

N°8

LES BELLES ANNÉES

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

94
RÉSIDENCES
EN 2027

13 500
LOGEMENTS

PRÉSENT
DANS + DE
30
VILLES
EN FRANCE

LAB



LA VIE D'ÉTUDIANT

EN MIEUX!

RÉSIDENCE EN COURS DE COMMERCIALISATION
LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL



APPARTEMENT
MEUBLÉ ET ÉQUIPÉ

à partir de
108 200 € HT*



Cours 36
MARSEILLE 6^e

DÉCOUVREZ
LES NOMBREUX
AVANTAGES
DU STATUT
LOUEUR MEUBLÉ



VALORITY
ACQUISITION

09.2025 - 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 17,96 m², lot 811 dans la résidence Cours 36 à Marseille, selon disponibilité. Garantie financière auprès de la compagnie Européennes de Garanties et cautions sous le n° de contrat 316 73 TRA 251. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations.

Sommaire

édito

01

4 - 7 LE CONTEXTE ACTUEL

Le marché
des résidences services
pour étudiants

02

8 - 23 LE CONCEPT

La vie d'étudiant en mieux !

03

24 - 35 L'EXPLOITATION

La gestion d'une résidence
services pour étudiants

04

36 - 45 L'INVESTISSEMENT

Être propriétaire
avec le statut LMNP*

05

46 - 117 NOS RÉSIDENCES

Un maillage national

Depuis plus de 15 ans, le groupe Les Belles Années a pour mission de répondre à la demande toujours croissante de logement étudiant, face à une offre qui demeure très insuffisante. Cette année encore, les chiffres parlent et ils seront plus de 3 000 000 de jeunes adultes à chercher un appartement à la rentrée, soit 21 % de plus qu'en 2013.

Depuis plus de 15 ans, nous mettons en œuvre l'ensemble de nos compétences au service des étudiants. Cette solide expérience nous a permis d'identifier avec justesse leurs besoins spécifiques et d'y apporter des réponses toujours plus ciblées.

Chaque jour, nos équipes créent, gèrent et prennent soin de lieux de vie conviviaux, sûrs, design et confortables, pensés pour ces jeunes adultes en quête d'indépendance. Ce nouveau chapitre déterminant qu'ils s'apprennent à vivre nécessite un environnement calme et studieux.

Ainsi, chacune de nos résidences profite d'un emplacement proche des transports, des écoles et des services du quotidien pour faciliter la vie des résidents et leur permettre d'optimiser leur temps d'étude. Le mobilier des studios comme celui des espaces de vie commune se trouve régulièrement renouvelé et garantit ainsi un cadre de vie agréable et serein.

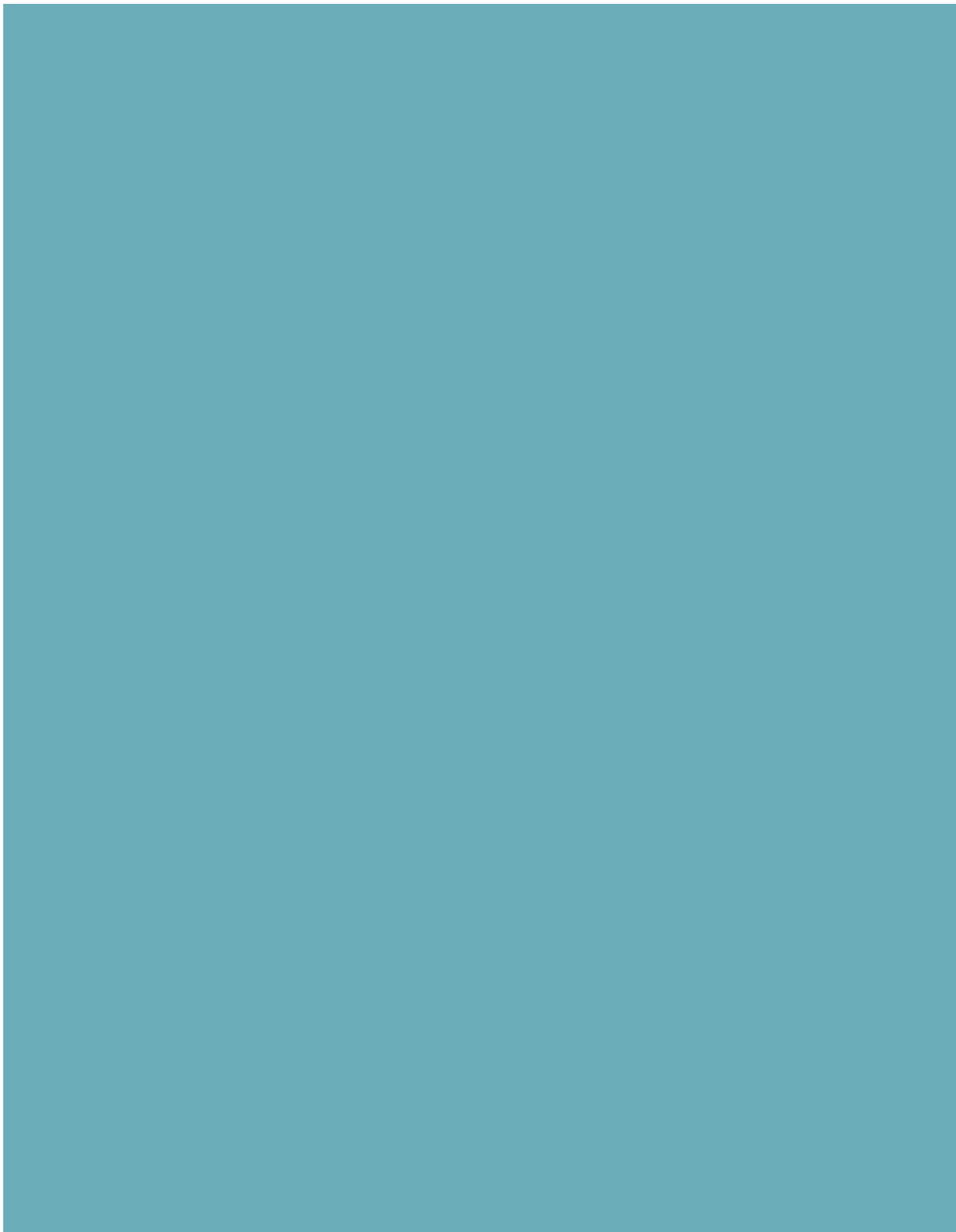
Vous découvrirez au fil de ces pages, nos équipes Les Belles Années, l'ensemble de nos métiers ainsi que le témoignage de plusieurs étudiants déjà installés au sein de nos résidences.

