



CAMPUS  
**MARGAUX**  
ORLÉANS

RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS  
**EN MIEUX!**



# ORLÉANS, une ville rayonnante

**117 000**  
habitants

Croissance démographique :  
**+ 13 %** à l'horizon 2030

**1/3** de la population  
a moins de **30** ans



## Reine aux multiples **ATOUTS**

Orléans, ville chargée d'histoire et liée à Jeanne d'Arc, se distingue par son dynamisme culturel, touristique et économique. Traversée par la Loire et proche du Grand Paris, elle affirme son attractivité grâce à de grands projets, renforçant son rayonnement en tant que territoire d'avenir.





## CARTE MAÎTRESSE de l'industrie pharmaceutique

Orléans, **acteur clé de l'industrie pharmaceutique** en France accueille plusieurs sites de production majeurs et bénéficie d'un solide réseau de **recherche et d'innovation**. Grâce à ses **partenariats académiques et sa position stratégique**, elle contribue activement au développement et à la fabrication de médicaments à l'échelle nationale.



**41**  
lignes de bus

**2**  
lignes de tramway

**35**  
stations vélos

**1**  
gare TER



**1<sup>er</sup>**  
**PÔLE PHARMACEUTIQUE DE FRANCE**  
avec 70% de la production nationale

**2<sup>e</sup>**  
**RÉGION** de France pour  
la **COSMÉTIQUE** et les **PARFUMS**

**3<sup>e</sup>**  
**PLATEFORME LOGISTIQUE**  
de France

**4**  
**PÔLES DE COMPÉTITIVITÉ**  
Cosmetic Valley, Aquanova, Polymeris, Pôle S2E2



## Aux portes de **PARIS**

Agréable à vivre, entourée d'une nature époustouflante, la ville est dotée de toutes les facilités et de grands équipements. On s'y déplace facilement en tram, en bus, à vélo ou en train pour **rejoindre Paris en moins d'1 heure**.



**PARIS** à 1h

**TOURS** à 1h15

**LYON** à 3h30



**BOURGES** à 1h20

**CHARTRES** à 1h30

**LE MANS** à 2h



# ORLÉANS, la carte étudiante

Orléans combine qualité de vie, accessibilité et dynamisme universitaire. Entre campus verdoyants, centre-ville animé et offre culturelle dense, elle permet à chaque étudiant de jouer sa meilleure carte dans un environnement accueillant et stimulant.

**23 000**  
étudiants



**1**

École d'ingénieurs - Polytech

**4**  
UFR

**4**  
IUT



**1 900**  
chercheurs

**91**  
laboratoires publics et privés

**9**  
écoles spécialisées

**15**  
centres de formation  
professionnelle



HORIZON 2027

**11 000**  
étudiants

à moins de 13 min  
de la résidence  
en vélo



**CM**  
CAMPUS  
MARGAUX

INTERIVES

Nouveau Quartier  
au nord d'Orléans

RENTRÉE 2027

CAMPUS YNOV

**1 500**  
étudiants

à 5 min de la résidence  
à pied



RENTRÉE 2027

CAMPUS MADELEINE

**4 000**  
étudiants

Installation de la Faculté  
de Droit, Économie, Gestion

**LIBÉRATION**

TRAM LIGNE A

Gare TER Fleury-les-Aubrais : 2 min

Gare TER d'Orléans : 6 min

Arrêt « De Gaulle »  
correspondance TRAM LIGNE B : 12 min

Bords de Loire : 14 min

Cathédrale Sainte-Croix : 15 min



À PIED

Tram / Bus : Arrêt « Libération » :  
au pied de la résidence

Tram / Bus / Vélo'+ : Arrêt « Coligny » : 6 min

Lidl et pharmacie : 6 min

Intermarché : 12 min

Gare TER Fleury-les-Aubrais : 17 min



# Un cadre royal pour étudier

Déployée sur 5 étages, Campus Margaux offre un joli jeu de **couleurs et de matières en façade**, où les aplats blancs se trouvent réhaussés par des parements de pierre et des segments de métal anthracite. Au centre de la résidence, **le cœur d'îlot végétalisé** se dévoile après avoir traversé un passage piétonnier aux teintes dorées, agrémenté de néons.



