  
+ DE **3,7 %** PAR RAPPORT À 2020\*

**1 999 268** ÉTUDIANTS  
SONT À LA RECHERCHE  
D'UN LOGEMENT\*\*

L'OFFRE PEINE À SUIVRE  
PUISQU'ELLE NE COMBLE  
QUE **23,2 %**  
DES BESOINS  
DÉCOHABITANTS\*\*

SEULEMENT  
**464 571 PLACES**  
SONT PROPOSÉES EN  
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES,  
DONT 289 224 PLACES  
EN RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES  
PUBLIQUES ET SOCIALES  
ET 175 347 EN RÉSIDENCES  
ÉTUDIANTES PRIVÉES



## Zoom sur le logement étudiant en France

**AVEC PRÈS DE 2 MILLIONS DE DEMANDES  
POUR MOINS DE 465 000 PLACES, LA PÉNURIE  
DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS SE FAIT PLUS  
QUE JAMAIS RESENTIR.**

Face à ce constat alarmant, Les Belles Années continuent de développer leur offre avec l'ouverture de pas moins de **25 résidences supplémentaires depuis 2021, soit 4 195 logements** mis à disposition des nouvelles générations.

**Les Belles  
Années  
luttent contre  
la pénurie  
de logements  
étudiants**

**AVEC L'OUVERTURE  
DE 25 NOUVELLES  
RÉSIDENCES  
DEPUIS 2021**

Si elle a pesé sur le moral de bien des étudiants, la période de confinement aura eu l'avantage de mettre en lumière la nécessité de leur **créer des espaces de vie dans lesquels ils puissent s'épanouir pleinement.** Dans la poursuite de ce qui a été amorcé il y a maintenant 15 ans, Les Belles Années continuent d'améliorer et de simplifier **le quotidien des jeunes à travers des résidences et services pensés pour eux.** Les salles de **vie commune**, imaginées comme des extensions des lieux de vie, offrent des espaces privilégiés, dédiés aux moments de convivialité. Les **appartements**, astucieusement agencés et aménagés avec soin, proposent également tout le confort nécessaire pour se développer et performer dans ces années si décisives. Enfin, Les Belles Années mettent un point d'honneur à sélectionner avec la plus grande attention, **l'implantation de leurs résidences.** Entièrement sécurisées, situées à proximité des écoles et des commerces, elles profitent d'emplacements de choix pour conjuguer facilement vie étudiante et vie quotidienne.

Avec la même énergie qu'à leurs débuts, **Les Belles Années s'engagent à ce que chaque étudiant puisse vivre ses plus Belles Années à 100 %.**



**Le concept**

# Les Belles Années Là où commence une nouvelle vie



Résidence Campus Pissarro



Résidence Campus Rousseau

DEPUIS PLUS DE 15 ANS, LES BELLES ANNÉES CHOISSENT POUR LEURS RÉSIDENCES DES EMPLACEMENTS DE CHOIX, AU PLUS PROCHE DE LA VIE ET DES ASPIRATIONS DES ÉTUDIANTS.

À proximité des écoles, à deux pas des services du quotidien et de réseaux de transports efficaces, les résidents jouissent des meilleures conditions pour écrire les premiers chapitres de leur nouvelle vie.

Au sein des résidences, la sécurité est assurée par un système de badges Vigik® et de vidéophonie, ainsi que par la présence d'un responsable de résidence dédié. Ce dernier prend en charge l'accueil des étudiants, la distribution du courrier et la gestion des lieux au quotidien. Il veille tout

particulièrement au bon entretien des résidences, au bien-être des étudiants et organise tout au long de l'année des événements festifs et fédérateurs, à l'instar du pot de bienvenue.

Côté pratique, la vie de tous les jours est facilitée avec la laverie à disposition au sein de la résidence, les kits de repassage et de vaisselle. Les salles de fitness elles aussi intégrées, tout comme les salles de vie commune, offrent de beaux espaces où se détendre et partager des moments de convivialité.

## Une atmosphère conviviale

LES BELLES ANNÉES PROPOSENT DÉSORMAIS DES APPARTEMENTS EN COLOCATION, POUR PERMETTRE AUX ÉTUDIANTS DE VIVRE L'AVENTURE DE LA COHABITATION.



Résidence Campus Lavie



Résidence Art Campus



Résidence l'Aparté

### DES PRESTATIONS ADAPTÉES

- INTENDANT ACCUEIL
- ACCÈS INTERNET
- SALLE DE VIE COMMUNE
- DISTRIBUTION DU COURRIER
- KITS : VAISSELLE, MÉNAGE, REPASSAGE ET NUIT
- LAVERIE ÉQUIPÉE
- LOCAL VÉLOS SÉCURISÉ
- SALLE FITNESS\*
- FOURNITURE DU LINGE DE MAISON\*\*
- NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
- MÉNAGE DES PARTIES PRIVATIVES\*\*
- PARKING\*\*/\*\*

\* Selon résidence. \*\* En option

### DES ÉQUIPEMENTS DE QUALITÉ

**ESPACE CUISINE**  
Meuble de rangement, table, chaise, réfrigérateur, micro-ondes grill, plaques vitrocéramiques, kit vaisselle.

**ESPACE NUIT**  
Lit, tête de lit, matelas (120 x 200 cm), table de nuit, ensemble déco (coussins + assise).

**ESPACE BUREAU**  
Bureau, fauteuil, étagère murale.

**SALLE DE BAINS**  
Meuble de rangement, vasque, miroir avec bandeau lumineux, receveur de douche, revêtement de sol carrelage\*.



## Innovante et digitale

En parfaite adéquation avec le mode de vie et les usages des étudiants d'aujourd'hui, Les Belles Années leur donnent accès à une plateforme en ligne, disponible à tout moment. Cet espace personnel leur permet de retrouver en un clic l'ensemble de leurs documents et de gérer dès qu'ils le souhaitent leur dossier de locataire, de la réservation au versement des loyers, à la souscription des services en option.

### DES SERVICES CONNECTÉS AUX BESOINS DES ÉTUDIANTS

Les Belles Années offrent aux résidents un accès direct et personnalisé au savoir, avec à leur disposition une connexion internet haut débit fournie par des boxes individuelles, dans chaque appartement.



Lit de 120 cm  
avec deux grands  
liroirs de rangement,  
coussins et lampadaire

Fauteuil  
design

## Bienvenue chez vous

ÉQUIPÉS DE MOBILIER  
DESIGN ET PÉRENNE,  
LES APPARTEMENTS  
LES BELLES ANNÉES OFFRENT  
UN LIEU DE VIE OÙ IL FAIT BON  
ÉTUDIER ET SE DÉTENDRE.

Pensés et conçus comme des  
cocons aux espaces fonctionnels,  
ces logements à la décoration  
épurée permettent à chacun  
d'apporter sa touche personnelle  
aux lieux.



Étagère murale bois  
et surface aimantée,  
lampe de bureau

Bureau bois  
et métal

## Des espaces de vie lumineux

“  
L'architecture est une ode  
de l'espace à lui-même.”

Paul Valéry  
Écrivain



Cuisine  
équipée

Régulièrement renouvelé, le mobilier est  
choisi avec soin, au regard des besoins et  
habitudes de vie des étudiants.

Chaque élément se trouve ainsi intégré à un  
ensemble cohérent et optimisé, à l'instar  
des lits désormais plus larges et de l'ajout  
d'un lampadaire à proximité, pour plus de  
confort.



## Art Services fait rimer bien-être et mobilier

**PARTENAIRE EXCLUSIF DES BELLES ANNÉES,  
ÉTUDES & DESIGN TRAVAILLE MAIN DANS LA MAIN  
AVEC ART SERVICES, SOCIÉTÉ SPÉCIALISÉE DEPUIS  
PLUS DE 20 ANS DANS LE DESIGN, LA CONCEPTION,  
ET LA FABRICATION DE MOBILIER  
SPÉCIFIQUEMENT PENSÉ POUR LES ESPACES  
INTÉRIEURS DE RÉSIDENCES ET D'HÔTELS.**

Depuis plus de dix ans, Les Belles Années sélectionnent avec soin un mobilier design et pérenne, conçu pour les besoins quotidiens de leurs résidents. L'objectif : créer des intérieurs aussi fonctionnels qu'élégants, pour garantir aux étudiants un cadre de vie propice à leurs années d'études.

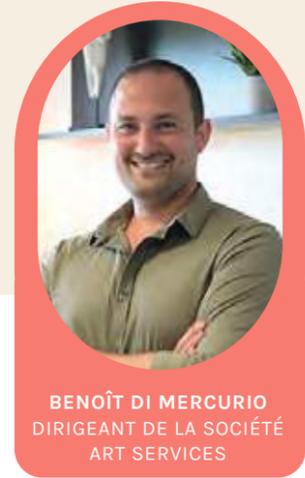


Résidence Nouvelle Vague



Résidence Oméga

“ Le lien privilégié qui nous lie aux Belles Années s’est bâti au fil des ans sur une confiance mutuelle ”



**BENOÎT DI MERCURIO**  
DIRIGEANT DE LA SOCIÉTÉ  
ART SERVICES

Depuis 2003, nous offrons à nos clients des lieux de vie en accord avec leurs exigences. Cette personnalisation est rendue possible par le professionnalisme et l'engagement de notre équipe, riche de multiples savoir-faire. Notre expérience et notre expertise nous permettent de garantir pour chaque projet d'agencement le résultat le plus adapté, tant en matière de coût que d'esthétique.

Le lien privilégié qui nous lie aux Belles Années s'est bâti au fil des ans sur une confiance mutuelle. **Nous avons l'ambition commune de créer des environnements aussi agréables que pratiques, spécifiquement dédiés aux étudiants.**

Inscrite dans la durée, notre démarche privilégie l'usage de matériaux durables, respectueux de l'environnement.

Soucieux de répondre aux évolutions des besoins de nos clients, nous apportons chaque année des améliorations légères au mobilier des résidences Les Belles Années **et procédons à des changements plus conséquents en matière de design et de conception tous les deux ans.** Les teintes et matériaux des meubles des appartements se trouvent alors repensés et réharmonisés, en cohérence avec l'air du temps.

Notre collaboration avec les équipes d'ÉTUDES & DESIGN nourrit notre approche et nos projets des dernières tendances, qu'il s'agisse de décoration ou d'agencement, toujours tournés vers le bien-être des étudiants. ”

Les résidents profitent de toutes nouvelles installations dans les salles de vie commune

Résidence Campus Lena



## Des espaces où s'épanouir

CONÇUES SPÉCIFIQUEMENT POUR LES ÉTUDIANTS, LES SALLES DE VIE COMMUNE CONSTITUENT UN LIEU CLÉ, SYNONYME DE CONVIVIALITÉ ET DE PARTAGE. AMÉNAGÉES ET DÉCORÉES AVEC GOÛT, ELLES OFFRENT UNE ATMOSPHÈRE APAISANTE POUR SE DÉTENDRE ET SE RESSOURCER.

Résidence Univers City



## Apprendre, partager et se retrouver

Les premières années d'études comportent d'intenses périodes de révisions comme des moments plus légers, propices aux échanges et à la convivialité. **Lieux stratégiques, les salles de vie commune sont le cœur battant des résidences** où l'on se retrouve volontiers autour d'un café, de discussions ou de jeux. Ce sont des lieux de rencontre importants pour les étudiants qui quittent parfois le domicile familial pour la première fois.

Les responsables de résidence, présents sur place, orchestrent au cours de l'année **de nombreux événements dédiés aux résidents** comme des soirées crêpes ou encore des tournois de babyfoot ou de tennis de table.

Résidence Campus Victoria



## Des espaces pensés pour se dépenser

Tous les équipements nécessaires à la pratique d'une activité sportive régulière sont accessibles au sein des salles de fitness des résidences. **Équipés de matériel de qualité**, ces espaces permettent à chacun de se dépenser dès qu'il le souhaite, pour les novices comme pour les sportifs les plus invétérés.



Résidence Vitam'in

# Créatives et inspirées

COM&COMPANY ACCOMPAGNE  
LES BELLES ANNÉES  
DEPUIS SES DÉBUTS AVEC  
SES SERVICES EN COMMUNICATION,  
WEBMARKETING, RÉSEAUX SOCIAUX  
ET DÉVELOPPEMENT WEB.

AU FIL DU TEMPS, L'AGENCE  
A ÉLARGI SON CHAMP DE COMPÉTENCES  
AVEC LA CRÉATION D'UN PÔLE DÉDIÉ  
À LA DÉCORATION ET À L'AMÉNAGEMENT  
DES RÉSIDENCES.



Résidence  
Campus Queyries

## Comment décririez-vous vos missions au sein des Belles Années ?

Notre rôle en tant que décoratrices ne se limite pas seulement à l'aménagement et la décoration des résidences Les Belles Années, nous suivons chaque nouveau projet avant même qu'il ne sorte de terre. **Nos missions couvrent l'ensemble du processus, du choix des matériaux à la conception des projets de décoration** en passant par la direction photos et vidéos pour les supports de communication. À travers notre expertise, nous aménageons avec ingéniosité les espaces pour les mettre en valeur.

## Dans quels espaces de vie votre expertise intervient-elle ?

Notre champ d'action concerne principalement les salles de vie commune, la salle fitness, la laverie ainsi que le bureau du responsable de résidence. Nous imaginons des décorations colorées et décalées et abordons chaque projet de manière personnalisée, en fonction des besoins. **Créer un univers à partir d'une page blanche que l'on transforme ensuite en un lieu de vie agréable est notre principale source de motivation.** Nous cherchons à raconter une histoire, à donner une âme et du sens aux éléments de décoration.

## Comment se déroule votre processus de création ?

Notre démarche créative commence par une étape essentielle : nous nous rendons sur place pour réaliser des photos détaillées et établir la prise de cotes. C'est à ce moment-là que nous commençons à réfléchir au style que nous souhaitons donner à la résidence. **Nous puisons notre inspiration dans l'environnement qui l'entoure.** Les éléments présents autour de nous deviennent nos guides, que ce soit pour une rénovation ou pour la création d'une nouvelle résidence. Nous sommes en constante veille pour créer des espaces uniques et fonctionnels.

Une fois le projet validé, les travaux peuvent débuter en collaboration étroite avec les équipes de Cinq sur Cinq. **Chaque détail est pris en compte.** Lorsque les travaux s'achèvent, la partie shooting peut débuter. Accompagnées d'un photographe et d'un vidéaste, nous mettons en valeur chaque espace avec des figurants et des éléments de stylisme. **Notre objectif est de créer une atmosphère accueillante** au sein de chaque pièce et d'ainsi donner vie à notre concept initial.

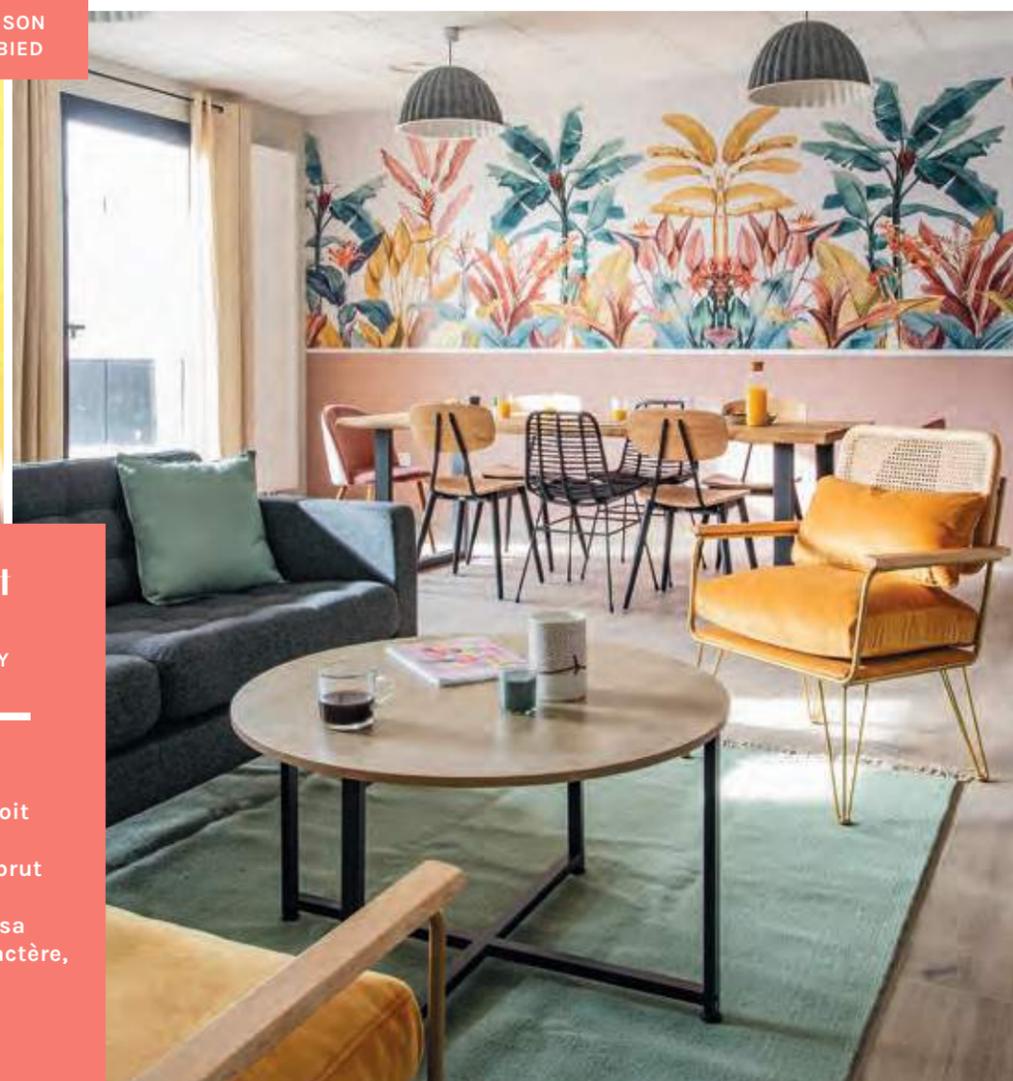


MARION  
RUGEL  
&  
ALISON  
LABIED

## Marion Rugel

DÉCORATRICE  
CHEZ COM&COMPANY

Je suis sensible aux inspirations qu'un endroit peut m'apporter. Transformer un espace brut impersonnel en un lieu de vie chaleureux, avec sa personnalité et son caractère, c'est ce qui m'anime au quotidien.



