

L'AVANT-SCÈNE

THIAIS (94)



LES BELLES ANNÉES

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

MÉTROPOLE DU

GRAND PARIS

1^{re} MÉTROPOLE DE FRANCE

7,2 MILLIONS D'HABITANTS

6 DÉPARTEMENTS

12 TERRITOIRES



Terre d'innovation et d'avenir

Le Grand Paris, avec plus de 7 millions d'habitants, incarne aujourd'hui la **vitalité** et l'**audace à la française**. Carrefour du monde, ce territoire mêle l'énergie créatrice de Paris à la diversité de ses 130 communes.

Ici, innovation urbaine, mobilités nouvelles, culture et métissage tissent chaque jour la trame d'une **métropole ouverte, solidaire** et résolument **tournée vers l'avenir**.



Un territoire connecté

2 aéroports internationaux

6 gares TGV

5 lignes de RER

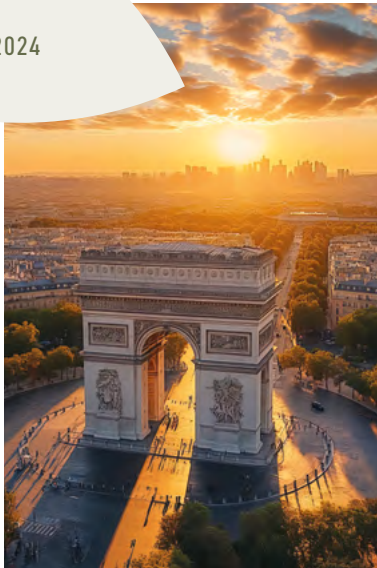
12 lignes de tramway

16 lignes de métro

354 lignes de bus

VILLE LA PLUS ATTRACTIVE AU MONDE

47 millions
de visiteurs en 2024



Arc de Triomphe

Sacré Cœur



Louvre



PARIS

Capitale mondiale de la culture

En 2025, la France confirme sa position de **première destination touristique au monde**. Le pays accueille chaque année près de 100 millions de visiteurs, attirés par son **patrimoine** et sa diversité.

Paris et sa région représentent près de la moitié de cette fréquentation, avec près de 47 millions de touristes, ce qui souligne l'**attractivité soutenue de la capitale** au cœur du secteur.



1^{RE} RÉGION ÉCONOMIQUE FRANÇAISE

1^{er} pôle d'emplois d'Europe
4,7 millions d'emplois

1^{er} parc de bureaux d'affaires d'Europe

1^{er} territoire économique français
25 % du PIB national

5 grands pôles d'activité

(La Défense, La Plaine Commune, Roissy-Charles de Gaulle,
Le Bourget, Le plateau de Saclay)



Bord de Seine

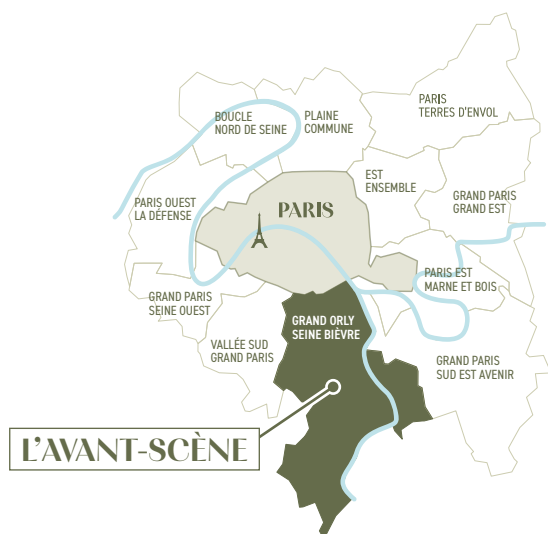
MÉTROPOLE DU GRAND ORLY SEINE BIÈVRE



725 000 HABITANTS

770 HA D'ESPACES
VERTS PUBLICS

24 communes sur 124 km²



Au sud immédiat de Paris

Grand-Orly Seine Bièvre bénéficie d'une **connexion privilégiée** à Paris avec le Grand Paris Express, les lignes de métro, les tramways et l'important réseau de bus qui facilite les mobilités quotidiennes. En parallèle, la politique locale prend soin de **favoriser la biodiversité** à travers la **création de zones végétalisées** et de corridors écologiques pour un aménagement durable.