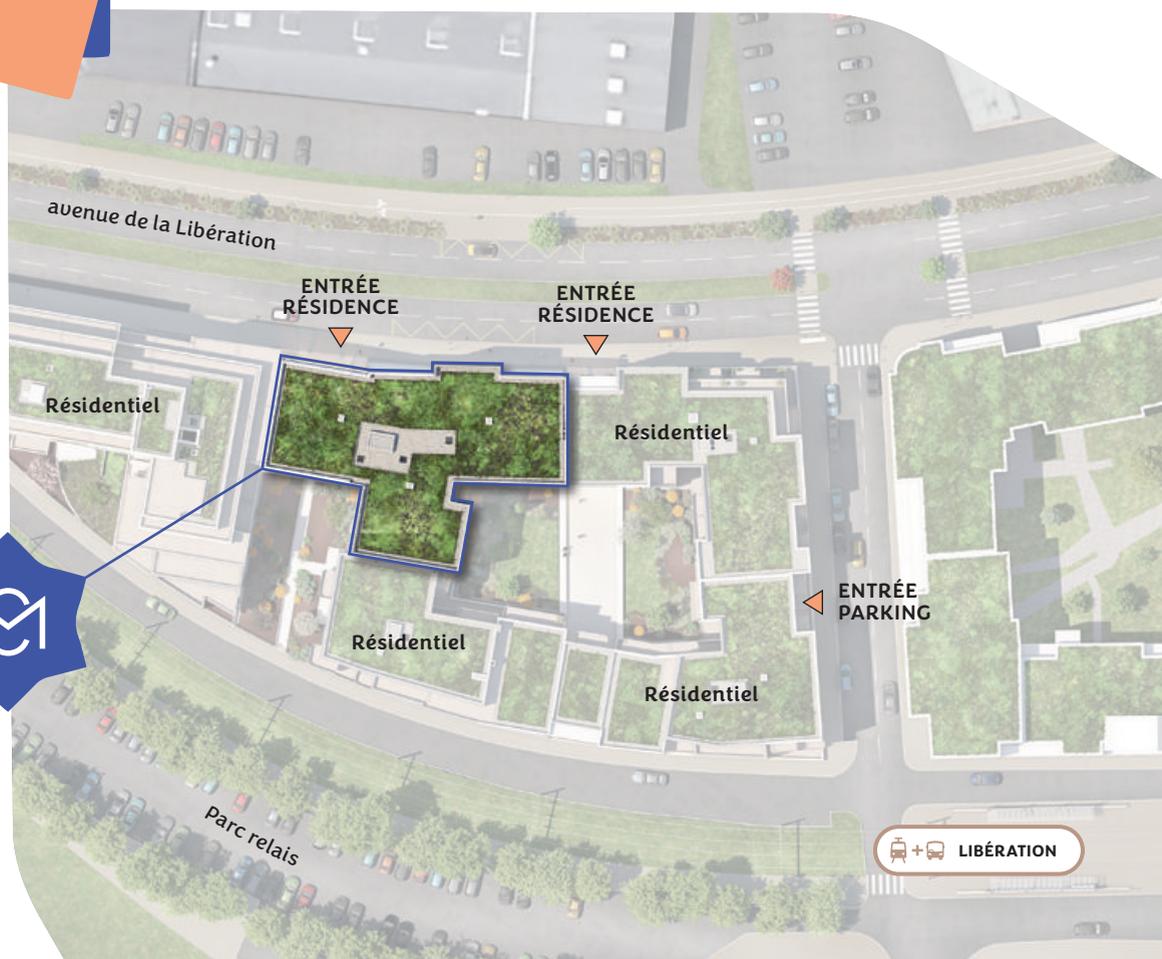


CAMPUS  
MARGAUX

150  
logements  
en R+5

Idéalement placée, la résidence profite d'un emplacement de choix, **à deux pas des transports en commun** et proche des services du quotidien.