Résidence Vitam'in



Résidence Bord'Oh

## Alison Labied

DÉCORATRICE  
CHEZ COM&COMPANY

J'aime laisser libre cours à mon imagination, me projeter et concrétiser mes idées. Je puise mon inspiration dans les tendances actuelles et déploie toute ma créativité pour concevoir des environnements agréables à vivre.



Résidence Campus Pissarro

# Ce sont eux qui en parlent le mieux



RÉSIDENCE  
**Graffiti**  
CLERMONT-FERRAND

“ Nous nous retrouvons beaucoup dans la salle de vie commune avec les autres étudiants et jouons aux cartes. J'adore l'ambiance.

Tom

Résidence très agréable et bien située. Une expérience à vivre en communauté !

Juan



Ce qui est cool dans la résidence c'est sa situation en plein centre-ville d'Orléans, et l'esprit de famille qu'il y a entre les résidents.

Khadija

RÉSIDENCE  
**Carré Céleste**  
ORLÉANS

Ce que j'aime dans la résidence c'est la proximité du centre-ville et la solidarité entre voisins.

Julyne



RÉSIDENCE  
**Campus 15**  
TOULOUSE

L'appartement déjà meublé, moderne et original, nous fait nous sentir tout de suite comme chez nous. En plus, avoir accès à une laverie et à une salle de fitness directement dans la résidence, c'est vraiment pratique !

Mathilde

Les commerces à proximité et l'accessibilité au centre-ville sont un vrai plus.

Raphaël

RÉSIDENCE  
**Carré Vérane**  
TOULON

J'ai choisi cette résidence parce qu'elle est proche de mon université et aussi parce qu'il y a une laverie à disposition.

Émilien

La résidence a une super salle de vie commune ! On peut autant réviser que jouer au babyfoot avec des amis.

Léo

RÉSIDENCE  
**L'aparté**  
POITIERS

“

J'aime le fait que la résidence possède une laverie et une box internet individuelle. Les appartements sont vraiment beaux et pratiques.

Adam

La proximité de la résidence avec les bâtiments de la fac est vraiment appréciable.

Celya



RÉSIDENCE  
**Campus Pissarro**  
PONTOISE

J'aime la proximité avec les gens et les services disponibles comme les salles de co-working, de vie commune et la laverie.

François

La résidence est très agréable. Neuve, conviviale et propre, elle est proche de la gare et de nombreux commerces et écoles.

Avec la présence de la responsable de résidence pour tout problème, on se sent en sécurité.

Édith

”

# Les Belles Années, l'esprit d'équipe au service du bien-être



**MORGANE BENTATA-LAUREYSSENS**  
Directrice

LES BELLES ANNÉES RÉUNISSENT DES FEMMES ET DES HOMMES AUX SAVOIR-FAIRE MULTIPLES, PASSIONNÉS PAR LEUR MÉTIER.

AU SERVICE DES PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES, L'ENSEMBLE DES ÉQUIPES S'INVESTIT PLEINEMENT DANS SES MISSIONS, AU QUOTIDIEN.

## Comment se coordonnent les équipes des Belles Années ?

**Morgane BENTATA-LAUREYSSENS** : Nos équipes rassemblent de nombreuses expertises. Sur le terrain, les responsables de résidences ont des missions très variées. Ils sont tout d'abord chargés de la commercialisation, avec le traitement des contacts, mais aussi de la participation aux journées portes ouvertes des écoles et de la mise en place des partenariats. Ils accompagnent également les propriétaires et locataires lors des visites, des états des lieux et assurent le suivi des travaux et demandes de devis. Enfin, ils organisent des animations et des événements au sein des résidences, tout au long de l'année.

Les responsables de secteurs sont quant à eux en charge de l'accueil, de la formation et du recrutement des responsables de résidence. Ils font le lien entre la Direction et le terrain à travers la mise en place de procédures et un suivi de proximité. Au siège, les **gestionnaires**, pilotés par leur responsable, assurent tout le suivi administratif locatif classique en lien avec les propriétaires et les locataires. Enfin, un **responsable et un attaché commercial** coordonnent les différentes étapes liées à la location avec le soutien des responsables de secteurs.

## Pouvez-vous nous décrire une journée « type » ?

**MBL** : Chaque jour débute par un point équipe avec le passage en revue des missions quotidiennes de chacun et l'organisation d'évènements tels que des journées portes ouvertes, ou des rencontres avec les élus, les maires, les institutionnels et les promoteurs.

Nous vérifions également la bonne parution de nos annonces en ligne ainsi que l'état de nos stocks et leur commercialisation.

Côté terrain, nous suivons de près les chantiers en cours, pour assurer nos livraisons en temps et en heure et ainsi garantir aux étudiants un logement pour leur rentrée scolaire. Le mot clé reste l'anticipation. Établir une stratégie claire pour l'année à venir permet d'atteindre ensemble des objectifs quantitatifs ambitieux pour accueillir nos locataires dans les meilleures conditions.

## Quels aspects de votre travail au sein des Les Belles Années appréciez-vous le plus ?

**MBL** : L'aspect que je préfère reste notre mission d'aide aux étudiants dans leur recherche de logement. Notre action auprès d'eux est très concrète et s'opère en étroite collaboration avec nos responsables de résidence, éléments moteurs dans l'organisation d'évènements fédérateurs tout au long de l'année. Côté agencement, nous avons

totallement repensé les espaces communs de nos résidences avec notamment des espaces de coworking et des salles de fitness dotées d'équipements dernier cri.

Les années d'études sont déterminantes et nous avons à cœur de proposer des environnements propices aux études et à l'épanouissement personnel des locataires. Nous accompagnons également les étudiants étrangers dans leurs démarches administratives lorsqu'ils sont seuls. Nous sommes particulièrement investis dans la création d'une communauté Les Belles Années et constatons avec joie que depuis quinze ans, celle-ci grandit.

Le mot clé  
reste l'anticipation



“ Nous sommes particulièrement investis dans la création d'une communauté Les Belles Années ”





**ANTHONY CARDOSO CRAVEIRO**  
Responsable  
de Secteur Expert Sud

“

Ce qui m'anime profondément dans mon travail, c'est l'enthousiasme et la cohésion dont mes équipes font preuve dans l'accomplissement de leurs missions quotidiennes



**MAXYM LIMOUSIN**  
Responsable de Résidence

## Une équipe de passionnés

Les équipes dévouées des Belles Années mettent à disposition toutes leurs compétences pour offrir un service de premier ordre aux locataires et propriétaires. De la location à la gestion, en passant par l'entretien attentif des appartements et des espaces communs, leur engagement quotidien vise à assurer une exploitation optimale des résidences.

### Bonjour Anthony, pouvez-vous présenter votre parcours en quelques mots ?

Issu du domaine de la comptabilité, j'ai décidé de me tourner vers le secteur de l'immobilier, pour lequel j'ai toujours eu un intérêt indéniable. C'est donc tout naturellement que j'ai saisi l'opportunité qui s'offrait à moi au sein du groupe Valority et plus particulièrement avec Les Belles Années.

Cette société reflète en tous points les valeurs qui m'ont attiré dans le monde de l'immobilier. J'ai pu me faire une première expérience significative il y a 6 ans en tant que responsable dans notre première résidence étudiante à Bordeaux : Docks 33. Peu de temps après, on me confiait la gestion de deux autres résidences dans cette même zone géographique. Aujourd'hui, j'ai la chance d'occuper le poste de responsable de secteur expert dans le sud de la France, où j'accompagne une équipe de 10 responsables de résidence.

### Qu'est-ce qui vous anime au quotidien dans votre métier ?

La diversité de nos missions est une force dans l'atteinte de nos objectifs, partagée entre la formation rigoureuse de nos responsables de résidence sur le terrain et l'accompagnement commercial et administratif de nos clients. Nous veillons à l'application des procédures pour assurer une gestion qualitative des résidences et maintenir un haut niveau de satisfaction.

### Comment décririez-vous le profil d'un bon responsable de résidence ?

Selon moi, il existe quatre compétences indispensables pour être un bon responsable de résidence : **une bonne adaptabilité, une organisation hors pair, des aptitudes relationnelles et de la bienveillance.** Les objectifs de nos responsables sont de **maintenir un taux d'occupation élevé tout au long de l'année** et de **participer activement au développement de partenariats avec des écoles et des entreprises.** Présents au quotidien pour les étudiants, ils veillent également à la bonne tenue de la résidence et à la qualité des services fournis. Chaque jour est différent, avec son lot de nouveaux défis. Notre objectif premier reste que chaque étudiant locataire reparte diplômé en main avec le meilleur souvenir de ses années passées dans nos résidences.

## La maintenance des résidences assurée par les équipes de Cinq sur Cinq

DU SUIVI DE CHANTIER À LA LIVRAISON, EN PASSANT PAR LA MISE EN PLACE DE LA DÉCORATION, LA POLYVALENCE DE LEURS SAVOIR-FAIRE FAIT LEUR FORCE.



**PIERRICK BOUVIER**  
Responsable  
Technique

Après avoir exercé comme menuisier ou encore charpentier pendant plusieurs années, je suis arrivé chez **Cinq sur Cinq** en tant que technicien polyvalent. Je travaillais auparavant chez un concurrent qui gérait également des résidences étudiantes, jusqu'à ce qu'un de mes anciens collègues me parle d'un poste disponible au sein du groupe.

Depuis bientôt 6 ans, j'effectue des missions variées principalement pour le compte des Belles Années. Du traitement des mails et des devis jusqu'au suivi des interventions et des travaux en passant par les livraisons des résidences et la maintenance de tout le parc immobilier : mon champ d'action est large et diversifié.

Ce que j'aime le plus, c'est **voir l'évolution des résidences de A à Z** : des premières visites sur un terrain encore vierge jusqu'à la construction finale du bâtiment. J'apprécie de pouvoir travailler en direct avec le promoteur sur le chantier. Cela me permet d'avoir une pleine maîtrise des résidences dont je m'occupe, mais aussi **de garantir des lieux de vie conformes et soignés aux futurs résidents.**

Ma nomination récente au poste de **Responsable technique** a accentué mon envie d'améliorer les services de **Cinq sur Cinq** dans les années à venir. Je pense notamment à effectuer des travaux d'embellissement pour rajeunir nos résidences les plus anciennes, à implanter de nouvelles équipes dans d'autres régions de France pour augmenter la rapidité d'intervention, ou encore à créer un pôle livraison et un pôle travaux.

“

J'ai de beaux projets et de l'ambition pour mon service au sein des Belles Années



**L'exploitation**



## Le réveil des consciences

DE PLUS EN PLUS D'ÉTUDIANTS CHERCHENT À AVOIR UN COMPORTEMENT PLUS RESPONSABLE. POUR LES AIDER, LES BELLES ANNÉES LES ACCOMPAGNENT À TRAVERS LA MISE EN PLACE DE SOLUTIONS QUI LEUR PERMETTENT DE LIMITER LEUR IMPACT.



Résidence Graffiti

Au quotidien, des responsables engagés comme **Maxym Limousin**, Responsable de la résidence Campus In à Rouen, trouvent également des solutions pour **limiter le gaspillage et favoriser le recyclage**.

Plusieurs actions ont été mises en place comme par exemple un partenariat avec l'association **Bouchons 276** qui récupère les bouchons en plastique au profit des personnes en situation de handicap. Je me charge également d'**offrir une seconde vie aux équipements usagés** : je récupère les éléments démontables des appareils défectueux comme les plateaux des micro-ondes, les étagères de frigo, et les redistribue aux locataires selon leurs besoins. J'ai également créé un **système de "donnerie"** pour que ce qui a été laissé par d'anciens locataires puisse profiter à d'autres. Enfin, les étudiants peuvent me solliciter s'ils cherchent des **adresses de magasins de seconde main**.



Espaces baignés de lumière



Éclairages LED



Robinets équipés de mousseurs



Installation de minuteurs pour l'éclairage



Des responsables de résidences engagés



PIERRE MEULENET  
Responsable Pôle Neuf  
chez Valority  
pour le compte  
des Belles Années

## La digitalisation des usages dans les copropriétés

CELA FAIT MAINTENANT PRÈS DE 6 ANS QUE J'ÉVOLUE DANS LE GROUPE VALORITY ET DANS LE CADRE DE MES ACTIVITÉS DE SYNDIC, J'AI À CŒUR DE PROPOSER AUX PROPRIÉTAIRES COMME AUX RESPONSABLES DE RÉSIDENCE, DES SOLUTIONS DESTINÉES À RÉDUIRE LEURS COÛTS COMME LEUR EMPREINTE ÉCOLOGIQUE.

Cela se traduit notamment par la **dématérialisation de nombreux documents liés aux copropriétés** tels que les factures ou les contrats de maintenance, qui sont désormais mis à disposition des propriétaires en temps réel, dans leur espace personnel en ligne.

Aujourd'hui, je suis heureux de savoir que **86 % de nos clients ont franchi le cap du digital** et reçoivent l'ensemble de leurs courriers par emails, mais également les convocations aux Assemblées Générales et les procès-verbaux par lettres recommandées électroniques.

Aussi, pour limiter les déplacements, nous avons lancé **une campagne pour favoriser la tenue des Assemblées Générales à distance**, par visioconférence. Nous disposons en effet de tous les moyens, avec notamment la possibilité de vote par correspondance mise en place pendant la période de COVID. Les Assemblées Générales tenues en présentiel sont également **systematiquement retransmises en ligne** et nous proposons toujours aux propriétaires des solutions de votes dématérialisés, en direct ou par anticipation via l'espace client.

Si les coûts sont réduits, notamment via de grandes économies de papier, c'est aussi un choix engagé pour lutter contre des émissions de carbone superflues.

86% de nos clients ont franchi le cap du digital



# Une confiance toujours renouvelée

**SATISFAITS DES SERVICES ET DU SUIVI EFFECTUÉ PAR LES BELLES ANNÉES, NOMBREUX SONT LES PROPRIÉTAIRES QUI ONT RENOUVELÉ LEUR BAIL POUR LES 10 ANNÉES À VENIR.**

Les Belles Années mettent un point d'honneur à respecter les exigences fixées à la signature du bail commercial. Cela se traduit notamment par le **paiement régulier des loyers aux propriétaires** mais aussi par l'entretien et la valorisation de leur patrimoine au cours temps.

Pour plus de sécurité, les résidences sont désormais équipées de caméras de surveillance. **Les logements sont également entretenus de manière à ce qu'ils puissent perdurer et accueillir chaque fois de nouveaux locataires** dans les meilleures conditions. Enfin, les espaces communs sont régulièrement repensés et réaménagés par 2 décoratrices d'intérieur dédiées,



pour mieux convenir aux attentes et aux tendances du moment. Par leurs engagements, Les Belles Années contribuent à faire vivre le patrimoine de nombreux propriétaires qui, après 10 ans d'exploitation, n'ont pas hésité à réitérer l'expérience.