Gare de Lyon

À 20 min de Paris

EN TRANSPORT

Lignes de **métro 7 et 14**

Ligne de **RER C**

Lignes de **tramway T7 et T9**

Autoroute **A86**

Attractive et engagée

Les habitants profitent de nombreuses **infrastructures sportives** et d'**espaces naturels**, intégrés dans une **démarche ambitieuse de transition écologique**.

Le territoire connaît un fort développement, avec une cinquantaine de **projets urbains**. Ces opérations mêlent logements et services de proximité pour offrir un **cadre de vie amélioré**, en phase avec les exigences environnementales actuelles.



ENTRE

PARIS & ORLY

Une économie florissante

Entre l'**aéroport d'Orly**, le **Marché international de Rungis** et les bassins d'emploi voisins, Thiais combine dynamisme économique et qualité de vie.

Rungis

**1^{er} MARCHÉ DE PRODUITS FRAIS
AU MONDE**

Paris-Orly

2^e AÉROPORT DE FRANCE

3^e pôle d'affaires francilien
(après Paris et La Défense)

+ de 50 000 entreprises
dont Air France industries, Lactalis,
Sanofi, Velux, L'Oréal...



À 7 KM AU SUD DE PARIS

THIAIS

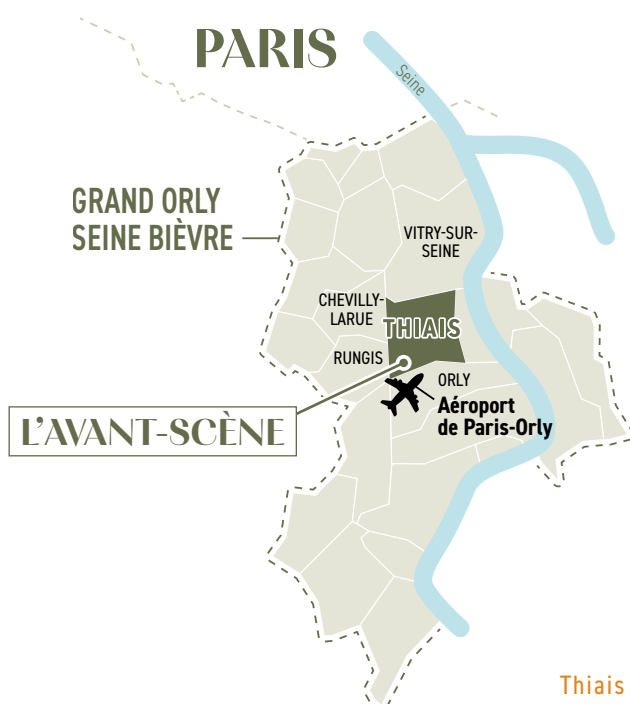
urbaine, verte et connectée

Ses deux grands centres commerciaux, **Belle Épine** et **Thiais Village**, renforcent son attractivité. Avec la future **Cité de la Gastronomie** et ses projets urbains modernes, Thiais offre un cadre convivial et tourné vers l'avenir.

32 000 HABITANTS

35 HA D'ESPACES VERTS

1 cinéma Pathé
1 théâtre municipal
1 palais Omnisports



Vue aérienne de Thiais



Belle Épine > **3 min***

Thiais Village et la Cité de la gastronomie > **8 min***

Aéroport d'Orly > **13 min***

Marché international de Rungis > **14 min***

774 000 étudiants

AU SEIN DU GRAND PARIS

et seulement 81 000 places
en résidences dédiées*



17 universités

3 grands pôles universitaires

Nanterre, Saint-Denis et Créteil

CENTRE UNIVERSITAIRE INTERNATIONAL

Réputé dans le monde entier pour la qualité et la diversité de ses formations, le Grand Paris se hisse à la **7^e place au classement des meilleures villes étudiantes au monde**. Cette position s'explique notamment par un coût accessible des enseignements et par la profusion de l'offre culturelle dédiée aux étudiants.