Côté avenue de la Libération, les étudiants disposent également d'un **garage vélos sécurisé** et d'une **salle de fitness** où se dépenser. Arborée et conviviale, la résidence offre un cadre de vie propice où étudier et se détendre.





## SERVICES

### Des lieux pensés

### POUR LE CONFORT DES RÉSIDENTS

Du coin cuisine à l'espace nuit en passant par la salle de bains, les appartements sont pensés pour offrir un maximum de surface disponible. Les étudiants jouissent de logements au mobilier design et pérenne, et n'ont plus qu'à poser leur valise pour démarrer leur nouvelle vie.

#### INTENDANT, ACCUEIL

DISTRIBUTION DU COURRIER

BOX INTERNET INDIVIDUELLE

SALLE DE VIE COMMUNE

PRÊT DE KIT REPASSAGE

LAVERIE\*

LOCAL VÉLOS SÉCURISÉ

FOURNITURE DU LINGE DE MAISON\*

SALLE DE FITNESS

SALLE DE CO-WORKING

NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES

MÉNAGE DES PARTIES PRIVATIVES\*

\* Payant, en option



## Des appartements MEUBLÉS & ÉQUIPÉS

### ESPACE CUISINE

Meubles de rangement, table, chaise, réfrigérateur, micro-ondes grill, plaques vitrocéramiques, kit vaisselle.

### ESPACE NUIT

Lit gigogne ou tapissier (selon typologie), tête de lit, 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, sèche-serviettes.