**Des baux renouvelés à 99,9% dans 4 résidences**

**CAP AVENIR LYON, CARRÉ VÉRANE, CARRÉ ZOLA ET BREIZH CAMPUS**

ET À

**100% DANS 9 RÉSIDENCES**

**CAP AVENIR ANGERS, UNIVERS 9, VICTORIAN PARK, CARRÉ CÉLESTE, CARRÉ SAINT-SERNIN, UNIVERS CITY, CARRÉ SAINT-JEAN, CARRÉ SAINT-PIERRE, LE QUAI**



Résidence Victorian Park

**Propriétaire de 3 logements**

**GÉRÉS PAR LES BELLES ANNÉES**



**MADAME TAMISIER A INVESTI DANS UN PREMIER LOGEMENT EN LMNP IL Y A MAINTENANT 15 ANS ELLE NOUS FAIT PART DE SON EXPÉRIENCE.**

## Comment votre aventure avec Les Belles Années a-t-elle débuté ?

À l'origine, c'est ma conseillère au sein du groupe Valority qui m'a orientée vers l'investissement en résidence étudiante.

En effet, on peut parler d'aventure car **je ne connaissais rien des Belles Années, ni du statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) d'ailleurs.** Mais en 2009, après qu'elle m'ait tout expliqué, je me suis lancée et j'ai acheté un premier appartement dans la résidence étudiante CAP AVENIR à Lyon.

## Que pensez-vous du suivi des Belles Années ?

Pour un premier investissement en résidence étudiante, je dois dire que **j'ai été vite rassurée.** À la livraison, l'ensemble des copropriétaires ont été conviés à une réunion au siège des Belles Années. J'ai eu la chance d'y assister et les échanges avec les différents intervenants m'ont permis de prendre conscience de la stabilité et du sérieux de la société. J'ai également pu me rendre aux Assemblées Générales et force est de constater que j'ai eu raison de faire appel aux Belles Années puisque depuis, je n'ai jamais eu d'incident à déclarer.

## Qu'est-ce qui vous a poussé à renouveler votre engagement auprès des Belles Années ?

J'ai en effet renouvelé mon bail avec Les Belles Années car j'ai vu que je pouvais avoir confiance. Pendant 10 ans, **la résidence a été très bien entretenue** sans que les copropriétaires n'aient eu besoin d'intervenir ou de financer sans cesse de nouveaux équipements. Aussi, lorsqu'on m'a contactée pour me proposer d'investir dans une nouvelle résidence, je n'ai pas hésité. En 2020, j'ai donc signé l'achat de **2 appartements dans la résidence CAMPUS VICTORIA**, eux aussi gérés par Les Belles Années.

## Recommanderiez-vous Les Belles Années à des proches ?

Je me sens plutôt chanceuse puisqu'en 14 ans, **je n'ai rien eu à redire des services des Belles Années.** Certaines de mes connaissances ont aussi tenté l'expérience de l'investissement locatif en résidence étudiante et elles ne peuvent malheureusement pas en dire de même... Aujourd'hui, au regard des problèmes auxquels les propriétaires sont confrontés à cause d'une mauvaise gestion, **je suis bien contente d'avoir fait confiance aux Belles Années et je recommande leurs services sans hésiter.**



Résidence Cap Avenir Lyon



Résidence Campus Victoria

**J'ai eu raison de faire appel aux Belles Années**



# Des lieux de vie toujours en mouvement

DÉCORATION CRÉÉE EN COLLABORATION AVEC L'ARTISTE JAKÉ (ARTISTE URBAIN CONTEMPORAIN)



**GRAFFITI**  
CLERMONT-FERRAND



Résidence Graffiti

## LE BON ENTRETIEN D'UNE RÉSIDENCE EST AUSSI SOURCE DE BIEN-ÊTRE POUR SES RÉSIDENTS.

En ce sens, Les Belles Années mettent un point d'honneur à ce que les espaces communs soient toujours entretenus avec soin pour offrir des lieux de vie attrayants et chaleureux, propices à l'épanouissement des étudiants. **Imaginé par une équipe de décoratrices**, ces espaces évoluent au gré des tendances et s'inspirent des codes de la résidence et de la ville qui les accueille.

Avant



**CAMPUS RIMBAUD**  
MONTPELLIER



Après



Avant



**REINE BLANCHE**  
ORLÉANS

ROMAIN LAUREYSSENS  
Directeur  
Général Associé  
du Groupe  
Valority



# Développer l'offre au plus près des attentes des étudiants



BENOÎT DUSSUD  
Directeur  
du Développement  
et des Relations  
Institutionnelles  
Les Belles Années

ENTRE 2021 ET 2024

**10** NOUVELLES VILLES  
NOUS ONT OUVERT  
LEURS PORTES

EN 2024  
**300** ÉTUDES  
DE DOSSIERS  
**10** RETENUS



Déjà  
**28** implantations  
en France

ROMAIN LAUREYSSENS ET BENOÎT DUSSUD NOUS DONNENT LEUR ÉCLAIRAGE QUANT AUX CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DES BELLES ANNÉES.

## Quel est l'état du marché locatif étudiant actuellement en France ?

C'est assez catastrophique. Avec un taux d'occupation annuel à plus de 98 % renouvelé en 2023 qui n'a rien d'accidentel, et des résidences remplies avant même que les étudiants n'aient obtenu les résultats du bac, nous nous rendons bien compte que **l'offre en matière de logements étudiants est très loin d'être à maturité**. La pérennisation de la présence estudiantine avec des équipements et des services adaptés ainsi que des possibilités d'évolutions professionnelles et de bonnes capacités d'accueil, permettraient **d'éviter une fuite des compétences à la fin des études et d'apporter une réelle solution aux entreprises présentes sur les villes ciblées**.

L'incapacité des acteurs du secteur à pouvoir développer l'offre de logements étudiants dans certaines zones, débouche sur une concurrence accrue entre les locataires qui conduit à une augmentation des loyers et au développement de l'activité des marchands de sommeil.

## Comment sélectionner les villes où s'imposer ? Quels sont les critères d'un bon emplacement ?

Il faut savoir que si nous étudions **300 dossiers par an, nous n'en retenons que 10** : nous sommes en effet très vigilants quant aux choix d'implantation de nos résidences. L'important pour nous, est de pouvoir être là où c'est nécessaire. Aussi, nous nous servons de plusieurs critères de sélection pour appuyer

nos choix tels que le nombre d'étudiants autour du foncier, les modalités de transports à proximité immédiate, la distance avec les principaux sites d'intérêt étudiants, le contexte sécuritaire ou encore la situation de la résidence dans le quartier. Ces critères nous guident souvent vers les grandes métropoles étudiantes ou vers des villes moyennes, dans lesquelles les écoles supérieures ont de plus en plus tendance à s'installer.

## Quelles sont les forces des Belles Années en matière de développement ?

En 15 ans d'existence, nous avons réussi à bâtir un réseau solide et tisser des liens privilégiés avec les opérateurs locaux. Parce que nous répondons aux besoins estudiantins à travers des constructions et des prestations de qualité, ils n'hésitent pas à réitérer l'expérience et à nous confier des projets de plus en plus ambitieux. **Entre 2021 et 2024, ce sont 10 nouvelles villes qui nous ont ouvert leurs portes et les opportunités de développement ne cessent de croître**. Pour continuer de séduire les acteurs locaux et répondre aux problématiques d'avenir, l'enjeu des Belles Années sera de développer toujours plus de mixité entre logements privés et logements conventionnés, mais aussi de favoriser l'émergence de constructions responsables, via la réhabilitation de sites existants par exemple.



“ Notre regard objectif sur le marché ainsi que notre veille constante sur des villes en mutation, permettent aux Belles Années de saisir des opportunités solides et durables en matière d'implantation.

CYRIL RELION

Chargé d'Études de Marché Immobilier Neuf chez COM&Company pour Les Belles Années



# L'inves- tissement

# Investissement immobilier en résidence étudiante

CAP AVENIR  
BORDEAUX / 2026

POUR PRÉPARER L'AVENIR OU AUGMENTER SES REVENUS, UN INVESTISSEUR PEUT FAIRE LE CHOIX D'INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE AVEC SERVICES.

Il pourra alors profiter de conditions fiscales avantageuses liées au dispositif Loueur en Meublé Non Professionnel.



POUR UN INVESTISSEUR, MISER AUJOURD'HUI SUR UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE CUMULE DE NOMBREUX AVANTAGES.

## LES AVANTAGES DU STATUT LMNP

- Percevoir un loyer via un bail commercial<sup>(1)</sup>
- Récupérer la TVA sur votre acquisition<sup>(2)</sup>
- Déduire les charges d'exploitation de vos recettes locatives<sup>(3)</sup>
- Bénéficiaire de revenus non imposés ou faiblement imposés pour une durée pouvant dépasser 20 ans<sup>(4)</sup>
- Profiter de loyers revalorisés<sup>(5)</sup>

(1) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (2) Le statut loueur meublé non professionnel permet de récupérer la TVA sous certaines conditions : Acquisition d'un bien immobilier neuf proposant un certain nombre de services dans une résidence / Confier l'exploitation du bien à un professionnel / Être soumis à la TVA / Exploitation par bail commercial pour une durée de 20 ans, en cas d'arrêt de l'exploitation avant les 20 ans, vous devrez rembourser la TVA au prorata des années restantes. (3) Dans la limite des déductions selon l'article 156 du CGI. (4) Selon les dispositions prévues à l'article 39C du CGI. (5) Suivant indexation contractuelle. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Création et perspectives : COM&Company.

## Des revenus complémentaires défiscalisés dans la durée

Les bénéfices générés par la location meublée ne sont pas soumis à l'imposition des revenus fonciers, mais au régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

L'investisseur peut déduire comptablement l'amortissement du bien et du mobilier acquis sur une durée pouvant aller jusqu'à 30 ans.

Il peut également déduire toutes les charges d'exploitation mais aussi les frais d'acquisition, contrairement à une location nue imposable au revenu foncier.

Cet avantage permet de réduire fortement l'imposition des bénéfices réalisés ; dans le détail, ces frais correspondent :

- AUX FRAIS D'ACTE NOTARIÉ
- AUX FRAIS DE GARANTIE DE PRÊT
- À LA TAXE FONCIÈRE
- AUX CHARGES DE COPROPRIÉTÉ
- AUX INTÉRÊTS D'EMPRUNT

4 620 €  
par an  
de loyers moyens  
non imposés  
sur 30 ans\*



\* Hypothèse de perception de loyers sur une durée continue de 30 ans (indexation annuelle des loyers de 1% par an). Dans le cadre d'un investissement en LMNP, l'amortissement du prix des murs du bien et du mobilier selon les conditions de l'article 39C du Code Général des Impôts vient en déduction des loyers perçus. Cela permet ainsi de générer des loyers sans impôt ni contributions sociales sur une durée de 30 ans comme dans l'exemple ci-après. Exemple d'acquisition d'un montant de 131 760 € TTC (mobilier inclus) dans le cadre fiscal du LMNP ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20%, selon taux en vigueur) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 115 501 € après provision sur frais d'acquisition de 5 701 € et sur la base d'un achat HT de 109 800 € ; Hypothèse d'apport personnel de 22 500 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 567 € (assurance incluse). Base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 3,50% (Taux moyen constaté par la société de courtage auprès de 3 banques nationales et régionales au 5 septembre 2024) + assurance décès invalidité de 0,3% (Taux moyen constaté en 2024 pour un investisseur de moins de 30 ans), coût total du crédit de 43 079 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; \*\*Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 4 237 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1% par an), soit un loyer mensuel moyen de 385 € sur 30 ans. Charges mensuelles moyennes de 47 € (hors taxe foncière), soit un loyer mensuel moyen net de charges de 338 € (hors taxe foncière). Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

## INVESTISSEZ EN LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL À BORDEAUX\*

Remboursement mensuel	- 567 €
Loyer moyen mensuel**	+ 338 €

**Épargne moyenne mensuelle sur 20 ans** **229 €**

Prix TTC de votre appartement (mobilier inclus)	131 760 €
Frais d'acquisition (acte + garantie de prêt)	+ 5 701 €
Récupération de la TVA (20%)	- 21 960 €
Montant total de l'investissement	= 115 501 €
Apport personnel	22 500 €

# Investissement immobilier en résidence étudiante

## DÉLÉGUER LA GESTION DE SON BIEN POUR LE LOUER EN TOUTE TRANQUILLITÉ.

Quand l'investisseur achète un bien destiné à la location meublée, il le confie à une société qui en assurera l'exploitation en tant que résidence services...

Par conséquent, l'investisseur n'assume aucune contrainte de gestion. Dans les faits, et ce pendant la durée du bail commercial, il n'a pas besoin de chercher de locataire pour occuper le bien. Il ne doit pas non plus se charger des travaux entre deux locations : c'est l'exploitant du bien qui s'en charge. Par ailleurs, l'exploitant s'engage à verser un loyer mensuel à l'investisseur, indépendamment de la location du bien...



SÉQUENCE  
TOURS / 2024

...CE BAIL COMMERCIAL, D'UNE DURÉE INITIALE DE 10 ANS, PEUT ÊTRE RENOUVELÉ À SON TERME

EXPLOITATION PAR UN GESTIONNAIRE  
AVANTAGES POUR L'INVESTISSEUR :

**Percevoir un loyer** même si le bien n'est pas occupé

**Bénéficier d'une indexation du loyer** indiquée dans le bail

### FAIRE APPEL À UN EXPERT-COMPTABLE : UN VÉRITABLE GAIN DE TEMPS

Dans le cadre d'un investissement dans une résidence services via le dispositif Loueur en Meublé Non Professionnel, il paraît indispensable de faire appel à un expert-comptable spécialisé dans la location meublée.

Dans un souci d'optimisation, il vous accompagnera dans toutes les procédures administratives d'immatriculation, de tenue de comptes et de déclarations fiscales.



## RÉSIDENCE EN COURS DE COMMERCIALISATION STATUT FISCAL LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL



STUDIOS ÉTUDIANTS MEUBLÉS ET ÉQUIPÉS À PARTIR DE 88 400 € HT\*

### LES AVANTAGES DU STATUT LOUEUR MEUBLÉ

- Percevoir un loyer par le biais d'un bail commercial<sup>(1)</sup>
- Récupérer la TVA sur votre acquisition<sup>(2)</sup>
- Déduire les charges d'exploitation de vos recettes locatives<sup>(3)</sup>
  - Bénéficier de revenus non imposés ou faiblement imposés pour une durée pouvant dépasser 20 ans<sup>(4)</sup>
  - Profiter de loyers revalorisés<sup>(5)</sup>



07/2024. (1) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (2) Le statut loueur meublé permet de récupérer la TVA sous certaines conditions : Acquisition d'un bien immobilier neuf proposant un certain nombre de services dans une résidence / Confier l'exploitation du bien à un professionnel / Être soumis à la TVA / Exploitation par bail commercial pour une durée de 20 ans, en cas d'arrêt de l'exploitation avant les 20 ans, vous devrez rembourser la TVA au prorata des années restantes. (3) Dans la limite des déductions selon l'article 156 du CGI. (4) Selon les dispositions prévues à l'article 39C du CGI. (5) Suivant indexation contractuelle. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Création et perspectives : COM&Company.

\* Prix HT, hors mobilier pour un T1 de 19,24 m², selon disponibilités.

# Les grandes étapes de l'investissement en résidence étudiante



LES BELLES ANNÉES PROPOSENT D'ACCOMPAGNER LES PROPRIÉTAIRES D'UN BOUT À L'AUTRE DE LEUR PROCESSUS D'INVESTISSEMENT, DE LA SIGNATURE DU CONTRAT DE RÉSERVATION À LA REVENTE DU LOGEMENT.

Plus qu'un gain de temps, cela leur permet également **d'évoluer en toute sérénité aux côtés d'experts**, avec la certitude de pouvoir être épaulés à tout moment. Vous souhaitez en savoir plus sur le parcours d'achat d'un appartement en résidence étudiante ? Retrouvez ci-après les étapes clés liées à l'investissement dans un logement meublé via le statut LMNP.

01

## LA RÉSERVATION

La première étape consiste à **signer le contrat de réservation** et ses annexes, qui déterminent les conditions de la vente et impliquent le promoteur comme l'investisseur dans la transaction. S'enclenchent au même moment **la signature du bail commercial et le kit fiscal**, qui engagent Les Belles Années sur la prise à bail et garantissent au futur propriétaire la perception de ses loyers.

## LE FINANCEMENT

L'investisseur démarche **lui-même les banques ou fait appel à un courtier en crédit** de manière à trouver l'offre la plus adaptée. Une fois son dossier validé par la banque sélectionnée, **il signe son offre de prêt.**

02

## LA SIGNATURE DE L'ACTE

La vente est actée devant notaire et signée par le vendeur et par l'acquéreur, qui devient officiellement propriétaire.