À vous parents, partenaires, étudiants et investisseurs, nous dédions cette nouvelle édition de notre magazine, à parcourir sans modération !

Très belle lecture.

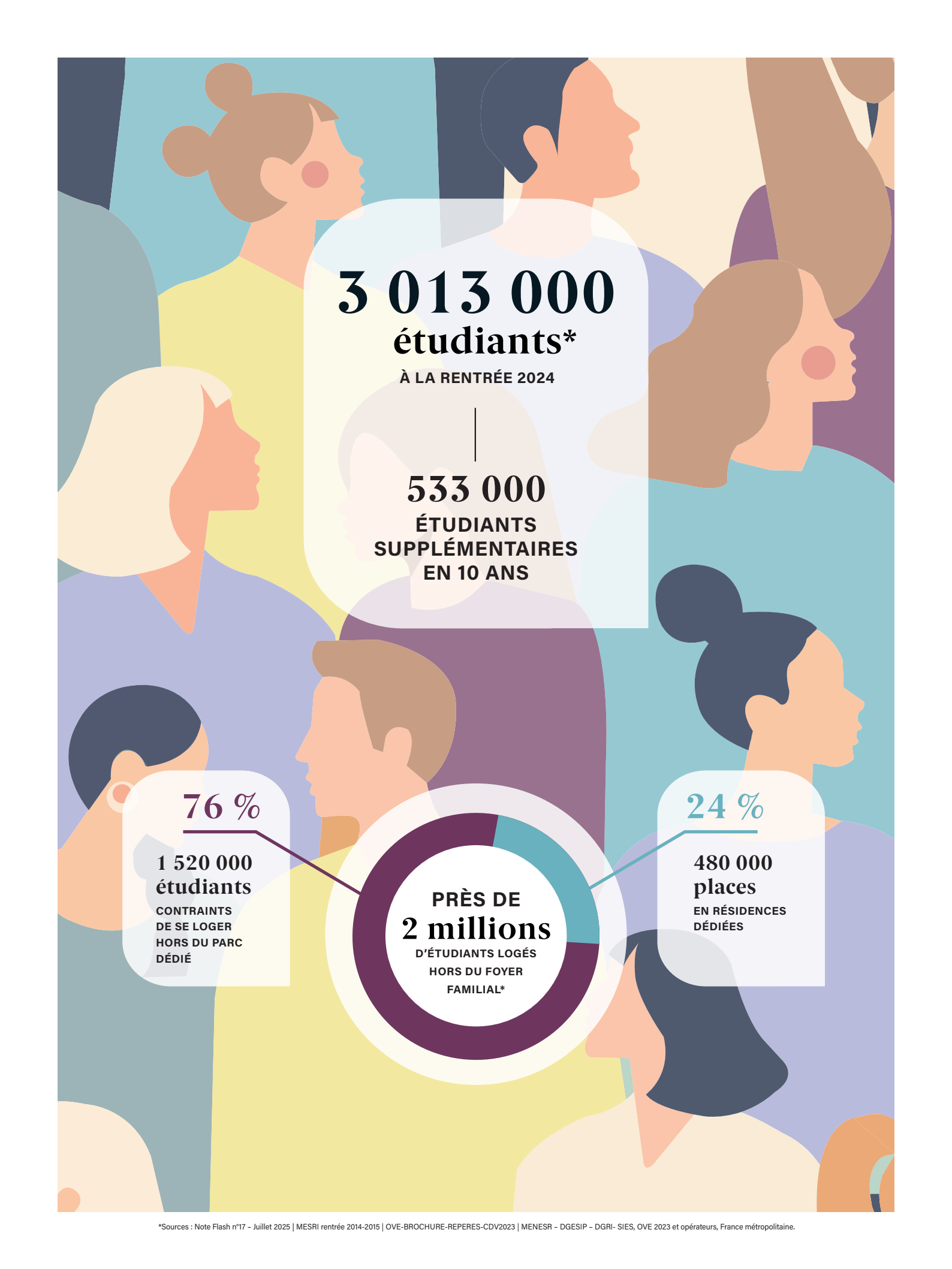
Dora D'Ambrosio

Directrice Générale Les Belles Années,
une Société du Groupe Valority



Le
contexte
actuel

01



3 013 000
étudiants*

À LA RENTRÉE 2024

533 000
ÉTUDIANTS
SUPPLÉMENTAIRES
EN 10 ANS

76 %

1 520 000
étudiants

CONTRAINTS
DE SE LOGER
HORS DU PARC
DÉDIÉ

PRÈS DE
2 millions

D'ÉTUDIANTS LOGÉS
HORS DU FOYER
FAMILIAL*

24 %

480 000
places
EN RÉSIDENCES
DÉDIÉES



ZOOM

sur le logement étudiant en France

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

**AVEC L'OUVERTURE
DE 34 NOUVELLES
RÉSIDENCES
DEPUIS 2021**

**EN FRANCE, CHAQUE RENTRÉE SCOLAIRE COMPTE
3 MILLIONS D'ÉTUDIANTS, DONT LES DEUX TIERS QUITTENT
LE DOMICILE PARENTAL DANS LE CADRE DE LEURS ÉTUDES
ET SE RETROUVENT EN QUÊTE D'UN LOGEMENT**