### KIT VAISSELLE ET MÉNAGE



MOBILIER CONÇU  
ET FABRIQUÉ EN FRANCE

PRÈS DE 10 000 LOGEMENTS  
GÉRÉS EN FRANCE

# L'EXPÉRIENCE

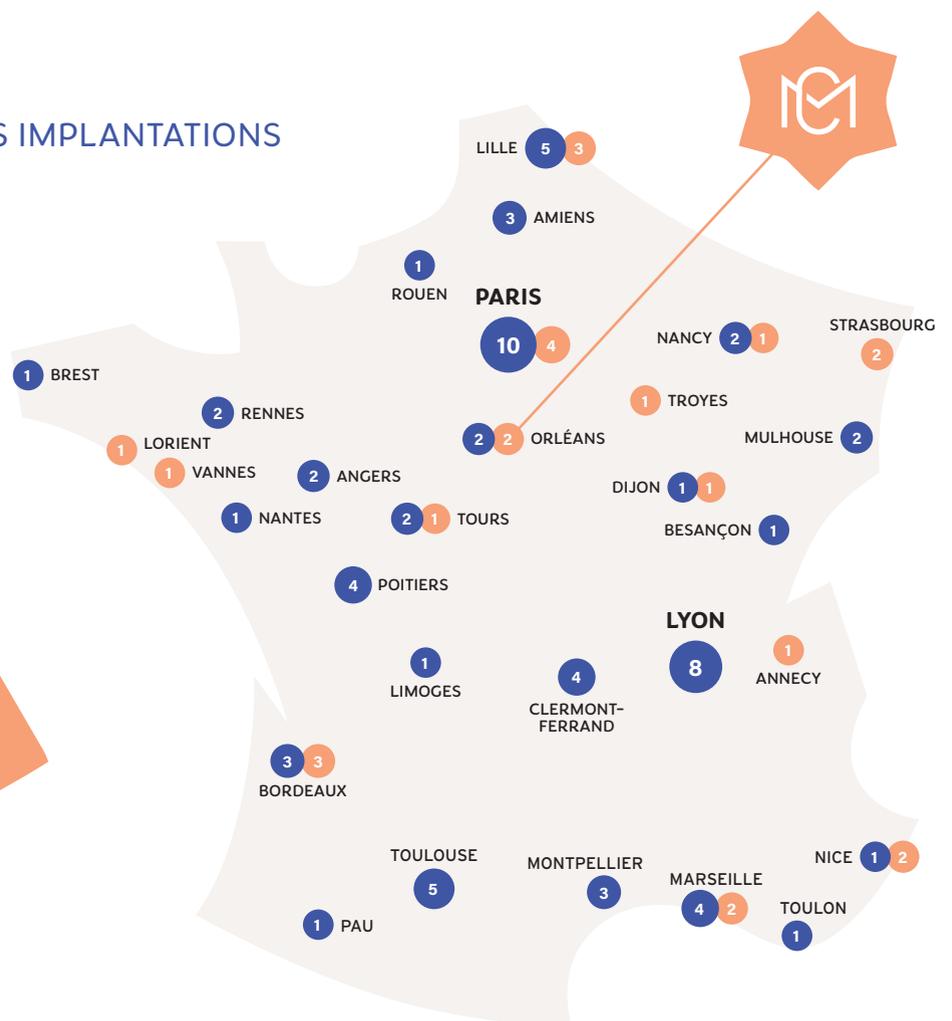
## Les Belles Années

Les résidences Les Belles Années accueillent les étudiants dans **un environnement de qualité à l'esthétique soignée**. Excellente introduction à la vie étudiante, elles se situent **à proximité des campus et des grandes écoles dans des quartiers agréables** et bien desservis par les transports en commun.

Plus que de simples résidences, elles proposent **un large panel de prestations destinées à faciliter le quotidien**. Les résidences Les Belles Années sont présentes sur tout le territoire, dans les plus grandes villes universitaires de France, avec plus de **9 900 logements** répartis sur **70 résidences**.



## NOS IMPLANTATIONS



EMPLACEMENTS  
DE 1<sup>er</sup> CHOIX

PRESTATIONS  
DE QUALITÉ

SÉCURITÉ  
CAMÉRAS - VIGIK®

CONVIVIALITÉ  
ASSURÉE

ACTIVITÉS  
& ÉVÈNEMENTS

- Résidence étudiante en exploitation
- Résidence étudiante ouverture à venir



LOCAUX SÉCURISÉS  
ESPACE VÉGÉTALISÉ  
ORNEMENTAL EN CŒUR D'ÎLOT  
SALLE DE VIE COMMUNE ET DE  
COWORKING VASTE ET LUMINEUSE  
SALLE DE FITNESS  
LAVERIE  
BÂTIE SUR UNE ANCIENNE  
ZAC RÉHABILITÉE



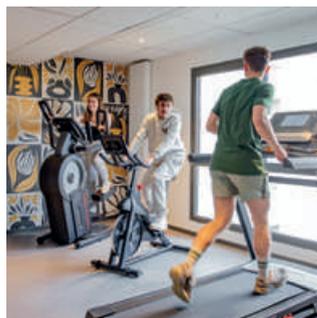
## Le sens de L'ENGAGEMENT



Construire nécessite de réfléchir à **l'ensemble des enjeux et impacts sociétaux et écologiques** en présence. Attentives à ces facteurs et investies dans leur rôle d'acteur du territoire, Les Belles Années sélectionnent des partenaires engagés dans **une démarche de développement vertueuse**. La résidence CAMPUS MARGAUX s'inscrit pleinement dans cette logique.