Le cabinet d'experts-comptables **IM Expertise** intervient pour permettre à l'acheteur de bénéficier de l'ensemble des privilèges octroyés par l'achat du bien via le dispositif LMNP.

03

04

## DES APPELS DE FONDS JUSQU'À LA LIVRAISON

Le promoteur demande le versement progressif des fonds destinés à financer la construction de la résidence. **L'acheteur va donc régler le montant du prix d'achat de son logement au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux** et le cabinet d'experts-comptables **IM Expertise** s'occupera de récupérer la TVA sur chaque versement. À la livraison, **la réception du bien est déléguée aux Belles Années qui s'assurent de la bonne conformité de celui-ci**, effectuent le suivi des levées de réserves et se chargent de la souscription aux assurances obligatoires telles que l'assurance copropriétaire bailleur non occupant (CBNO).



05

## L'EXPLOITATION

Les Belles Années s'occupent de vérifier chaque dossier à travers une enquête de solvabilité pour sélectionner le locataire idéal.

En plus de la gestion quotidienne et du versement périodique des loyers au propriétaire, elles se chargent de la gestion comptable mais aussi de l'entretien des résidences. Cela se traduit notamment par la réfection des parties communes qui sont régulièrement renouvelées pour mieux convenir aux attentes et aux tendances du moment.

06

## LE RENOUVELLEMENT DU BAIL

Après 10 ans d'exploitation, s'il est satisfait des prestations prodiguées par le gestionnaire, **le propriétaire a le choix de reconduire son bail avec Les Belles Années.**

07

## L'ÉTUDE DU POTENTIEL DE REVENTE

Selon les projets, les envies du propriétaire et les opportunités de marché, **Valority peut l'accompagner pour la revente de son logement.**



# Nos résidences

# Amiens

## Capitale historique des Hauts-de-France

Chaleureux et conviviaux, les amiénois vivent au sein d'un environnement paisible, bercé par l'Histoire, en témoignent les nombreux édifices de la ville. La culture est également au rendez-vous avec de nombreux événements organisés tout au long de l'année, tels que les festivals Festitude et Voyage au cœur de l'été.



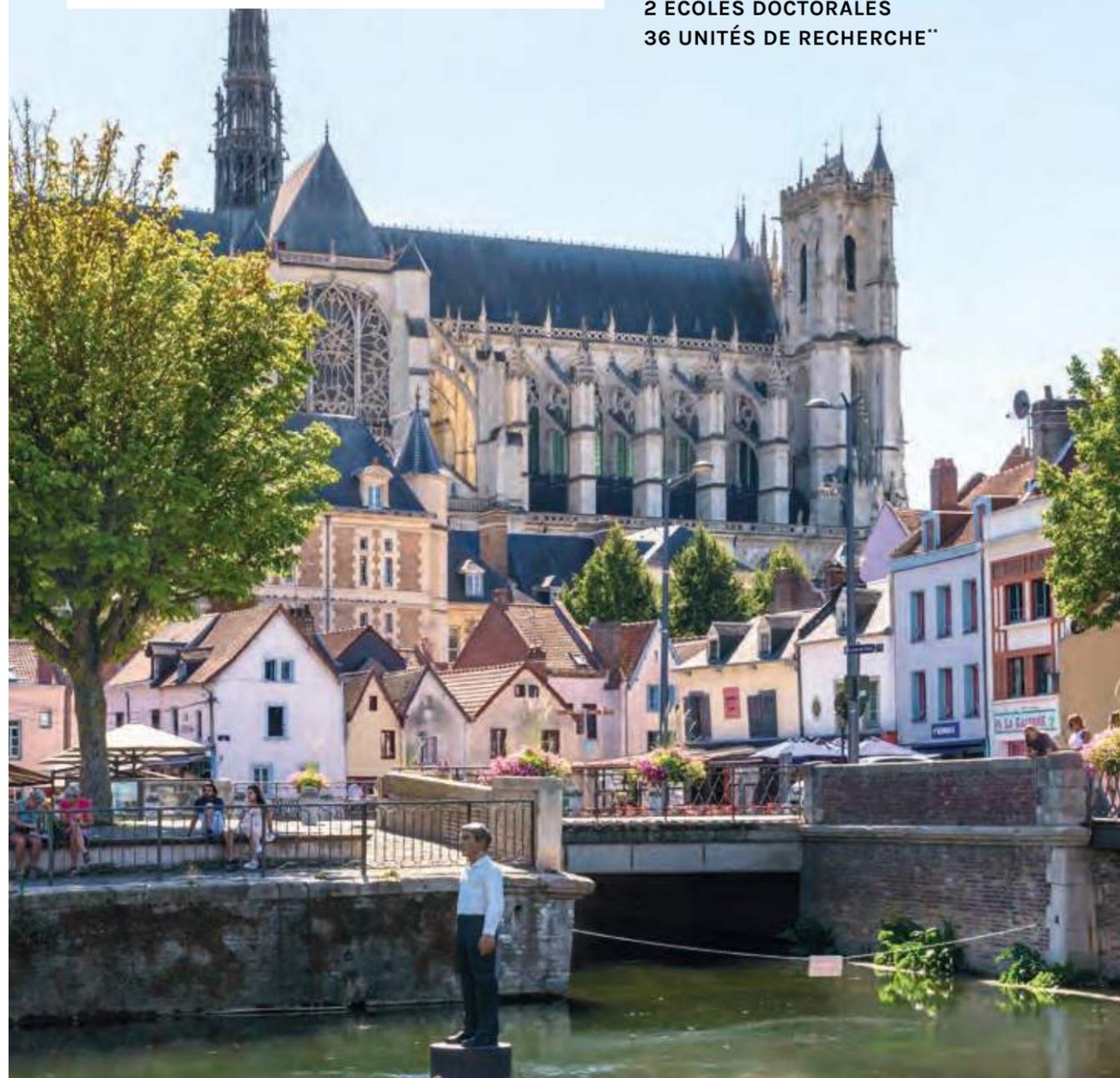
**+ DE 31 000 ÉTUDIANTS\***

**UNIVERSITÉ D'AMIENS**

**6 CAMPUS**

**2 ÉCOLES DOCTORALES**

**36 UNITÉS DE RECHERCHE\*\***



# Campus Claudel

70 AVENUE PAUL CLAUDEL • 80000 AMIENS

À quelques minutes à pied  
de l'université de Picardie Jules Verne

**OUVERTURE  
2018**



**177 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

KAUFMAN & BROAD pour VALORITY ACQUISITION

# Campus Citadelle

28 PLACE VOGEL • 80000 AMIENS

Un emplacement premium,  
au cœur des pôles d'enseignement supérieur

OUVERTURE  
2019



**124 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Vitam'in

54/58 AVENUE VALÉRY GISCARD D'ESTAING • 80000 AMIENS

Proche des campus universitaires  
et des grandes écoles

OUVERTURE  
2023



**196 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024



+ DE 46 000 ÉTUDIANTS\*

3° PÔLE D'ENSEIGNEMENT DU GRAND-OUEST\*\*

19 GRANDES ÉCOLES

8 ÉCOLES D'INGÉNIEURS



## Angers

La ville où  
il fait bon vivre

Capitale de l'Anjou, la ville est réputée pour son dynamisme culturel et son offre d'enseignement supérieur pluridisciplinaire. Les étudiants disposent d'un cadre de vie idéal et profitent de nombreuses infrastructures dédiées à leur bien-être, ainsi que d'un environnement paisible au sein d'une ville marquée par l'Histoire.

\* MENESR 2020/2021 \*\* www.angers-developpement.com

## Cap Avenir

32 RUE GEORGETTE BOULESTREAU • 49100 ANGERS

Au pied du tramway et à 15 minutes du centre-ville

OUVERTURE  
2012



132 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

Bouygues Immobilier pour VALORITY ACQUISITION

## Campus Novus

3 BOULEVARD JEAN JEANNETEAU • 49000 ANGERS

À deux pas des services et commerces essentiels au quotidien

OUVERTURE  
2022



183 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

Open Partners DEVELOPPEUR URBAIN



**+ DE 23 573 ÉTUDIANTS\***

3 CAMPUS UNIVERSITAIRES  
CAMPUS BOULOIE-TEMIS  
CAMPUS DES HAUTS DU CHAZAL  
CAMPUS DU CENTRE-VILLE

# Besançon

## Une ville de tout temps convoitée

Cette ancienne cité gallo-romaine séduit pour son emplacement stratégique, connectée aux grandes villes du territoire, naturellement protégée par les collines et ceinturée par le Doubs.

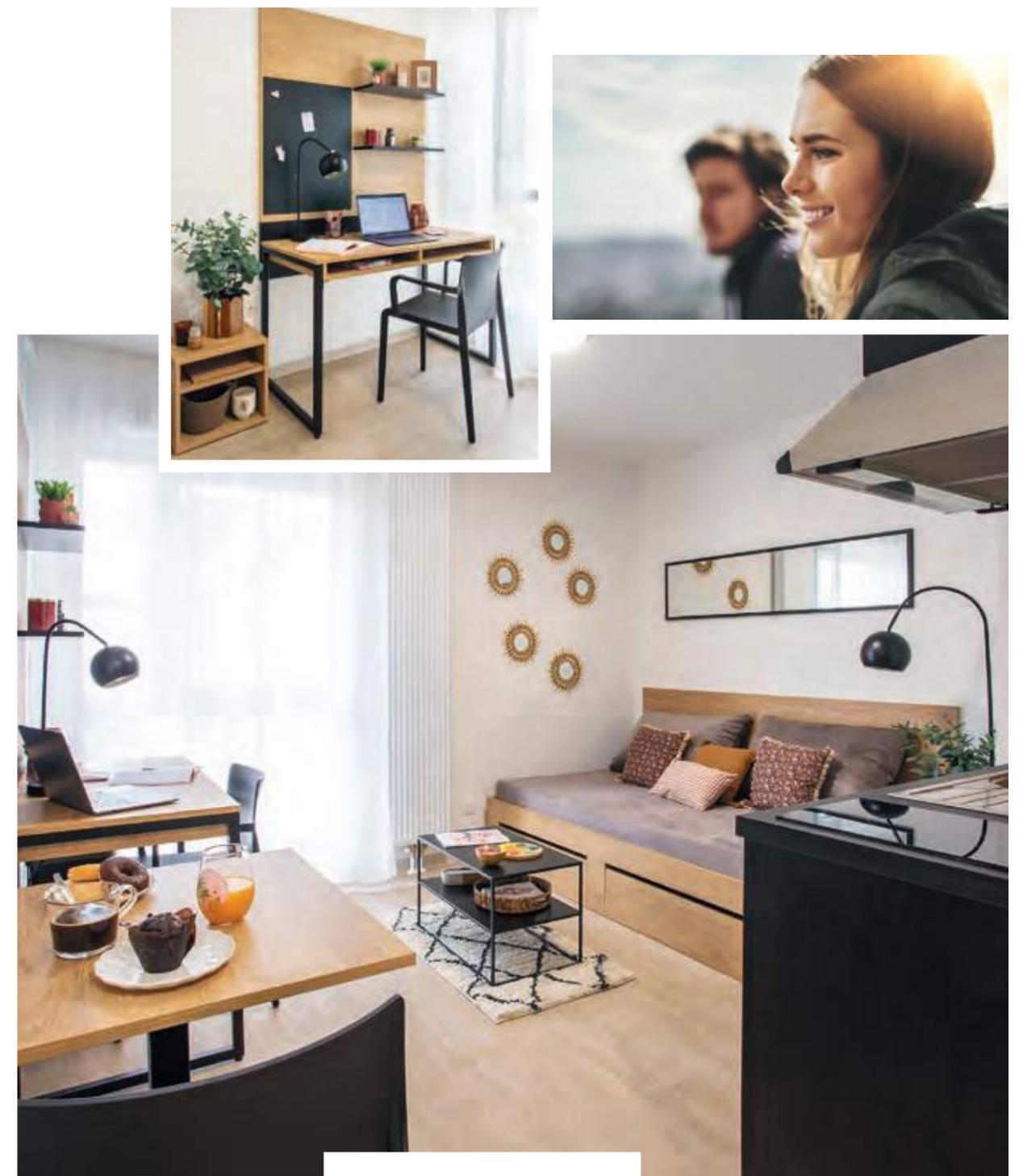
Aujourd'hui, la ville continue à mettre en valeur ses atouts et engage des travaux d'envergure pour dynamiser l'agglomération et conserver son attractivité.



# Oméga

15, RUE DES SAULNIERS • 25000 BESANCON

Au pied du Campus Bouloie-Temis et de ses formations d'excellence **OUVERTURE 2024**



**150 LOGEMENTS**





# Bordeaux

## L'élégance en bord de Garonne

Nichée entre terre et océan, la métropole girondine attire et captive chaque année un nombre croissant d'étudiants. La diversité de l'offre d'enseignement, les initiatives locales consacrées aux étudiants et les nombreuses perspectives d'emploi post-formation sont des atouts majeurs qui participent au succès de la ville.

**+ DE 104 000 ÉTUDIANTS\***

**3 UNIVERSITÉS :**  
4 IUT, 1 ESPE, 15 ÉCOLES D'INGÉNIEURS  
ET 1 INSPE\*\*



# Docks 33

14 RUE JULES GUESDE • 33150 CENON

À seulement 15 minutes de l'hyper-centre de Bordeaux en tramway

OUVERTURE  
2017



**124 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Campus Queyries

80 QUAI DES QUEYRIES • 33100 BORDEAUX

À moins de 10 minutes de l'hyper-centre  
et des grandes écoles de Bordeaux

OUVERTURE  
2018



**170 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

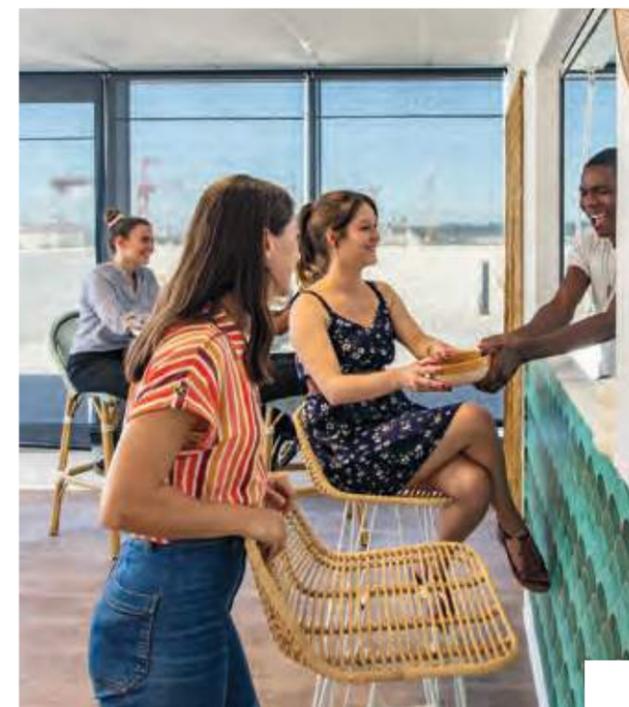
KAUFMAN & BROAD pour VALORITY ACQUISITION

# Bord'oh

14 RUE ANDRÉE PUTMAN • 33100 BORDEAUX

Au cœur du quartier Bastide-Niel et à proximité  
des grandes écoles

OUVERTURE  
2021



**132 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

EIFFAGE  
IMMOBILIER



# Brest

## Authentique cité portuaire

Riche de son passé maritime, Brest conjugue le dynamisme d'une ville étudiante avec les beautés de ses paysages océaniques. Avec un large choix de formations, d'activités en plein air et d'évènements culturels de renom, la ville offre aux étudiants un environnement idéal. Dotée des meilleures conditions d'apprentissage possibles, elle dispose également d'un vaste réseau de transports en commun.

**+ DE 31 000 ÉTUDIANTS\***  
2<sup>e</sup> MÉTROPOLE UNIVERSITAIRE DE BRETAGNE



# R'Campus

16 RUE DUPUY DE LÔME • 29200 BREST

Un emplacement privilégié,  
à seulement 8 minutes du centre-ville

OUVERTURE  
**2022**



**206 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

Bouygues Immobilier **B** pour VALORITY ACQUISITION

# Clermont-Ferrand

## Épicentre culturel et artistique

Au pied des Volcans d'Auvergne, Clermont-Ferrand, métropole à taille humaine, est l'un des piliers majeurs de la région Auvergne-Rhône-Alpes. La ville concentre tous les attraits d'une grande métropole à taille humaine. Son patrimoine culturel exceptionnel et son panel complet de formations attirent de plus en plus d'étudiants en quête d'un cadre de vie agréable et dynamique.