Les 480 000 places disponibles au sein du parc locatif dédié ne suffisent malheureusement pas à satisfaire ce besoin. Ainsi, cette année encore, plus d'1,5 million de jeunes adultes se trouvent contraints de chercher un appartement ailleurs qu'en résidence étudiante.

L'offre, en matière de logement de type T1, a été considérablement réduite sur le marché locatif privé. Ce phénomène est notamment dû au fait que la population française compte de plus en plus de célibataires, de familles monoparentales mais aussi de personnes âgées. La région parisienne en est la parfaite illustration. Sur ce territoire, les étudiants se retrouvent en concurrence directe avec le reste des actifs en recherche d'une résidence principale.

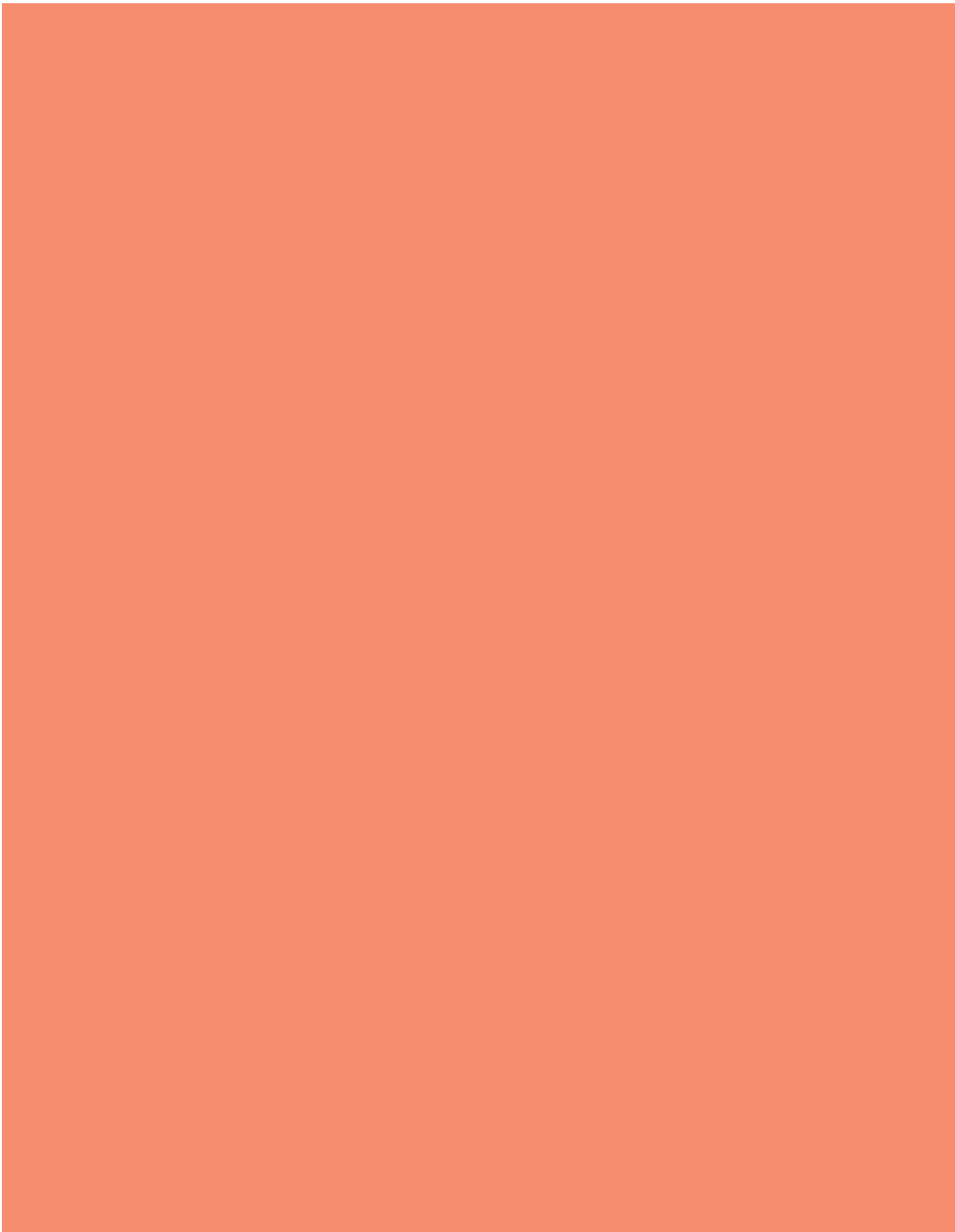
De plus, le durcissement des exigences liées au DPE a dissuadé certains propriétaires de proposer leurs biens à la location longue durée, réduisant ainsi l'offre disponible.