### RÈGLEMENTATION RE2020

BÂTIMENTS PLUS **PERFORMANTS**  
SUR LE PLAN ÉNERGÉTIQUE  
UTILISATION DE MATÉRIEAUX **DURABLES**  
RÉDUCTION DES **COÛTS** OPÉRATIONNELS  
RÉDUCTION DE L'EMPREINTE **CARBONE**  
CONFORT THERMIQUE OPTIMAL  
FACTURE ÉNERGÉTIQUE MAÎTRISÉE





# Investir

## dans une résidence étudiante

### Une démarche facilitée

Pour **préparer l'avenir et augmenter ses revenus**, un investisseur peut faire le choix d'acquérir un logement dans une résidence étudiante avec services. Il pourra alors **profiter de conditions fiscales avantageuses** liées au dispositif Loueur en Meublé Non Professionnel.

### Le statut LMNP permet de :

- **Percevoir** un loyer par le biais d'un bail commercial <sup>(1)</sup>
- **Récupérer** la TVA sur l'acquisition <sup>(2)</sup>
- **Déduire** les charges d'exploitation des recettes locatives <sup>(3)</sup>
- **Profiter** de loyers revalorisés <sup>(4)</sup>
- **Bénéficier** de revenus non imposés ou faiblement imposés pour une durée pouvant dépasser 20 ans <sup>(5)</sup>
- **Obtenir** une exonération de la réintégration de l'amortissement dans le calcul de la plus-value lors de la revente <sup>(6)</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) Dans les conditions définies par l'article 261D du CGI (Code Général des Impôts). (3) Dans la limite des recettes selon l'article 156 du CGI. (4) Suivant indexation contractuelle. (5) Selon les dispositions prévues à l'article 39C du CGI. (6) Pour un bien en résidence services étudiante exploitée par un bail commercial selon dispositions de la loi de finances 2025.

UNE RÉSIDENCE



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :  
**02 38 43 80 80 - [contact@exia.fr](mailto:contact@exia.fr)**

GÉRÉE PAR



**06/2025 - SAS ORLÉANS LIBÉRATION 22** - SAS au capital de 4 000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés d'Orléans sous le numéro SIREN 914 118 930 et dont le siège est situé au 8 Rue Lavoisier à INGRE (45140), représentée par EXIA PROMOTION, société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 € dont le siège social est situé 2 rue de Gribeauval à PARIS (75007), identifié au SIREN sous le numéro 503 499 071 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris - **GROUPE VALORITY** - SAS au capital de 29 111 985 € RCS LYON 878 681 550 - **VALORITY INVESTISSEMENT** - 94 quai Charles de Gaulle - 69006 LYON - 09 70 80 80 85 - [www.valority.com](http://www.valority.com) - SAS au capital de 1 889 022,90 € - RCS LYON 442 404 356 Carte T n° CPI 6901 2015 000 000 765 délivrée par la CCI LYON Métropole - Enregistrée à l'ORIAS n°07023132 en qualité de conseiller en investissement financier (CIF) et mandataire d'intermédiaire en assurance (MIA), membre de l'ANACOFI-CIF et COURTAGE (E010889) - Contrôlable par l'ACPR située 4 place de Budapest CS 92459, 75436 PARIS - Assurance de responsabilité civile professionnelle et garantie financière auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles. **LES BELLES ANNÉES** - SAS au capital de 1 000 000 € - 94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON RCS LYON 529 300 055 Enregistrée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n° 20003732 en qualité de mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA), contrôlable par l'ACPR située 4 place de Budapest CS 92459, 75436 Paris Assurance de responsabilité civile professionnelle auprès de MMA sous le contrat n° 127 112 506 - Garantie financière auprès de GROUPAMA Assurance-crédit & Caution. Conception et réalisation : COM & Company - [contact@com-company.fr](mailto:contact@com-company.fr) - RCS LYON 837 888 775. Sources : Orléans Métropole, Google Maps. Crédits photos : AdobeStock, Hemis, Les Belles Années, it's, o. campagne. Illustrations non contractuelles sur la libre interprétation de l'artiste destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Document non contractuel. Ne pas jeter sur la voie publique.