**+ DE 43 000 ÉTUDIANTS\***

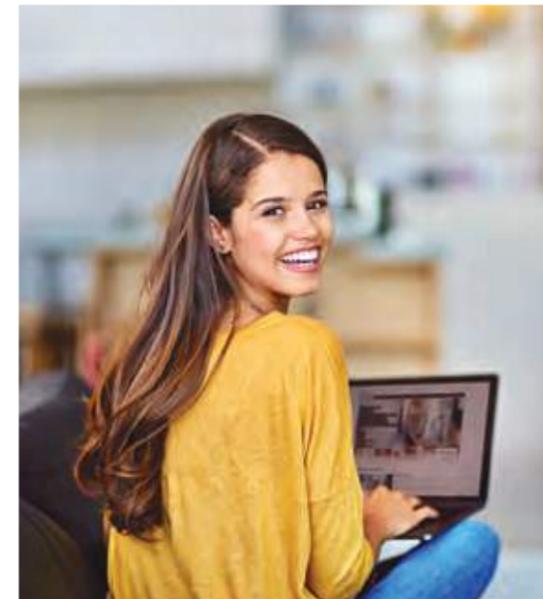
- 2 UNIVERSITÉS, 2 CHU
- 9 ÉCOLES SUPÉRIEURES
- 4° PLUS GRAND ZÉNITH DE FRANCE
- 9 MUSÉES ET ESPACES SCÉNOGRAPHIQUES

## Carré Amboise

25 RUE PAUL COLLOMP • 63000 CLERMONT-FERRAND

En face de l'Université Blaise Pascal,  
au cœur de la ville

OUVERTURE  
2018



**124 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

# La Cour des Grands

1 ET 3 RUE SIMONE VEIL • 63100 CLERMONT-FERRAND

L'ancien Hôtel-Dieu,  
un lieu emblématique du centre-ville

OUVERTURE  
2021



**317 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

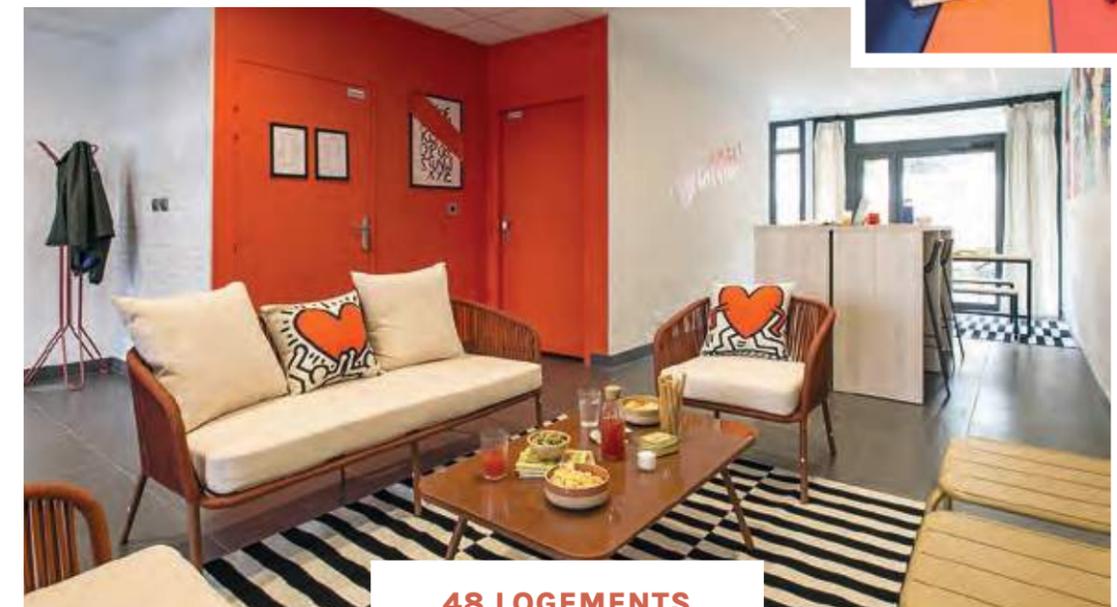
Bouygues Immobilier **B** pour VALORITY ACQUISITION

# Graffiti

64 RUE GUYNEMER • 63000 CLERMONT-FERRAND

Une situation idéale à équidistance  
des deux centres historiques

OUVERTURE  
2022



**48 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

**PROMESSENS** IMMOBILIER



# Dijon

## Un bel héritage culturel



**+ DE 38 000 ÉTUDIANTS\***  
**400 FORMATIONS DIPLÔMANTES**  
**10 GRANDES ÉCOLES,**  
**1 UNIVERSITÉ, 1 CHU**

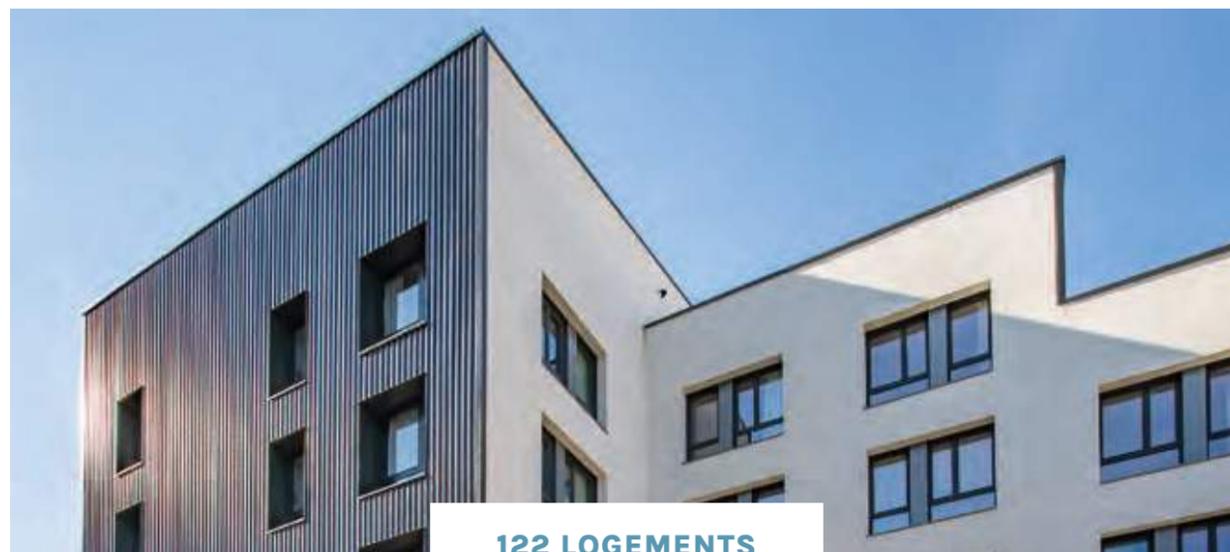
Une métropole aux nombreux atouts, connectée aux grandes villes du territoire par un important réseau de transports. La richesse des formations proposées, le cadre vert et animé ainsi que la qualité des équipements culturels et sportifs attirent un nombre grandissant d'étudiants en quête d'effervescence.

## Le Drapeau

3 ALLÉE CHEVALIER DE LA BARRE • 21000 DIJON

**OUVERTURE 2020**

Au sein d'un écoquartier, à proximité du centre-ville et à quelques minutes de l'ESC Dijon et de Sciences Politiques



**122 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

VALORITY ACQUISITION

\* MENESR 2020/2021



# Limoges

## Capitale des Arts du feu

Au cœur de la Haute-Vienne, Limoges propose une grande diversité d'infrastructures culturelles, universitaires et médicales. Située entre deux parcs naturels régionaux d'envergure, parfaitement préservés, elle offre aux habitants un cadre de vie idéal, bercé par une nature généreuse et un climat tempéré.

**+ DE 20 000 ÉTUDIANTS\***  
**3° VILLE UNIVERSITAIRE DE LA RÉGION\*\***  
**351 FORMATIONS DIPLÔMANTES**  
**26 LICENCES DONT 4 PRO**  
**54 MASTERS**

## Kursus

120 BOULEVARD DE VANTEAUX • 87000 LIMOGES

Un emplacement au cœur de la vie étudiante

**OUVERTURE 2022**



**121 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

Bouygues Immobilier pour VALORITY ACQUISITION

\* MSRI 2019 \*\* www.studyrama.com



+ DE 176 000 ÉTUDIANTS\*\*\*

UNIVERSITÉ DE LYON :  
1<sup>er</sup> PÔLE UNIVERSITAIRE FRANÇAIS\*\*\*\*  
2<sup>e</sup> SITE D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR FRANÇAIS\*\*\*\*\*  
NOMBREUSES GRANDES ÉCOLES : EM LYON,  
SCIENCES PO, ÉCOLE NORMALE SUPÉRIEURE,  
ÉCOLE CENTRALE DE LYON, ECAM...



## Lyon

### La cité des Gones

Situé au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes, le Grand Lyon est la métropole la plus attractive et résiliente\*. Moteur économique du territoire, Lyon séduit aussi pour son dynamisme culturel et sa gastronomie. Riche de 2 000 ans d'Histoire, elle s'est étendue au fil des années le long du Rhône et de la Saône, pour devenir la 19<sup>e</sup> des meilleures villes du monde". Son atmosphère authentique et chaleureuse se savoure au travers de ses traboules, ses bouchons lyonnais, ses parcs et ses nombreux monuments au charme intemporel.

\* www.arthur-loyd.com \*\* www.bfmtv.com \*\*\* MENESR 2020/2021 \*\*\*\* Hors Ile-de-France \*\*\*\*\* www.lyon.fr

## Cap Avenir

22/24 RUE SIMONE DE BEAUVOIR • 69007 LYON

À deux pas du métro Jean Jaurès

OUVERTURE  
2010



141 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

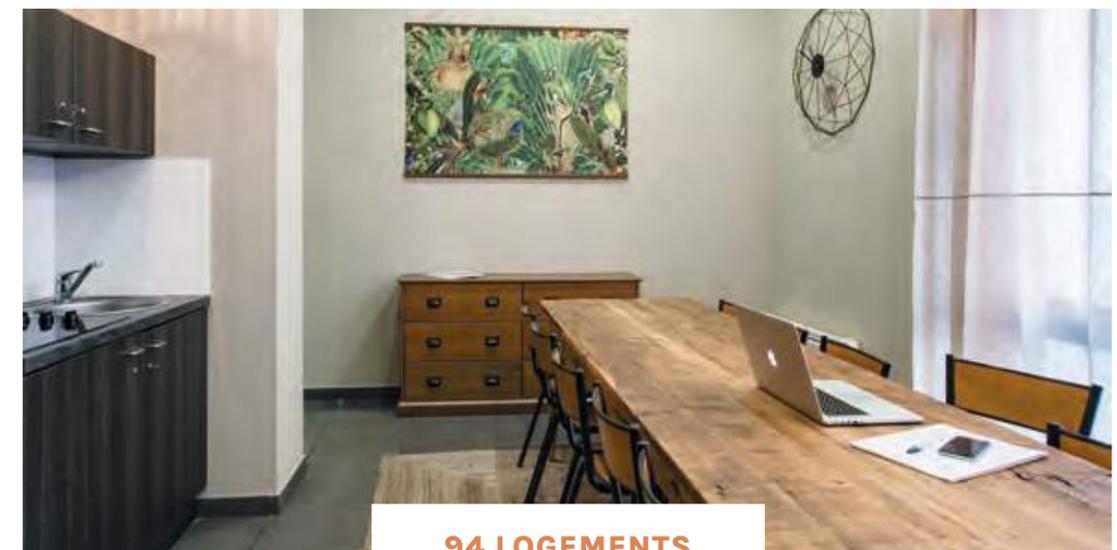
Bouygues Immobilier pour VALORITY ACQUISITION

## Victorian Park

35 RUE VICTORIEN SARDOU • 69007 LYON

À quelques minutes de l'université Jean Moulin

OUVERTURE  
2012



94 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

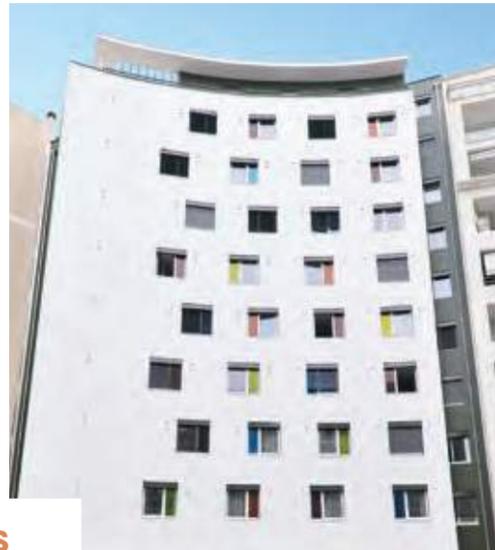
6<sup>S</sup> SENS IMMOBILIER

# Carré Zola

99 COURS ÉMILE ZOLA • 69100 VILLEURBANNE

OUVERTURE  
2012

Au pied du métro et à proximité du campus de La Doua



**115 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Univers 9

11 - 13 RUE ROQUETTE • 69009 LYON

OUVERTURE  
2013

À deux pas du métro Valmy, ligne D



**100 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Le UP

44 RUE MICHEL FÉLIZAT • 69007 LYON

OUVERTURE  
2016

Au cœur du quartier de Gerland, à proximité des grandes écoles



**151 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Carré Saône

6 RUE ÉMILE DUPORT • 69009 LYON

OUVERTURE  
2016

Douceur de vivre en bord de Saône, à proximité du métro D



**130 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Study West

101 RUE MARIETTON • 69009 LYON

OUVERTURE  
2017

Au cœur de l'un des quartiers les plus prisés de Lyon



**133 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

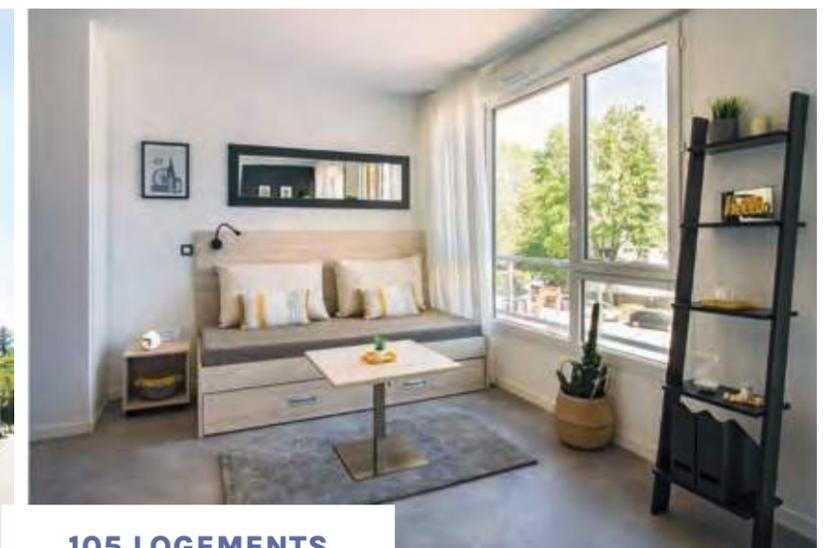


# Carré West

24 CHEMIN DE CHARRIÈRE BLANCHE • 69130 ÉCULLY

OUVERTURE  
2019

À 15 minutes de l'hyper-centre de Lyon



**105 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024





# Marseille

## L'âme ensoleillée de la Méditerranée

Riche de 26 siècles d'Histoire, la doyenne des villes françaises a su préserver tout son charme et son caractère au fil des années. Au-delà de son offre culturelle très développée et de ses nombreuses écoles et formations d'excellence, la Cité Phocéenne offre également un cadre de vie idéal aux étudiants, entre plages, calanques et ruelles animées.