D'autre part, le développement des locations meublées de courte durée, notamment dans des villes touristiques comme Annecy et Marseille, a également contribué à la diminution du parc locatif traditionnel.

Dans ce climat très tendu où le marché locatif s'avère saturé et hyper concurrentiel dans la plupart des villes étudiantes françaises, l'avantage des Belles Années réside dans son offre 100% dédiée aux étudiants.

Cette dernière représente plus de 9 900 appartements gérés, stratégiquement placés non loin des écoles et campus. Chaque appartement, pensé pour les étudiants, offre des espaces optimisés, équipés de mobilier design et d'une box internet individuelle.

Les résidents peuvent ainsi vivre leurs premières années d'indépendance dans les meilleures conditions, au sein d'un environnement propice aux études comme à leur épanouissement personnel.



Le
concept

02

Résidence CARRÉ BLANQUI



Résidence VITAM'IN



Les Belles Années Le meilleur endroit pour construire son avenir

DEPUIS PLUS DE 15 ANS, CHAQUE RÉSIDENCE LES BELLES ANNÉES NAIT D'UN MÊME ENGAGEMENT : OFFRIR AUX ÉTUDIANTS UN LIEU DE VIE IDÉAL, CONNECTÉ À LEURS ÉTUDES, À LEURS BESOINS ET À LEURS ENVIES

Proches des écoles, des services du quotidien et des réseaux de transport, les résidences sont implantées au cœur de la vie étudiante afin d'offrir aux résidents un cadre propice pour bâtir sereinement leur avenir.

Un cadre sécurisé, un accompagnement constant

Chaque résidence est dotée d'un système de sécurité performant : badges Vigik®, vidéophonie et présence sur site d'un responsable de résidence. Ce dernier joue un rôle central dans l'accueil des étudiants, la distribution du courrier et le bon fonctionnement des lieux au quotidien. Il veille à l'entretien des espaces, au bien-être des résidents et organise régulièrement des événements conviviaux, comme le traditionnel pot de bienvenue.

Un quotidien facilité, dans un cadre chaleureux

Pour simplifier la vie de tous les jours, les résidences proposent une laverie, des kits de repassage et de vaisselle, ainsi que des espaces communs pensés pour le bien-être et les échanges. Salle de fitness, salon partagé ou encore espace détente : tout est réuni pour favoriser une vie étudiante épanouissante et enrichissante.



Résidence ARISTOTE

Cohabiter pour mieux grandir

LES BELLES ANNÉES PROPOSENT DÉSORMAIS DES APPARTEMENTS EN COLOCATION. UNE NOUVELLE MANIÈRE POUR LES ÉTUDIANTS DE VIVRE LEUR VIE ÉTUDIANTE, PLACÉE SOUS LE SIGNE DU PARTAGE ET DE LA CONVIVIALITÉ

Résidence POP UP



Des services connectés pour un quotidien simplifié

Adaptées aux usages et au rythme de vie des étudiants d'aujourd'hui, Les Belles Années mettent à leur disposition une plateforme en ligne, accessible à tout moment.

Depuis cet espace personnel, chaque résident peut consulter ses documents, suivre son dossier locataire et effectuer ses démarches en toute autonomie.

Pour répondre aux besoins d'un quotidien toujours plus connecté, chaque logement est équipé d'une box internet individuelle. Celle-ci permet un accès haut débit stable et performant, indispensable aussi bien pour les études que pour les loisirs.

Des prestations adaptées

Intendant

Accueil

Box internet individuelle

Salle de vie commune

Distribution du courrier

Local vélos sécurisé

Laverie équipée

Salle fitness*

Fourniture du linge de maison**

Nettoyage des parties communes

Des équipements de qualité

ESPACE CUISINE

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

ESPACE NUIT

Lit, tête de lit, matelas, 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*.



Résidence POP UP

Kit réparation vélo

Kits : vaisselle, ménage, repassage et nuit

Ménage des parties privatives**

Parking*/**

* Selon résidence. ** En option

La Bande Active qu'est-ce que c'est ?

**La Bande
Active**
Le podcast

LE PODCAST QUI PARLE AUX ÉTUDIANTS, VRAIMENT

La Bande Active, c'est le nouveau podcast produit par Les Belles Années, pensé pour répondre - enfin - à toutes les vraies questions que se posent les étudiants.

Une fois par mois, des experts et des étudiants prennent la parole ensemble pour parler franchement de tous les sujets de la vie quotidienne.

Comment gérer son budget ?

À qui parler quand le moral flanche ?

Comment dénicher les bons plans étudiants ?

OBJECTIF : DEVENIR UN MÉDIA ÉTUDIANT UTILE

Pensé comme un véritable **outil d'information bienveillant et pragmatique**, le podcast a été imaginé pour accompagner les jeunes dans toutes leurs démarches.

Lancé en janvier 2025

Déjà 8 épisodes disponibles

À retrouver sur YouTube et Ausha

Des extraits sur les réseaux sociaux

UNE AMBITION ÉDITORIALE CLAIRE

Avec **La Bande Active**, Les Belles Années réaffirment leur volonté de devenir **un média de référence pour les étudiants**. L'objectif : offrir des ressources fiables, des conseils d'experts et surtout, une parole étudiante mise en lumière.