Université Paris 1 - Panthéon Sorbonne

Des déplacements facilités

À moins de trente minutes de la résidence en transports, se trouvent **5 grands campus** et de nombreuses écoles réputées. Au cœur de cet environnement, l'AVANT-SCÈNE profite d'un **réseau de transports en commun performant** pour faciliter chaque jour les déplacements des résidents vers leur lieu d'étude.



+ de **94 000** étudiants

À MOINS DE 30 MIN de la résidence*



à 24 min* > TVM + Métro 14
Faculté de Médecine

6 300 étudiants

à 25 min* > TVM

UPEC Université Créteil

29 000 étudiants

à 28 min* > TVM + Métro 14

Université Paris 1

5 400 étudiants

à 29 min* > TVM + Métro 14

Université Paris Cité

14 800 étudiants

à 30 min* > TVM + Métro 14 + 7

Sorbonne Université

14 680 étudiants

L'AVANT-SCÈNE

arrêt de bus Alouettes
DEVANT LA RÉSIDENCE

Station de CHEVILLY-LARUE
Métro 14 et Tramway T7
à 4 min* avec le bus TVM (BHNS)
fréquence toutes les 3 à 5 min
et lignes 382 et 396

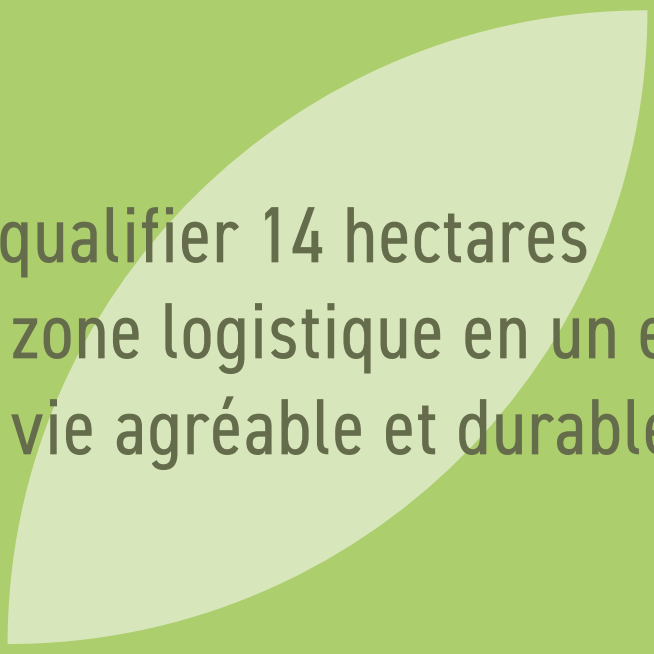
Gare de Lyon > 30 min*

Olympiades > 20 min*

PARCS EN SCÈNE

UN PROJET URBAIN AMBITIEUX

Requalifier 14 hectares
de zone logistique en un espace
de vie agréable et durable





PARCS EN SCÈNE

UN NOUVEAU
QUARTIER JARDIN
À 30 MIN DE CHÂTELET

UNE ARCHE VERTE UN LIEU RÉINVENTÉ

LAURÉAT DU CONCOURS
“INVENTONS LA MÉTROPOLE
DU GRAND PARIS”

Certification **BiodiverCity® Ready** et **E2C1**

Quartier vert de 14 ha à faible empreinte carbone

8 ha d'espaces extérieurs



- 8 km de promenade plantée
- Des îlots de fraîcheur pour se détendre
- Une biodiversité locale réintroduite
- Priorité aux circulations douces
- Des espaces pique-nique
- Des espaces jeux
- Une passerelle pour piétons et cyclistes

AU CŒUR DE

PARCS EN SCÈNE



Ici, la ville se réinvente sur elle-même. Ce qui fut hier un vaste territoire d'entrepôts et de friches, 180 000 m² d'espaces en attente d'avenir, devient aujourd'hui un quartier vivant, durable et ouvert à tous.

Projet urbain ambitieux, Parcs en Scène offre un **espace de vie agréable**. Il accueille logements, parc urbain, groupe scolaire, commerces et services indispensables au quotidien.