**+ DE 59 000 ÉTUDIANTS\***

**3° MÉTROPOLE LA PLUS ATTRACTIVE DE FRANCE**  
**12 GRANDES ÉCOLES DONT 3 ÉCOLES D'INGÉNIEURS**

# Carré Saint-Pierre

98 RUE SAINT-PIERRE • 13005 MARSEILLE

Une situation exceptionnelle, à quelques minutes du Vieux Port

**OUVERTURE  
2015**



**84 LOGEMENTS**

**100 % LOUÉS AU 01/09/2024**



# Campus Alma

27/29 CHEMIN DE L'ARMÉE D'AFRIQUE • 13005 MARSEILLE

À deux pas des Hôpitaux Universitaires de Marseille Timone

OUVERTURE  
2023



**88 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

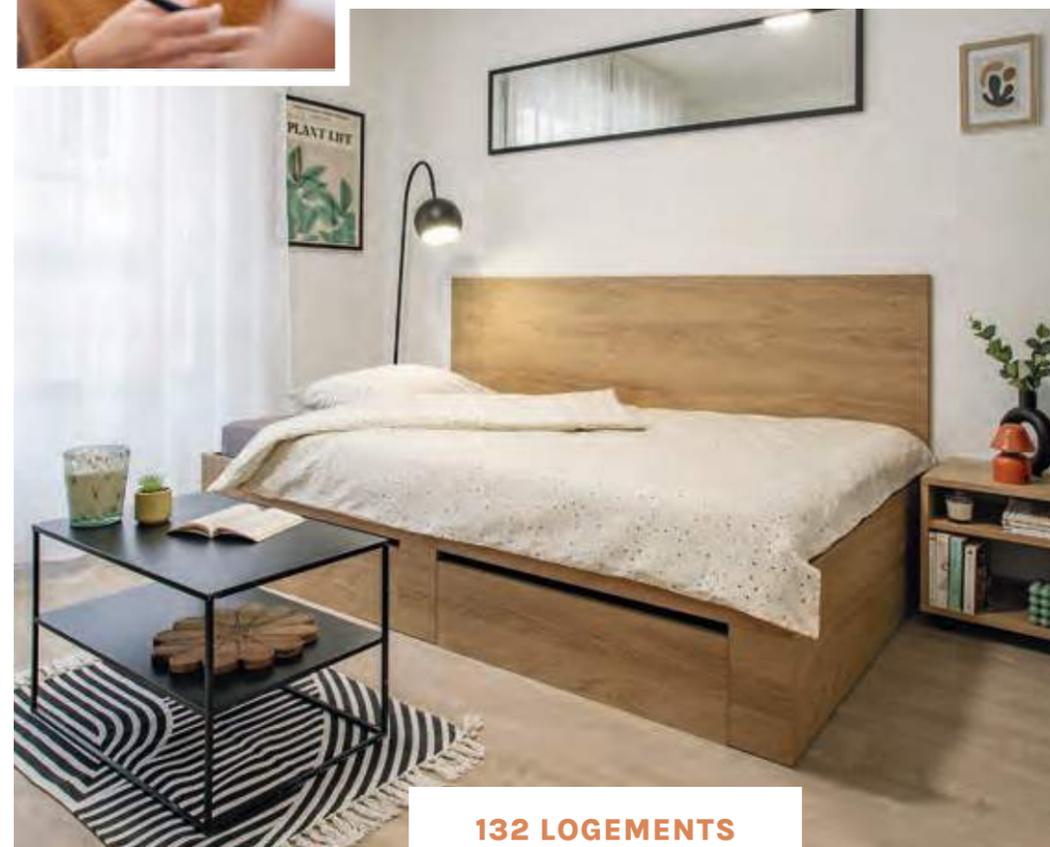
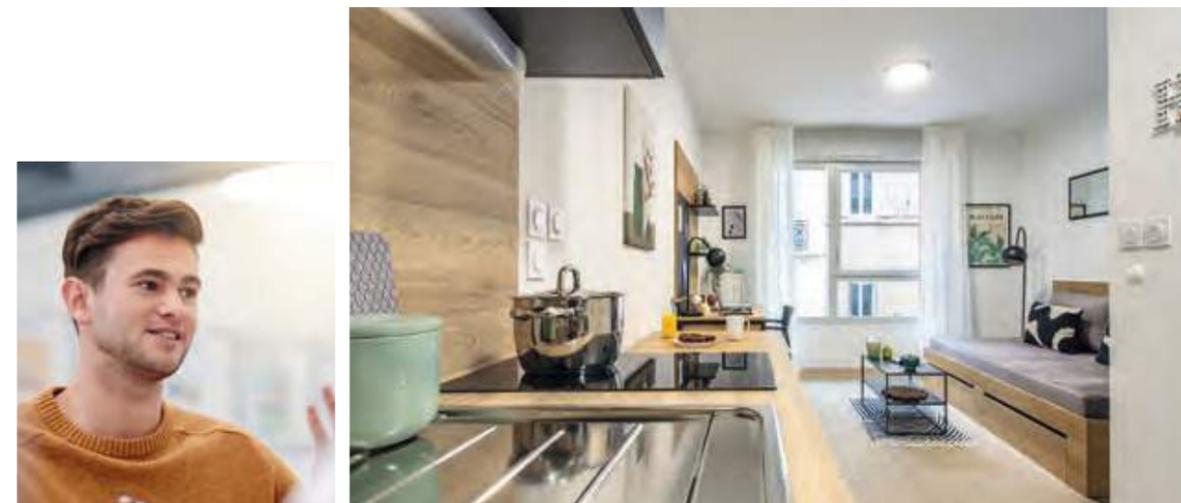


# Carré Blanqui

142, RUE AUGUSTE BLANQUI • 13005 MARSEILLE

À moins de 15 minutes à vélo du campus universitaire du centre

OUVERTURE  
2024



**132 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



**+ DE 83 000 ÉTUDIANTS\*\***

**3° MEILLEURE VILLE ÉTUDIANTE 2022/2023\*\*\***

**4 UNIVERSITÉS, 4 IUT, 1 INSPE**

**5 ÉCOLES D'INGÉNIEURS**

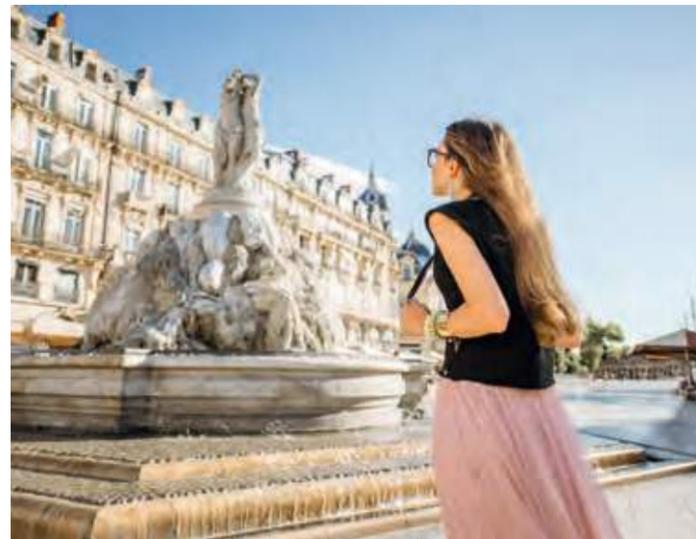
**73 ÉCOLES DE COMMERCE, GESTION,  
VENTE, COMPTABILITÉ, SANITAIRE,  
SOCIALES ET ARTISTIQUES**



# Montpellier

## La surdouée dans toute sa splendeur

Dotée d'un climat et d'une situation géographique particulièrement attractifs, Montpellier reste une des villes les plus prisées par les étudiants qui représentent d'ailleurs 18,19 %\* de la population montpellieraine. Avec ses 1 300 formations, la ville héraultaise offre en effet de belles perspectives à ses futurs diplômés.



# Campus Opaline

1770 AVENUE DE LA JUSTICE DE CASTELNAU • 34090 MONTPELLIER

Un emplacement idéal et stratégique,  
au pied du tramway Saint-Lazare

OUVERTURE  
**2016**



**81 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

# Campus Rimbaud

210 AVENUE DE LODÈVE • 34080 MONTPELLIER

À seulement 7 stations de tramway,  
sur la ligne directe du centre historique

OUVERTURE  
2016



**135 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

# Art Campus

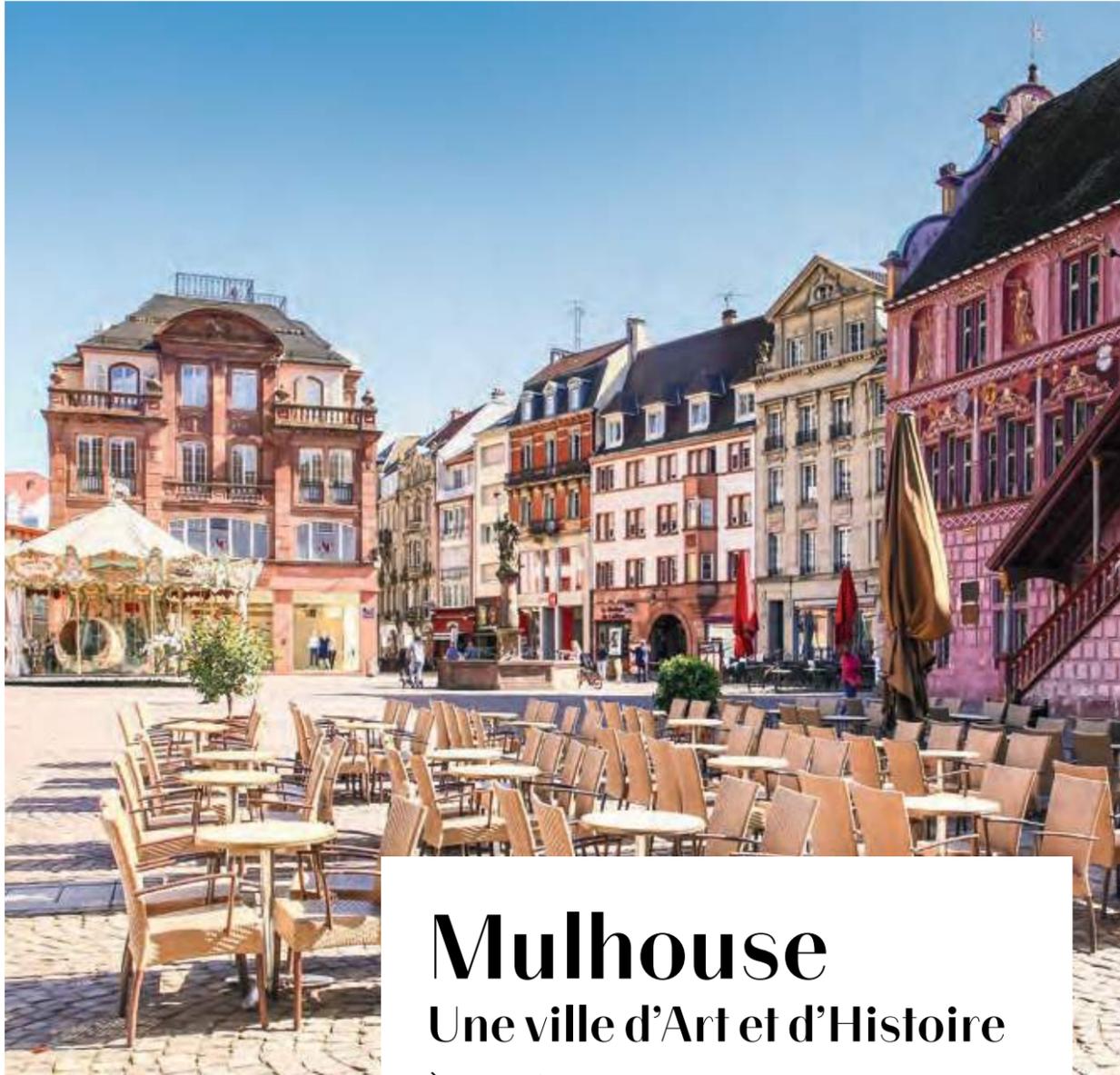
235 AVENUE PAUL BRINGUIER • 34080 MONTPELLIER

Au cœur d'un quartier  
connecté à la vie étudiante

OUVERTURE  
2020



**99 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Mulhouse

## Une ville d'Art et d'Histoire

À proximité de l'Allemagne et de la Suisse, Mulhouse offre une douceur de vivre riche en paysages et en cultures. Entre université, écoles supérieures et classes préparatoires, l'offre d'enseignement supérieur mulhousienne propose de nombreux potentiels à ses étudiants.



**+ DE 10 000 ÉTUDIANTS\***

4 UNITÉS DE FORMATION ET DE RECHERCHE  
2 ÉCOLES D'INGÉNIEURS  
1 IUT

\* MESRI 2019

# Le Quai

45 RUE DE LA FONDERIE • 68100 MULHOUSE

Face au campus de la Fonderie

OUVERTURE  
2015



**150 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

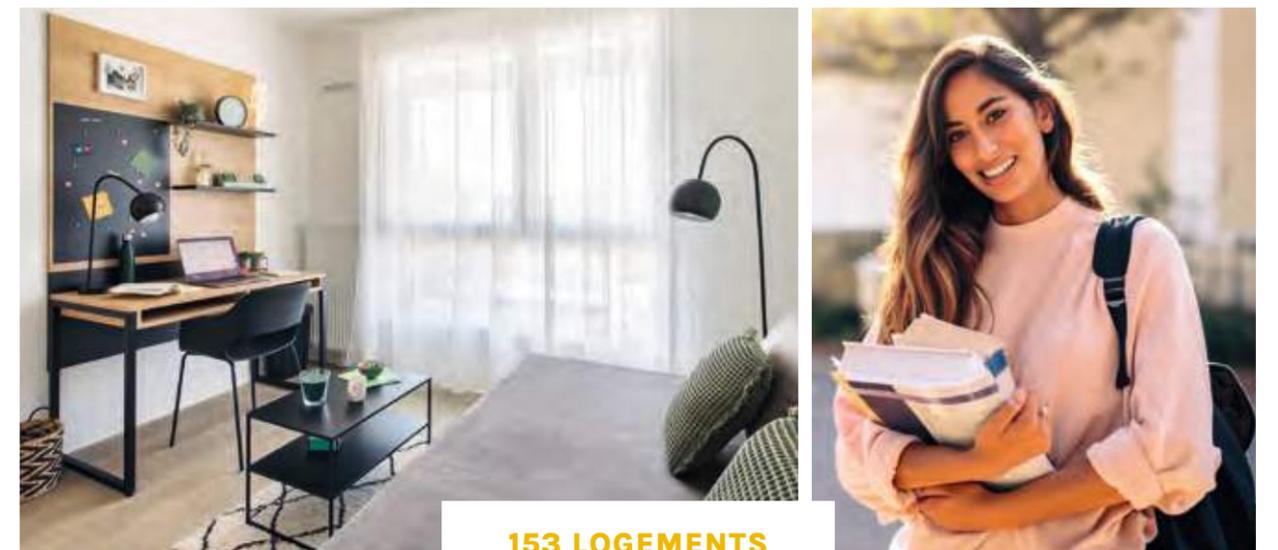


# Effusion

22 QUAI D'ISLY • 68100 MULHOUSE

À proximité de la gare et du centre-ville

OUVERTURE  
2023



**153 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



+ DE 54 000 ÉTUDIANTS\*

1<sup>er</sup> PÔLE DE FORMATION D'INGÉNIEURS DE FRANCE\*\*

# Nancy

## La ville aux Portes d'Or

Le Grand Nancy offre un riche choix de formations d'excellence dans les secteurs de l'ingénierie, du médical et du paramédical. La vie étudiante nancéenne regorge d'activités et d'initiatives dédiées aux étudiants, à l'image du campus Artem, un lieu d'avant-garde destiné à faciliter l'insertion des élèves dans la vie active.



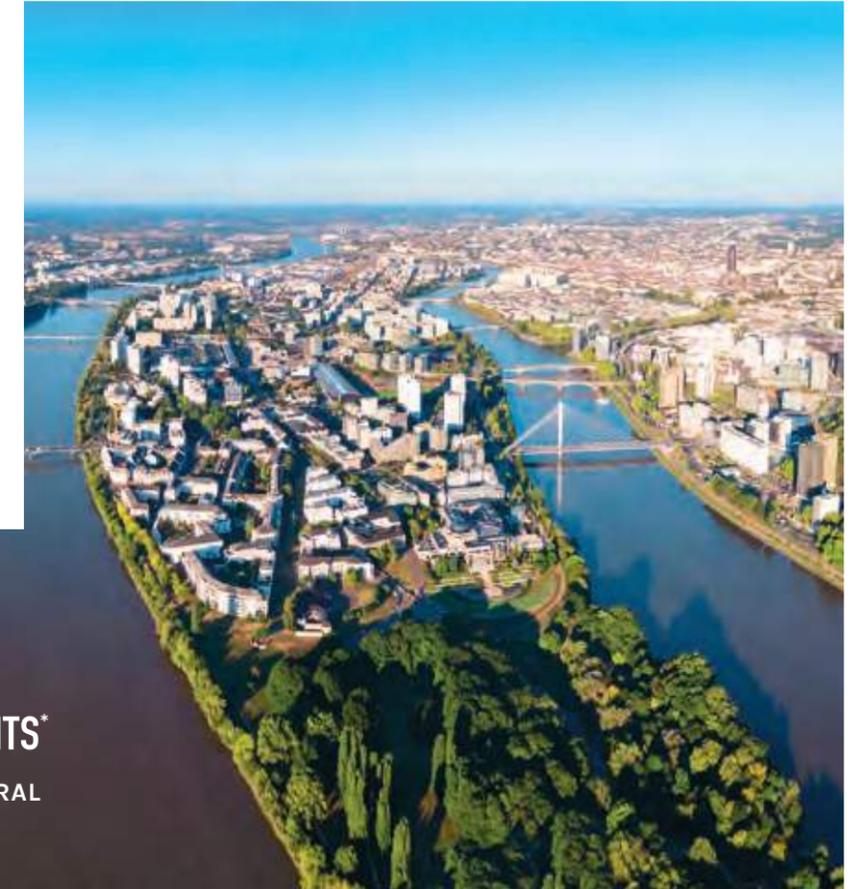
# Nantes

## Resplendissante cité des Ducs

Aux portes de l'océan Atlantique, la métropole de Nantes est un des pôles économiques majeurs du Grand Ouest. Dynamique, créative et innovante, la ville est aussi réputée pour ses nombreux rendez-vous culturels qui animent ses rues tout au long de l'année.