DES SUJETS CONCRETS, DES ÉCHANGES UTILES

Chaque épisode aborde un thème qui touche directement les jeunes : orientation, logement, santé mentale, Parcoursup, finances personnelles et bien d'autres encore. Sur un ton bienveillant, simple et accessible, La Bande Active devient un repère où s'informer, se rassurer et avancer.

UN TRAVAIL D'ÉQUIPE AU SERVICE DU MESSAGE

Derrière chaque épisode, les équipes webmarketing de COM&Company orchestrent tout : de la sélection des invités à l'écriture des contenus, en passant par l'installation du décor, la captation audio/vidéo, le montage, les animations visuelles et la diffusion. Un vrai travail de production pour garantir un contenu de qualité à chaque diffusion.





Engagement et coulisses

UN PODCAST INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE RSE

La Bande Active incarne l'engagement des Belles Années dans une démarche d'accompagnement global des jeunes dans leurs premières années d'indépendance.

- Un média gratuit et accessible
- Une parole étudiante mise en lumière
- Une sensibilisation au bien-être mental et social

Un podcast connecté, au plus près des étudiants

UNE PRÉSENCE INDISPENSABLE SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX

En complément des 8 épisodes à retrouver en intégralité sur YouTube et Ausha, La Bande Active vit aussi sur Instagram et Tiktok, là où les étudiants s'informent, s'expriment et partagent.

DES FORMATS VARIÉS, PUBLIÉS CHAQUE JOUR

Teasing, extraits exclusifs et coulisses du podcast : les équipes webmarketing coordonnent et alimentent quotidiennement les réseaux sociaux pour faire vivre le podcast sous plusieurs formats, multiplier les points de contact et s'adapter aux usages des étudiants.

PROCHE DE SA COMMUNAUTÉ

En ligne, les étudiants discutent, réagissent, créent du lien. Un podcast connecté, c'est aussi un espace d'échange entre les étudiants, où se construit une communauté étudiante engagée et active.

Utile, humain et engagé

À travers des thématiques essentielles et inhérentes à la vie des jeunes adultes, abordées avec l'aide d'intervenants qualifiés, Les Belles Années font du podcast un levier RSE à part entière.

Parce que l'école
ne nous prépare pas
à la vie de tous les jours,
ce podcast a pour mission
d'éclairer les étudiants
sur ces réalités

Morgane BENTATA-LAUREYSSENS
Directrice des Belles Années



@lesbellesanneesofficiel



@lesbellesannees

Bienvenue chez vous

DOTÉS D'UN MOBILIER À LA FOIS DESIGN
ET DURABLE, LES APPARTEMENTS
DES BELLES ANNÉES OFFRENT UN CADRE
DE VIE PROPICE AUX ÉTUDES COMME
À LA DÉTENTE

Aménagés comme de véritables
cocons, avec des espaces pratiques
et une décoration épurée, ils laissent
à chacun la liberté de s'approprier
pleinement les lieux.



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

Fauteuil design

Un intérieur lumineux et accueillant



Bureau bois et métal

Le mobilier fait l'objet d'une sélection attentive, en lien avec les usages et le mode de vie des étudiants.

Il est régulièrement renouvelé pour mieux répondre à leurs attentes.

Chaque élément s'intègre dans un ensemble harmonieux et fonctionnel.

Les lits, désormais plus larges, sont accompagnés d'un lampadaire placé à proximité pour apporter plus de confort au quotidien.



Cuisine équipée

Étagère murale bois et surface aimantée, lampe de bureau





Résidence NOUVELLE SEINE



Art Services fait rimer bien-être et mobilier



**Benoît
DI MERCURIO**
Dirigeant de la société
Art Services

DES VALEURS COMMUNES ET UNE VISION PARTAGÉE DE L'HABITAT ÉTUDIANT

Depuis 2008, notre partenariat avec Les Belles Années repose sur une relation de confiance, fondée sur des valeurs communes et une vision partagée de l'habitat étudiant.

À force d'échange et de travail, nous avons su faire évoluer les standards du secteur, proposer des solutions innovantes et placer le confort des résidents au cœur de nos priorités.

Notre lien s'appuie sur un partage d'idées sincère, une volonté commune de **construire ensemble et un véritable esprit de solidarité.**

C'est une collaboration qui va au-delà du cadre professionnel, où chacun s'investit pleinement avec confiance et engagements tenus.



FABRIQUÉ
EN FRANCE



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

VERS UNE PRODUCTION PLUS RESPONSABLE

En 2023, nous avons engagé une transformation majeure au sein de notre société avec l'industrialisation de notre production de mobilier et la relocalisation complète de notre activité en France, dans la Drôme.

Cette démarche répond à plusieurs objectifs. Nous réduisons en effet notre empreinte environnementale à travers des circuits courts, via la limitation des transports internationaux. L'utilisation de bois issus de filières françaises appuie encore cet engagement. D'autre part, nous participons à la création d'emplois locaux et au développement de savoir-faire industriels. Enfin et surtout, notre maîtrise complète de la chaîne d'approvisionnement et de fabrication nous permet de gagner en réactivité et en sécurité sur les délais.

Ce tournant industriel nous rend plus autonomes, plus réactifs et mieux préparés face aux aléas logistiques dans un monde en constante mutation.