2 650 LOGEMENTS FAMILIAUX

8 RÉSIDENCES GÉRÉES

10 000 M² DE COMMERCES ET SERVICES

12 000 M² CONSACRÉS À L'HÔTELLERIE
ET AU RÉSIDENTIEL SERVICE

25 000 M² DE LOCAUX D'ACTIVITÉS

15 000 M² D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Gare Thiais-Orly desservie par le métro 14 et le RER C et une gare TGV (horizon 2032)
- Une Scène Digitale consacrée au eSport et aux loisirs
- 4 000 m² de commerces
- 1 groupe scolaire
- 1 gymnase
- Des logements pour tous, du studio au 6 pièces
- Des résidences variées (étudiants, seniors, jeunes actifs, hôtelières...)

Vers
PARIS
MÉTRO 14



Vers
AÉROPORT
D'ORLY
MÉTRO 14



ARRÊT
ALOUETTES
Tvm 382 396

L'AVANT-SCÈNE



SITE DU SÉNIA

Développement d'un nouveau quartier autour de la gare THIAIS-ORLY, composé de logements, de commerces de proximité, de bureaux, de locaux d'activité et d'équipements publics et sportifs.

2022 - 2030

PARCS EN SCÈNE

Un développement en 3 phases

- PHASE 1
2023 - 2028
- PHASE 2
2024 - 2027
- PHASE 3
2027 - 2031

GARE DE CHEVILLY-LARUE

SCÈNE DIGITALE

GARE THIAIS-ORLY

SITE DU SÉNIA

PARC TRAPÈZE

PARCS EN SCÈNE
SECTEUR
THIAIS COURSON

PASSERELLE
PIÉTONS

ILOT 3
ONLY
THIAIS

PARCS EN SCÈNE
SECTEUR
ONLY

SITE DU SÉNIA

SITE DU SÉNIA

LOT 4.1 - 155 logements, commerces, activités

GROUPE SCOLAIRE - Restaurant scolaire, salle polyvalente

RÉSIDENTIEL - 58 logements

RÉSIDENTIEL - 185 logements

PARC TRIANGLE

RÉSIDENTIEL - 170 logements

RÉSIDENTIEL - 42 logements

RÉSIDENTIEL - 105 logements

RÉSIDENTIEL - 68 logements

RÉSIDENTIEL - Bât. D
50 logements

RÉSIDENTIEL - Bât. C - 60 logements

RÉSIDENTIEL
Bât. E
67 logements

PARCS EN SCÈNE
SECTEUR
THIAIS ALOUETTES

rue des Alouettes

A86

route Charles Tillon

RER C

RÉSIDENTIEL - 169 logements

RÉSIDENTIEL - 90 logements

RÉSIDENTIEL - Bât. A - 256 logements

Bât. B - 307 logements

VIVRE

PARCS EN SCÈNE

Construire pour durer, développer une vie de quartier pérenne, prioriser des activités structurantes nouvelles pour penser l'avenir de Parcs en Scène comme de ses habitants forment les principaux axes de développement de ce projet. Certaines réalisations en sont déjà la preuve concrète : **école d'agriculture urbaine, centre de formation aux métiers du numérique et au eSport...**

UN HAVRE VERT
ET DURABLE

Parcs en Scène est un formidable jardin à ciel ouvert où tout concourt à faire ressentir à chacun les bienfaits d'une nature retrouvée.

40%
de la surface du projet
DÉDIÉE À DES ESPACES
VÉGÉTALISÉS

L'EXCELLENCE VERTE
CERTIFIÉE ET LABELLISÉE

Dès sa conception, Parcs en Scène s'inscrit comme un quartier vert, **bas carbone**, à l'impact environnemental faible au moyen de techniques de construction respectueuses de l'environnement.



LIVRAISON 2029

LA SCÈNE DIGITALE

LE FUTUR TEMPLE DU ESPORT

UN LIEU UNIQUE EN FRANCE

Le nouveau hub français du eSport va voir le jour à Parcs en Scène : **une Arena de 2 500 places**, un centre de formation et des studios dédiés aux compétitions en streaming.

Bureaux, hôtel, commerces et équipements de loisirs accueilleront tous les acteurs et spectateurs de cette discipline.