+ DE 65 000 ÉTUDIANTS\*

5<sup>e</sup> AU CLASSEMENT GÉNÉRAL DES VILLES ÉTUDIANTES



## Le Castel

30 RUE DE VANDŒUVRE • 54600 VILLERS-LES-NANCY

OUVERTURE  
2020

Un emplacement au cœur de la vie étudiante



154 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

Alia pour VALORITY ACQUISITION

## Campus Rousseau

59 RUE DU 65<sup>e</sup> RÉGIMENT D'INFANTERIE • 44000 NANTES

OUVERTURE  
2018

Un emplacement idéal proche de l'effervescence des quais de l'Erdre



98 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

Bouygues Immobilier

+ DE 20 000 ÉTUDIANTS\*

1 UNIVERSITÉ, 3 UFR, 4 IUT

1 ÉCOLE D'INGÉNIEURS POLYTECH



# Orléans

## Authentique cité historique

Traversée par la Loire, fleuve Royal inscrit au patrimoine de l'UNESCO, la ville offre une histoire riche et dispose d'une ambiance conviviale et chaleureuse. Reconnue pour son dynamisme économique, scientifique et universitaire, Orléans multiplie ses ambitions et confirme sa position de ville en mouvement.

## Carré Céleste

4 RUE DES AFRICAINS • 45000 ORLÉANS

Dans le centre historique, face au restaurant universitaire

OUVERTURE  
2014



137 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



## Reine Blanche

3 BIS RUE DU PUIS SAINT-LAURENT • 45000 ORLÉANS

À proximité immédiate de la Loire et de l'hyper-centre

OUVERTURE  
2019



110 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2024





**+ DE 700 000 ÉTUDIANTS\***

PARIS, 8<sup>e</sup> MEILLEURE VILLE  
ÉTUDIANTE AU MONDE\*\*  
NOMBREUSES GRANDES ÉCOLES  
17 UNIVERSITÉS

# Paris

## Capitale de l'art de vivre à la française

On ne présente plus la ville  
lumière, cœur universitaire battant  
de l'hexagone, où gravitent en  
métropole plus de 700 000 étudiants  
dont plus de 120 000 étrangers,  
séduits par ses grands pôles  
d'enseignement à la renommée  
mondiale tout comme par  
la richesse sans cesse renouvelée  
de son offre culturelle.



\* MESRI rentrée 2019-2020 www.metropolegrandparis.fr \*\* www.studyrama.com

## So Campus

14 BIS AVENUE DE STALINGRAD • 93200 SAINT-DENIS

En face de l'Université Paris 8

OUVERTURE  
2019



**164 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



## Campus Victoria

3 SQUARE MARTORELL • 94550 CHEVILLY-LARUE

Un emplacement de choix proche de l'université Paris-Est Créteil

OUVERTURE  
2021



**203 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Campus Léna

3 AVENUE SUZANNE VALADON • 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

OUVERTURE  
2022

Une situation idéale, à proximité de 3 sites universitaires



**100 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Campus Pissarro

3 RUE STÉPHANE CHARBONNIER • 95300 PONTOISE

OUVERTURE  
2022

À proximité des universités, des grandes écoles et de la gare



**137 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Campus Lola

20 RUE PRIMO LEVI • 93000 BOBIGNY

OUVERTURE  
2022

À 8 minutes du centre-ville à vélo



**299 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Le Twins

200 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER • 93000 BOBIGNY

OUVERTURE  
2023

À quelques minutes à pied de la gare multimodale Pablo Picasso



**277 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Green Fabrik'

13 BOULEVARD PASTEUR • 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

**OUVERTURE  
2023**

Un emplacement en cœur de ville, à 2 minutes à pied du tramway



Bouygues Immobilier **B** pour VALORITY ACQUISITION

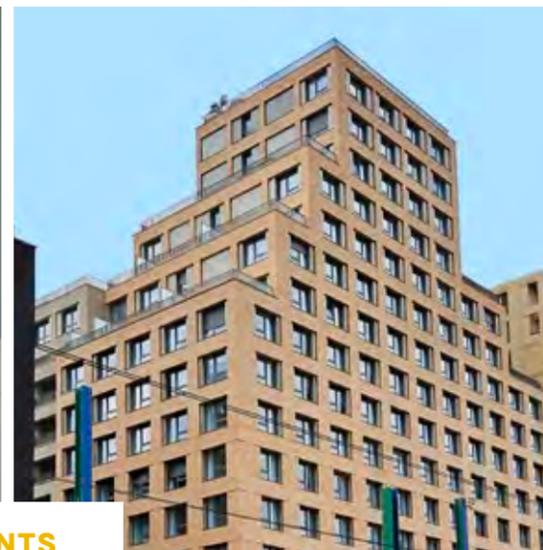
**150 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

# Stud'en Ville

BOULEVARD MAURICE THOREZ • 93000 BOBIGNY

**OUVERTURE  
2024**

À 2 minutes du Tramway et du Métro Bobigny - Pablo Picasso

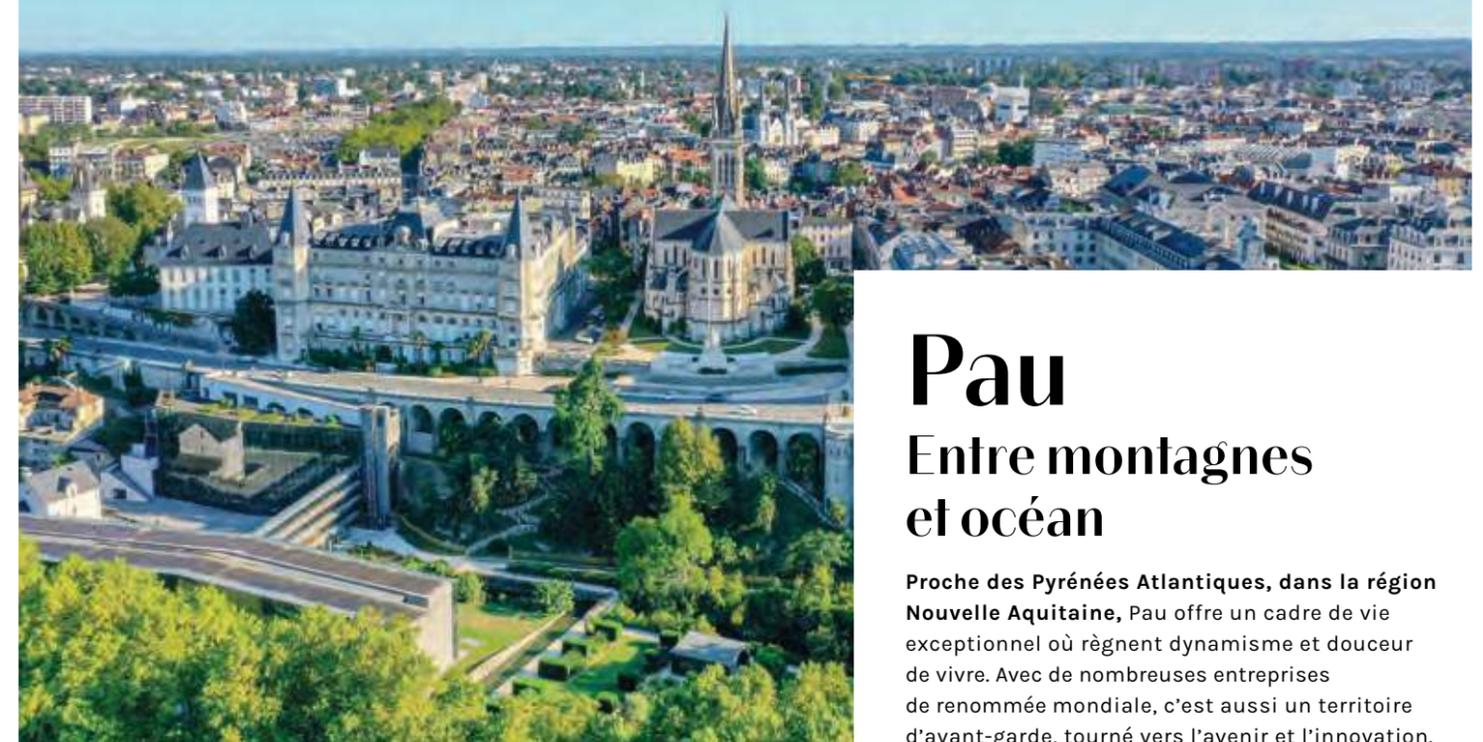


COGEDIM

**190 LOGEMENTS**

**+ DE 13 000 ÉTUDIANTS\***

1<sup>er</sup> AU PALMARÈS DES VILLES DE 8 000 À 20 000 ÉTUDIANTS  
2 ÉCOLES DOCTORANTES, 3 FÉDÉRATIONS DE RECHERCHES



# Pau

## Entre montagnes et océan

Proche des Pyrénées Atlantiques, dans la région Nouvelle Aquitaine, Pau offre un cadre de vie exceptionnel où règnent dynamisme et douceur de vivre. Avec de nombreuses entreprises de renommée mondiale, c'est aussi un territoire d'avant-garde, tourné vers l'avenir et l'innovation.

# Campus Lavie

14 AVENUE DU DOYEN ROBERT POPLAWSKI • 64000 PAU

Au pied de l'Université de Pau et des Pays de l'Adour

**OUVERTURE  
2022**



KAUFMAN & BROAD pour VALORITY ACQUISITION

**163 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

\* MESRI 2019

+ DE 29 000 ÉTUDIANTS\*

2° PÔLE UNIVERSITAIRE  
DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE  
5 DUT  
2 DIPLÔMES D'INGÉNIEUR  
1 DIPLÔME DE MÉDECINE ET PHARMACIE

# Poitiers

## Un concentré d'Histoire et d'innovation

La métropole de Poitiers séduit par son charme historique et son panel de formations d'excellence. Situé sur un axe stratégique entre les bassins aquitain et parisien, le Grand Poitiers attire une population jeune et ambitieuse. Tournée vers l'innovation, la ville présente également des attraits touristiques indéniables avec de nombreux vestiges datés de plusieurs millénaires, en témoignent le site gallo-romain de Sanxay ou le jardin archéologique de Béruges.



## L'Aparté

10 RUE DE LA MILÉTRIE • 86000 POITIERS

Au cœur du pôle universitaire et à proximité des transports en commun **OUVERTURE 2022**



**112 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

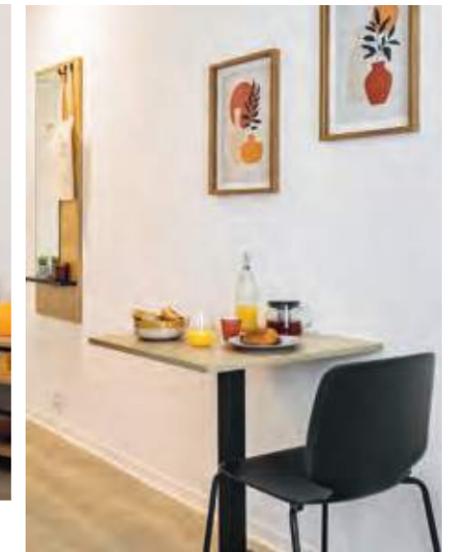
Bouyges Immobilier **B**

## Nouvelle Vague

200 AVENUE JACQUES CŒUR • 86000 POITIERS

À proximité immédiate du CHU et du complexe universitaire

**OUVERTURE 2023**



**140 LOGEMENTS**

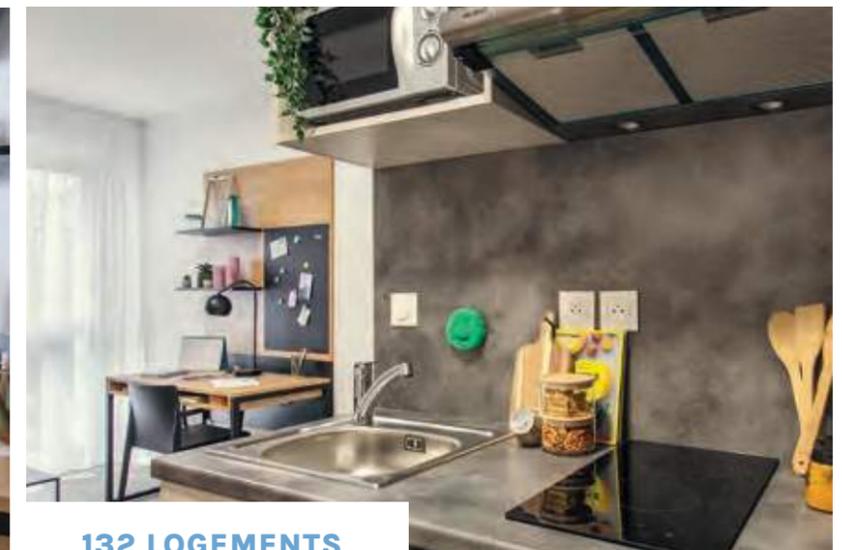
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

KAUFMAN & BROAD pour VALORITY ACQUISITION

## Eko Campus

44 - 46 AVENUE JACQUES COEUR • 86000 POITIERS

Proche des bus permettant de relier rapidement le campus universitaire **OUVERTURE 2024**



**132 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

Edouard Denis

**+ DE 72 000 ÉTUDIANTS\***

1<sup>er</sup> PÔLE UNIVERSITAIRE DU GRAND OUEST

2<sup>e</sup> MEILLEURE VILLE ÉTUDIANTE DE FRANCE 2022/2023\*\*

2 UNIVERSITÉS ET 1 100 FORMATIONS



## Rennes

Ville étudiante  
et animée

La métropole rennaise attire des étudiants séduits par la qualité de ses formations accessibles au sein de ses nombreux établissements d'enseignement supérieur. Elle donne également accès à une offre culturelle riche en festivals et musées ainsi qu'à plus de 875 hectares d'espaces verts.



\* metropole.rennes.fr \*\* MENESR 2020/2021

## Breizh Campus

1 ET 3 BIS ALLÉE DE LA VARENDE • 35000 RENNES

À 10 minutes du campus Beaulieu et des grandes écoles

OUVERTURE  
2015



**94 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

**Blot**

## Carré Malo

205 BIS RUE DE SAINT-MALO • 35000 RENNES

À quelques minutes du centre et à proximité des grandes écoles

OUVERTURE  
2017



**124 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

**Marignan**

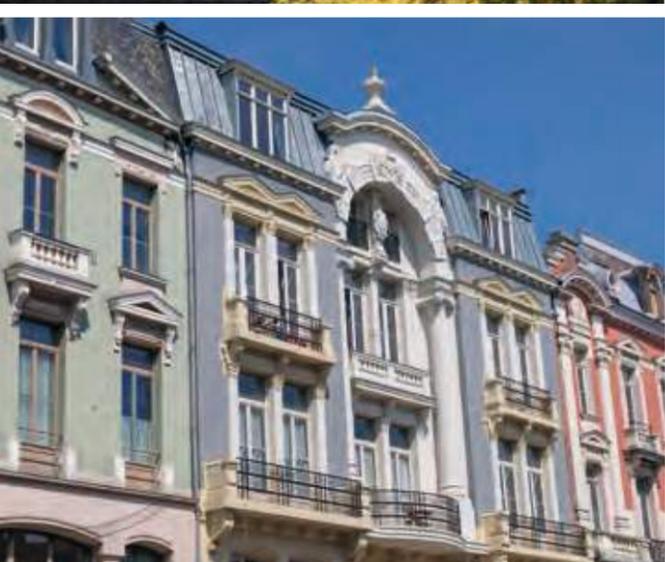
+ DE 12 000 ÉTUDIANTS\* à Roubaix  
+ DE 124 000 ÉTUDIANTS\*\* à Lille Roubaix  
3° VILLE UNIVERSITAIRE DE LA MÉTROPOLE  
DES ÉCOLES PRESTIGIEUSES :  
ESSAT, ENSAIT, EDHEC, ESMOD



## Lille Roubaix

### Au carrefour de l'Europe

Connectée à la métropole de Lille, Roubaix concentre un grand nombre d'étudiants ce qui la place au rang de 3° ville universitaire de la métropole. Place forte de l'enseignement supérieur, c'est aussi une ville marquée par la culture du Street Art. Elle regorge de nombreux lieux insolites tels que La Piscine, musée d'art et d'industrie.