Il offre également une souplesse accrue dans la gestion de projets, notamment dans la fabrication sur mesure à grande échelle.

Cette évolution nous a permis d'engager une démarche structurée de recherche et développement et nous donne l'opportunité de tester de nouveaux matériaux, d'optimiser nos process et d'innover dans les solutions proposées à nos clients.

LE CHOIX DES MATÉRIAUX EST AU CŒUR DE NOTRE SAVOIR-FAIRE

Chacune de nos décisions est guidée par un double impératif : durabilité et esthétique. Nous sélectionnons des matériaux de qualité, capables de résister à une utilisation intensive, faciles à entretenir, conformes aux

normes environnementales (PEFC, FSC...), et intégrons la notion d'éco-conception lors de notre réflexion.

Pour Les Belles Années, nous avons développé une approche spécifique et personnalisée.

Dès la phase d'étude, nous prenons en compte leurs exigences en matière de design, de modularité et de compacité.

Les décors bois, par exemple, sont choisis pour leur élégance intemporelle mais aussi pour leur résistance à l'usure et aux chocs. Nous mettons tout en œuvre pour garantir une parfaite cohérence entre le mobilier, les espaces et l'image de marque.

Ce processus permet de livrer des ensembles à la fois fonctionnels, harmonieux et pérennes.



NOTRE MISSION : CONJUGUER PERFORMANCE ÉCONOMIQUE, RESPONSABILITÉ SOCIALE ET RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Notre engagement en matière de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) s'appuie sur des actions concrètes pour un développement durable.

Ce dernier s'illustre, envers l'environnement, avec l'utilisation de matériaux éco-responsables, l'optimisation des déchets et la réduction de notre consommation énergétique avec comme objectif 50 % d'électricité verte en 2026. Côté social et sociétal, cela passe notamment par l'amélioration des conditions de travail de nos équipes, la promotion de l'inclusion et de la diversité et la formation aux pratiques durables.

D'un point de vue éthique, nous nourrissons des relations responsables avec nos partenaires et veillons au respect des normes en vigueur comme à la transparence de nos engagements.

Nous avons comme perspectives à court terme, le projet d'obtenir la **Certification Origine France Garantie (fin 2025)**, et d'œuvrer au renforcement des circuits courts comme à la sensibilisation active de nos clients et partenaires aux enjeux durables. **Art Services s'engage concrètement pour un avenir plus responsable**, où s'allient performance, éthique et impact positif sur le territoire.



Des espaces qui rassemblent



**PENSÉES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ÉTUDIANTS,
LES SALLES DE VIE COMMUNE OCCUPENT UNE PLACE CENTRALE
AU SEIN DES RÉSIDENCES**

Elles incarnent un véritable lieu de convivialité et de partage. Soignées dans leur aménagement et leur décoration, elles dégagent une atmosphère apaisante, idéale pour se détendre et se ressourcer.

Se retrouver, partager, s'intégrer

Les premières années d'études alternent entre périodes de révisions intenses et instants plus légers, propices aux échanges. Au cœur de cette dynamique, les salles de vie commune occupent une place essentielle. Véritables points de rencontre, elles rassemblent les étudiants autour d'un café, d'une conversation ou d'une partie de jeu.

Ces espaces prennent tout leur sens pour celles et ceux qui découvrent, parfois pour la première fois, la vie loin du foyer familial.

Tout au long de l'année, les responsables de résidence animent la vie collective en organisant des événements variés.



Résidence CARRÉ BLANQUI



Le confort du sport sur place

Toutes les conditions sont réunies pour pratiquer une activité sportive régulière dans les salles de fitness des résidences.

Dotés d'un matériel de qualité, ces espaces donnent à chacun la possibilité de faire du sport à son rythme, que l'on débute ou que l'on s'entraîne déjà de façon assidue.

Focus déco



**Ma mission :
créer des lieux de convivialité
et de rencontre aussi beaux
que fonctionnels**

Résidence VITAM'IN



Résidence SÉQUENCE



Alison LABIED
Décoratrice
chez COM&Company
pour Les Belles Années

**DÉCORATRICE POUR LES BELLES ANNÉES DEPUIS 3 ANS,
ALISON IMAGINE, CONÇOIT ET AGENCE L'ENSEMBLE DES ÉLÉMENTS
DÉCORATIFS AU SEIN DES RÉSIDENCES.
ELLE NOUS PARTAGE ICI SA VISION, SON QUOTIDIEN ET SES MISSIONS**

Au départ, les salles de vie commune n'étaient pas aménagées par Les Belles Années. Les espaces étaient très uniformes.

Le fait d'internaliser des compétences en matière de décoration d'intérieur au sein du groupe a permis de penser différemment l'agencement des lieux.

Ils sont désormais **envisagés à travers leur dimension ergonomique et esthétique.**

Pour ce faire, je suis intégrée à l'équipe dès la phase de construction, en lien avec le promoteur. J'accompagne la progression du chantier. La relation de confiance et de bonne entente que l'on tisse avec l'ensemble des intervenants garantit la réussite de chaque projet.

Une atmosphère créée sur mesure

Ma démarche consiste à créer, pour chaque résidence, un univers et une histoire à part entière. Je m'inspire pour cela de l'histoire de la ville, mais également de l'architecture même de la résidence et du quartier où elle est implantée.



Résidence
ARISTOTE

Des espaces de partage

Résidence SÉQUENCE



Mon objectif est de parvenir à créer chez les résidents un sentiment d'appartenance.