1 centre de formation eSport

5 000 m² de bureaux
pour **entreprises du numérique**

1 600 m² d'espaces de **loisirs
immersifs** et de commerces
thématiques



CONCEVOIR

PARCS EN SCÈNE

UNE CO-PRODUCTION INVENTIVE,
UNE MISE EN ŒUVRE D'EXPERTS

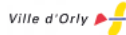


Linkcity et CDC Habitat ont créé le projet « **Parcs en Scène** », réponse de l'appel à projets « Imaginons la Métropole du Grand Paris » dont ils sont les maîtres d'ouvrage dans le cadre d'un groupement associant Sogeprom et Bouygues Immobilier.

Ils ont ainsi développé une méthode reposant sur leur faculté à tisser des liens entre tous les acteurs d'un projet : habitants, élus, architectes, exploitants, constructeurs, ...

À partir de convictions fortes, Linkcity et CDC Habitat proposent, pour Parcs en Scène, **un nouveau mode de ville**.

LES AUTRES INTERVENANTS





Parcs en Scène, cœur d'îlot du secteur Orly

L'AVANT-SCÈNE

9 rue des Alouettes
THIAIS (94)

307 appartements

du studio au T3 répartis sur 8 étages

62 places de stationnement
2 places en autopartage



Résidence L'AVANT-SCÈNE, façade cœur d'îlot

Station de Chevilly-Larue

Métro ligne 14
à 4 min en bus TVM*

arrêt de bus Alouettes

DEVANT LA RÉSIDENCE

Bus TVM (BHNS) toutes les 3 à 5 min
et lignes 382 et 396



Le bus TVM



ÉLANCÉE & VÉGÉTALE

Érigée sur 8 étages, l'AVANT-SCÈNE bénéficie d'un îlot végétalisé de 4 300 m². Ses hautes façades claires donnent à la résidence une allure moderne et épurée. Chaque appartement, astucieusement pensé, se compose d'espaces de vie lumineux et optimisés.

Les espaces communs offrent aux résidents la possibilité de travailler au sein de salles de **coworking** ou encore de se dépenser ou de se détendre dans la salle de **fitness** et la salle de **vie commune**.

*temps en transports en commun depuis l'arrêt Alouettes devant la résidence.



MOBILIER CONÇU
ET FABRIQUÉ EN FRANCE



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.



DES APPARTEMENTS meublés & équipés

ESPACE CUISINE

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

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



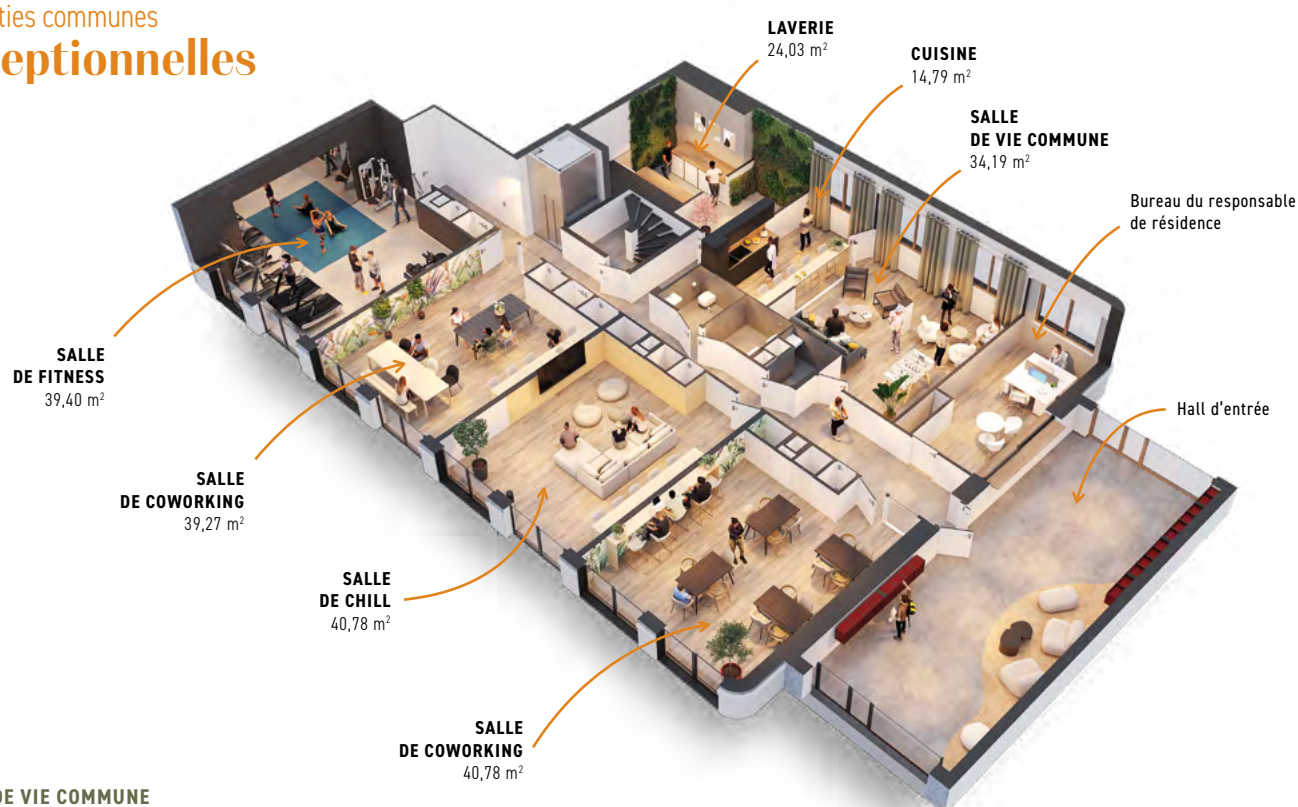
Résidence L'AVANT-SCÈNE, façade rue des Alouettes