## Carré Saint-Jean

49 RUE JEAN MOULIN • 59100 ROUBAIX

Lille accessible en moins de 20 minutes en métro  
À proximité des grandes écoles de Roubaix

OUVERTURE  
2014



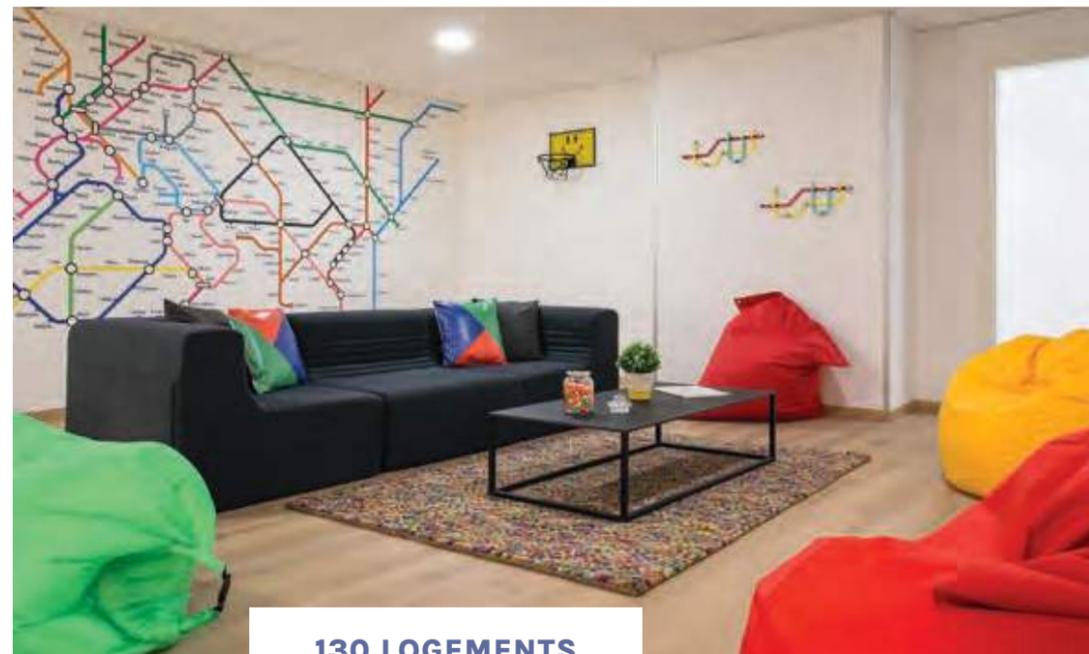
**150 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

# Campus Cléon

32 RUE CORNEILLE • 59100 ROUBAIX

À 10 minutes à pied des grandes écoles  
telles que l'ESAAT ou l'ENSAIT

OUVERTURE  
2020



**130 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

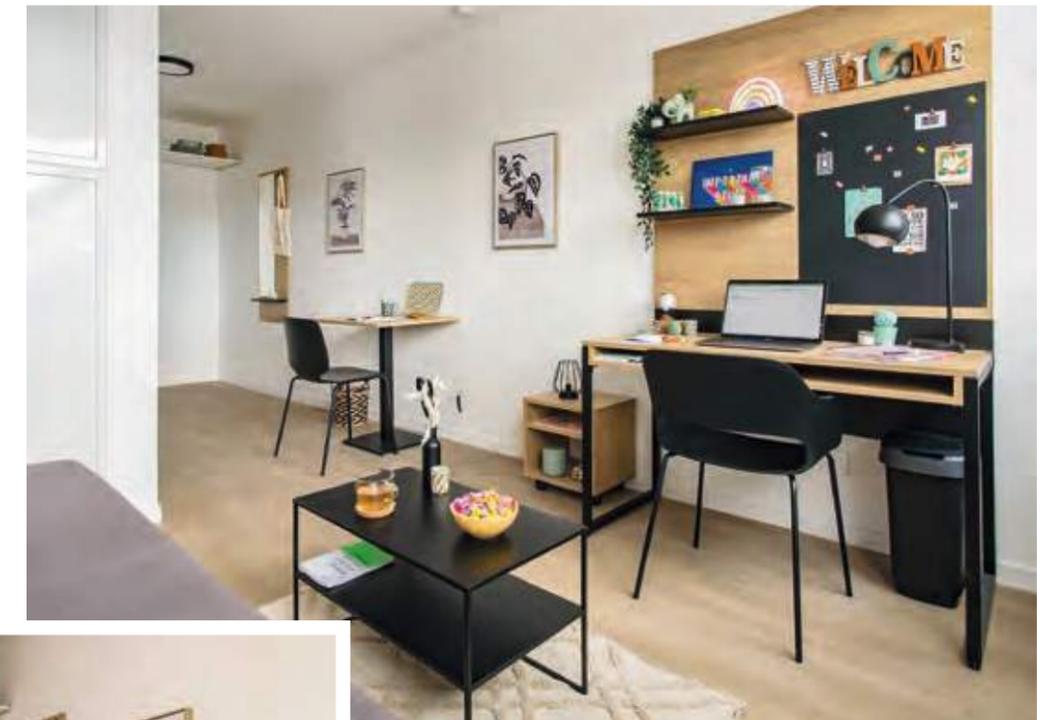
Edouard Denis pour VALORITY ACQUISITION

# Pop Up

4 RUE DE L'ALMA • 59100 ROUBAIX

À quelques pas  
de la gare et des écoles

OUVERTURE  
2023



**145 LOGEMENTS**  
100 % LOUÉS AU 01/09/2024

KAUFMAN & BROAD pour VALORITY ACQUISITION



# Rouen

## Ville aux cent clochers

**+ DE 47 000 ÉTUDIANTS\***  
6 CAMPUS\*\*  
DES ÉCOLES SUPÉRIEURES RÉPUTÉES :  
NEOMA BUSINESS SCHOOL, INS, CESI,  
UNILASALLE...

À quelques dizaines de kilomètres de la côte Atlantique, de Honfleur et des fameuses falaises d'Étretat, Rouen est un lieu incontournable du territoire normand. Irriguée par la Seine, la ville regorge de lieux et d'édifices classés tels que la cathédrale Notre-Dame de Rouen. Ses établissements aux formations variées ainsi que sa programmation culturelle de qualité en font une ville de plus en plus prisée des étudiants.

## Campus In

67 AVENUE DE CAEN • 76100 ROUEN

**OUVERTURE  
2018**

En face du tramway et à quelques minutes des quais de Seine



**141 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

Bouygues Immobilier **B** pour VALORITY ACQUISITION



**+ DE 15 000 ÉTUDIANTS\***

ÉCOLE SUPÉRIEURE D'ART  
ET DE DESIGN, IAE, ISEN...

# Toulon

## Métropole bordée par la mer

Ville phare du sud de la France, Toulon conjugue à merveille dynamisme et bien vivre à la méditerranéenne. Son économie portée par le tourisme et les activités maritimes, son offre culturelle et sportive riche ainsi que son large panel de formations, séduisent de nombreux étudiants.

## Carré Vérane

27 BOULEVARD AMIGAS • 83000 TOULON

Au cœur de Toulon, à proximité immédiate du campus Porte d'Italie

**OUVERTURE  
2011**



**119 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

GENERIM





# Toulouse

## Cœur de la vie estudiantine

Pour la 5<sup>e</sup> année consécutive, Toulouse remporte la 1<sup>re</sup> place au classement de la meilleure ville étudiante de France. Un succès dû à la diversité de ses formations et à sa politique en faveur de l'emploi couplé à la grande richesse de son offre culturelle, avec notamment 56 festivals chaque année. Le nombre d'étudiants toulousains a ainsi augmenté de 23 % en seulement 10 ans.

**+ DE 122 000 ÉTUDIANTS\***

**1<sup>re</sup> AU PALMARÈS DES MEILLEURES VILLES  
ÉTUDIANTES 2022/2023**

**31 ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR  
ET ORGANISMES DE RECHERCHE**

**4 UNIVERSITÉS**

**1 INSTITUT NATIONAL UNIVERSITAIRE**

**18 ÉCOLES D'INGÉNIEURS, 1 CHU**

\* MENESR 2020/2021

## Univers City

13 RUE DES AMIDONNIERS • 31000 TOULOUSE

Entre les rives de la Garonne et le canal de Brienne

**OUVERTURE  
2014**



**51 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



## Carré Saint-Sernin

20 RUE MERLY • 31000 TOULOUSE

Dans l'hyper-centre de Toulouse, proche de la Garonne

**OUVERTURE  
2014**



**86 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Denfert Rochereau

18 RUE DENFERT ROCHEREAU • 31000 TOULOUSE

**OUVERTURE  
2017**

Dans l'hyper-centre de Toulouse, à proximité des grandes écoles



**97 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Campus 15

15 BARRIÈRE DE LOMBEZ • 31300 TOULOUSE

**OUVERTURE  
2019**

Au centre des facultés et à 3 minutes à pied de la plateforme multimodale des Arènes



**123 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



# Aristote

21 CHEMIN DE LA PÉLUDE • 31400 TOULOUSE

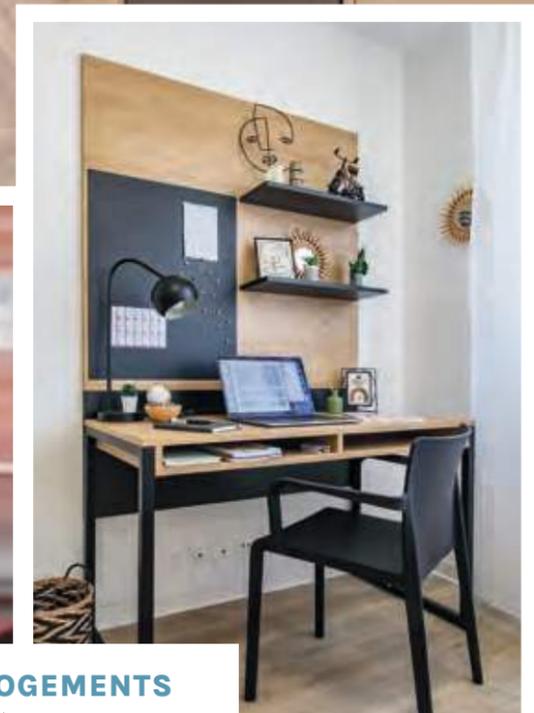
**OUVERTURE  
2024**

En plein cœur des universités toulousaines



**199 LOGEMENTS**

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



+ DE 33 000 ÉTUDIANTS\*

1<sup>er</sup> PÔLE UNIVERSITAIRE DE LA RÉGION  
6 UFR, 2 IUT  
1 ÉCOLE POLYTECHNIQUE  
UNIVERSITAIRE D'INGÉNIEURS\*\*



# Tours

## L'emblématique cité blanche et bleue

Territoire attractif et reconnu pour son patrimoine culturel remarquable, la métropole de Tours a séduit ces dix dernières années un nombre croissant d'étudiants. Vivante et festive, la ville dispose de nombreux atouts à l'image du Festival Mondial de la magie ou encore de celui d'À Tours de Bulles.

\* MENESR 2020/2021 \*\* www.tours.fr

# Campus Parc

9 AVENUE DE L'ALOUETTE • 37200 TOURS

Proche de plusieurs établissements supérieurs  
et du Parc du lac de la Bergeonnerie

OUVERTURE  
2020



139 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

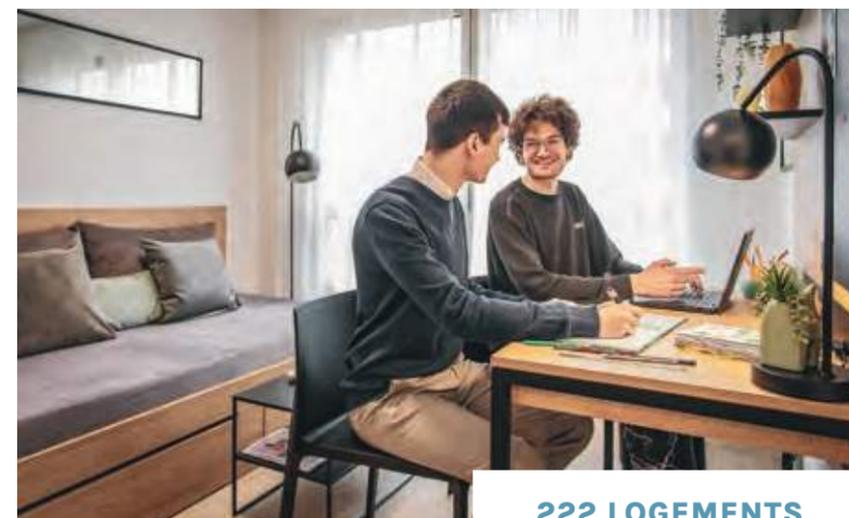
Edouard  
Denis

# Séquence

30 AVENUE DU PONT CHER • 37200 TOURS

À quelques minutes à pied du quartier universitaire  
des Deux-Lions

OUVERTURE  
2024



222 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2024

Bouygues  
Immobilier

# À l'horizon 2025 et 2026

MARSEILLE



300 logements

BEZONS



158 logements

ANNECY



204 logements

DIJON



170 logements

NICE



354 logements

CLERMONT-FERRAND



151 logements

LORIENT



160 logements

BORDEAUX



150 logements

VANDŒUVRE-LÈS-NANCY



256 logements

NOS AMBITIONS

# À l'horizon 2027

## Déjà 6 résidences et plus de 1 000 logements

VILLENEUVE-D'ASCQ - ORLÉANS - VILLIERS-SUR-MARNE  
SCHILTIGHEIM - VILLENAVE D'ORNON - COLOMBES



## Ambitieuses et visionnaires

INVESTIS DEPUIS PLUS DE 15 ANS DANS LA GESTION DU QUOTIDIEN DE MILLIERS DE PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ET D'ÉTUDIANTS LOCATAIRES, LES BELLES ANNÉES POURSUIVENT ET CONSOLIDENT AU QUOTIDIEN LEURS MISSIONS ET ENGAGEMENTS AUPRÈS D'EUX.

Notre ambition consiste chaque jour à raffermir notre positionnement comme acteur majeur du marché de la résidence étudiante.

**Nos équipes, expertes et passionnées, s'appliquent à répondre à l'ensemble des besoins des investisseurs comme des résidents.** Connectés à leurs attentes, nos collaborateurs travaillent à parfaire la qualité de nos prestations, de la rénovation des résidences au renouvellement des équipements, en passant par la décoration et l'agencement des salles communes. Nous nous tenons également à l'affût des dernières technologies en matière de domotique, pour accompagner toujours au mieux le quotidien de nos étudiants.

Notre rôle est de rester garants d'une qualité d'hébergement à un prix maîtrisé. Une démarche particulièrement significative dans le contexte économique d'inflation que nous traversons tous, collectivement.

Lorsque l'ensemble de nos logements est loué à la rentrée, le constat est sans appel : nous sommes encore loin de répondre au besoin existant. C'est pourquoi nos efforts de développement se concentrent aussi sur des villes moins importantes, dites « secondaires » où le manque d'habitat étudiant s'accroît.

Nous portons en ce sens l'ambition d'être plus entendus par les pouvoirs publics et par tous les acteurs du marché de l'étudiant pour être en mesure de proposer des solutions de logements plus en cohérence avec l'étendue de la demande.

Benoît DUSSUD  
Directeur du Développement  
et des Relations Institutionnelles

# Des partenaires de choix : promoteurs, courtiers, fiscalistes, commercialisateurs et institutionnels

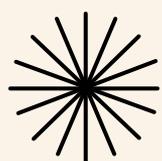
LES BELLES ANNÉES TRAVAILLENT AVEC DE NOMBREUX  
PROFESSIONNELS DE RENOM, TOUS RECONNUS POUR LEUR  
EXPERTISE ET LEUR SAVOIR-FAIRE.

Ces collaborations fructueuses avec des sociétés d'envergure nationale  
démontrent bien la pertinence de ce modèle, nourri par le partage d'expériences  
et d'idées. Année après année, Les Belles Années continuent de chérir ces  
alliances qui étayent chaque jour leur croissance.



SOURIEZ À VOS PLUS  
**BELLES ANNÉES**

www.lesbellesannees.com



SOURIEZ À VOS PLUS  
**BELLES ANNÉES**



LA VIE D'ÉTUDIANT  
EN MIEUX!