Je cherche, pour cela, à rendre chaque pièce la plus conviviale et confortable possible, pour qu'ils se sentent « comme à la maison ». La dimension esthétique de mon travail est aussi primordiale, j'ai à cœur de créer une atmosphère que la jeune génération qualifierait d'« instagrammable ».

La plupart des étudiants de nos résidences habitent un studio et disposent donc d'un espace restreint. Ainsi, les salles de vie commune leur donnent l'opportunité de travailler ou de se détendre dans un lieu plus spacieux.

Cela permet aussi de favoriser les rencontres et de générer de l'entraide.

Créer des liens afin de se sentir moins seul lorsque l'on arrive dans une nouvelle ville est un enjeu de taille pour de très nombreux étudiants.

Les salles de vie commune leur donnent l'opportunité de travailler ou de se détendre dans un lieu plus spacieux

De beaux projets à venir !

Pour les années à venir, j'aimerais pouvoir agencer de plus vastes espaces communs et des salles de vie commune avec des fonctions spécifiques, au sein de résidences dédiées à un certain type d'habitants. Cela sera le cas pour le projet The Care House à Saint-Cloud, pensé pour des étudiants en médecine. **Nous avons eu l'occasion d'imaginer un concept avec des prestations sur mesure**, tel que la création de salles avec des tables de kinésithérapie.



La parole aux résidents !

Les chambres sont hyper espacées et modernes. J'aime beaucoup la salle de vie commune, très colorée et bien équipée.

J'apprécie aussi d'avoir une salle de fitness et ça me rassure que la résidence soit sécurisée.

Immaculée



Résidence
Campus Lola
Bobigny

La résidence est proche des transports, non loin de Paris. C'est vraiment pratique d'avoir la salle de sport sur place pour pouvoir rester en forme malgré nos emplois du temps chargés.

Selma



Résidence
Carré Céleste
Orléans

J'aime le fait d'être à la fois proche de la Loire et du centre-ville.

L'esprit de famille au sein de la résidence aussi est bien appréciable.

Khadija

Les photos sont conformes à la réalité, très pratique quand on n'a pas l'occasion de se déplacer pour les visites.

Les parties communes sont agréables et conviviales, ça donne envie de se retrouver entre amis.

Les transports en commun sont juste à proximité de la résidence, c'est génial !

Clara

Résidence
Campus Novus
Angers





La résidence est belle et bien située. On se trouve à quelques pas de nos facultés, c'est vraiment avantageux.

Sandra

Résidence
Kursus
Limoges



La résidence est super belle, bien entretenue avec une décoration d'intérieur incroyable ! Les résidents sont super sympas, je recommande vraiment !

Suzanne



Résidence
Effusion
Mulhouse

J'aime cette résidence car on a des salles de coworking et la pièce de vie commune est calme. Ce que j'apprécie par-dessus tout, c'est la gentillesse des résidents et du responsable.

Jenny

J'apprécie vraiment de me sentir en sécurité, c'est important pour le bien-être et le moral.

Jean-Marie



Résidence
l'Aparté
Poitiers



Résidence
Carré Blanc
Marseille

La résidence est très sécurisée et offre beaucoup d'espaces en commun pour travailler ou se détendre. C'est vraiment top d'avoir une personne sur place pour répondre à nos questions et récupérer nos colis.

Mirko



L'exploitation

05

Bâtir notre développement sur des fondamentaux solides et la confiance de nos partenaires promoteurs

Romain
LAUREYSSSENS
Directeur
Général Associé
du Groupe Valority



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



DÉJÀ
30
IMPLANTATIONS
EN FRANCE

DE 2025 À 2027
32
RÉSIDENCES
EN 3 ANS

ROMAIN LAUREYSSSENS ET BENOÎT DUSSUD NOUS PARTAGENT
LEUR VISION ET LEUR STRATÉGIE DES ENGAGEMENTS
ET DES AMBITIONS DES BELLES ANNÉES

Quelle analyse faites-vous du marché étudiant actuel en France ?

Aujourd'hui, on constate que **les promoteurs démontrent un attrait croissant pour les résidences étudiantes**, mais cet engouement rencontre cependant certaines limites. En effet, les élus et pouvoirs politiques prennent souvent beaucoup de temps avant d'acter une décision et d'autoriser les chantiers. De plus, **l'évolution des normes énergétiques vient également contraindre les promoteurs** avec des coûts de construction de plus en plus élevés.

Pour autant, **le développement des Belles Années est toujours aussi dynamique** et atteint même des records historiques. Nous sommes en effet passés de 5 à 8 résidences par an en moyenne et restons sur le même rythme pour 2028. Depuis 15 ans, notre savoir-faire et notre expertise sont garants de la qualité de nos projets aux yeux des élus comme de nos partenaires, à l'échelle nationale. Notre spécificité liée à la construction de résidences étudiantes fait de nous des interlocuteurs de choix. Cette particularité nous différencie vraiment des autres acteurs présents sur le marché.



87 000

**ÉTUDIANTS ONT COMMENCÉ
LEUR ANNÉE D'ÉTUDE
SANS LOGEMENT***

6 étudiants sur 10

**SOUFFRENT DU FROID
DANS LEUR LOGEMENT***

...