DES SERVICES dédiés

Les résidents disposent de tous les équipements nécessaires pour s'épanouir pendant ces années si décisives. Avec de vastes parties communes, les étudiants peuvent profiter d'espaces pensés pour le confort et la convivialité. Tout est fait **pour simplifier leur quotidien** et leur permettre de savourer pleinement leurs premières années d'indépendance.



325 m²
de parties communes
exceptionnelles



SALLE DE VIE COMMUNE

2 SALLES DE COWORKING

SALLE DE « CHILL » (DÉTENTE)

SALLE DE FITNESS

LAVERIE ÉQUIPÉE

**LOCAL VÉLOS SÉCURISÉ
AVEC BORNE DE RÉPARATION**

Responsable de résidence présent sur place

Distribution du courrier

Box internet individuelle

Kits : vaisselle, ménage, repassage et nuit

Fourniture du linge de maison*

Nettoyage des parties communes

Ménage des parties privatives*

* Payant, en option

ACCUEILLANTE & CONVIVIALE



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 près de **10 000 logements** répartis sur **70 résidences**.



EMPLACEMENTS
de 1^{er} choix

PRESTATIONS
de qualité

SÉCURITÉ
Caméras - Vigik®

CONVIVIALITÉ
assurée

ACTIVITÉS
& événements



Nos implantations



● Résidence étudiante en exploitation
● Résidence étudiante ouverture à venir*

LES BELLES ANNÉES

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES



LOCAUX **SÉCURISÉS**
ESPACE **VÉGÉTALISÉ**
ORNEMENTAL EN CŒUR D'ÎLOT
SALLES DE **VIE COMMUNE**
ET DE **COWORKING** VASTES
ET LUMINEUSES
SALLE DE **FITNESS**
LAVERIE



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 L'AVANT-SCÈNE s'inscrit pleinement dans cette logique.



RÉGLEMENTATION RE 2020

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



L'AVANT-SCÈNE

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 ⁽¹⁾
- **Récupérer** la TVA sur l'acquisition ⁽²⁾
- **Déduire** les charges d'exploitation des recettes locatives ⁽³⁾
- **Profiter** de loyers revalorisés ⁽⁴⁾
- **Bénéficier** de revenus non imposés ou faiblement imposés pour une durée pouvant dépasser 20 ans ⁽⁵⁾
- **Obtenir** une exonération de la réintégration de l'amortissement dans le calcul de la plus-value lors de la revente ⁽⁶⁾

(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.



INVESTISSEMENT IMMOBILIER

APPEL NON SURTAXÉ

www.valority.com

UNE RÉSIDENCE

GÉRÉE PAR



LES BELLES ANNÉES
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