**De quelle manière votre activité s'inscrit-elle
dans une démarche responsable et vertueuse ?**

Notre engagement en matière de RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) est très concret. **Nous luttons directement contre la précarité qui concerne chaque année 87 000 étudiants en quête de logement.** Nous proposons pour ce faire des logements neufs en VEFA ou en réhabilitation et nous participons à la restructuration de friches industrielles. Ainsi, nos normes constructives sont vertueuses, en adéquation avec les dernières réglementations en cours. Au sein de nos résidences, nous avons mis en place de nombreux dispositifs dédiés à l'économie d'énergie. **Nous travaillons avec des promoteurs leaders dans la démarche de décarbonation,** ce qui renforce encore notre implication.

Notre partenaire constructeur du mobilier des appartements, participe lui aussi à notre engagement RSE avec des **meubles conçus et modélisés en France.**

**Vos critères de sélection en matière de choix
d'emplacements et de villes restent-ils les mêmes ?**

Nous consolidons notre présence dans les villes où nous sommes déjà implantés et nous nous dirigeons vers de nouveaux territoires avec un fort potentiel en matière de marché étudiant. C'est le cas pour des villes telles que La Rochelle, Aix-en-Provence ou encore Grenoble. L'emplacement, non loin des écoles et proche des services du quotidien, reste le critère numéro un dans nos choix d'implantation.

L'évolution des analyses de la data et des études de marché que nous menons depuis plusieurs années avec Cyril Relion, en interne, nous permettent de prendre des décisions avec toujours plus de pertinence.

Ces ressources précieuses s'enrichissent aussi d'éléments et informations collectés auprès de nos partenaires. **Ces études assoient notre crédibilité et notre légitimité auprès des élus, promoteurs et investisseurs.**

Notre activité grandit mais nous garantissons toujours une rémunération juste à l'ensemble de nos intervenants, sans que cela n'affecte les loyers des résidents. Notre objectif est d'être en mesure de proposer des logements étudiants accessibles dans chaque ville où l'on choisit de s'implanter.

Comment évolue votre mission de développement ?

Depuis deux ans, nous avons réorganisé et enrichi nos effectifs et plus particulièrement au sein du service livraison. Avec la disparition de la loi Pinel, nous nous concentrons désormais sur la fiscalité LMNP.

Nous développons également de nouvelles collaborations avec des investisseurs institutionnels. **L'arrivée de Yanis Bentata au poste de responsable de projets** nous permet de répondre aux nombreuses sollicitations notamment liées à la réhabilitation d'immeubles de bureaux. **Il fluidifie les échanges entre les différents acteurs et garantit une cohérence et une qualité de service,** de la genèse jusqu'à la livraison de chaque résidence. Forts de l'application de nos fondamentaux, nous avons su anticiper le développement exponentiel de notre activité. La temporalité de la livraison de nos services est désormais optimisée.



Cyril RELION
Chargé d'Études
de Marché Immobilier Neuf
chez COM&Company
pour les Belles Années

UNE AVANCE STRATÉGIQUE FONDÉE SUR L'ANALYSE DE DONNÉES

- Réaliser des études de marché relatives à l'implantation des résidences étudiantes
- Concevoir et mettre à jour notre base de données
- Créer des outils utiles à la prise de décisions
- Faire un travail de veille sur le marché du logement étudiant

*Source : Enquête sur le logement étudiant 2023 Union des étudiants.

Notre engagement

Créer des lieux de vie
chaleureux et conviviaux,
propices à l'épanouissement
des étudiants



Morgane
BENTATA-LAUREYSSENS
Directrice des Belles Années

Les Belles Années,
ce n'est pas seulement
une offre de logement,
c'est un cadre de vie
pensé pour rassurer,
soutenir et faire
grandir

À LA TÊTE D'ÉQUIPES DE FEMMES ET D'HOMMES PORTÉS
PAR UNE MÊME PASSION, MORGANE BENTATA-LAUREYSSENS
NOUS PARTAGE SA VISION ET SES AMBITIONS POUR LES BELLES ANNÉES

LBA : Vous dirigez Les Belles Années depuis 2016, comment s'organise votre pôle ?

MB : Depuis 2016, nous gérons Les Belles Années avec la conviction que notre mission dépasse largement celle de loger des étudiants. Ce qui me motive chaque jour, ce sont les équipes humaines et engagées qui composent notre structure et avec lesquelles je travaille au quotidien, sur le terrain comme au siège.

Notre activité s'organise autour de plusieurs expertises complémentaires : la gestion locative, la relation clients, la communication, l'animation des résidences et les partenariats. **Tout est pensé pour offrir une expérience complète aux étudiants, à la fois pratique, rassurante et enrichissante.**

Je dirais que notre pôle est avant tout humain, agile et profondément investit dans notre mission : accompagner les étudiants dans cette étape charnière de leur vie. Les Belles Années, ce n'est pas seulement une offre de logement, c'est un cadre de vie pensé pour rassurer, soutenir et faire grandir.

LBA : Vous avez su créer une véritable communauté Les Belles Années au sein des résidences, quelles sont ses spécificités ?

MB : Cette communauté est l'un de nos plus grands accomplissements. Elle s'est construite autour d'une idée simple : un logement étudiant ne doit pas être juste un toit, mais un cadre de vie stimulant et rassurant.

Pour cela, nous avons mis en place une programmation d'événements dans chaque résidence : des ateliers, des rencontres thématiques mais aussi des activités sportives ou culturelles. **Tout a été pensé pour créer du lien et favoriser les échanges.**

Mais surtout, nous avons voulu aller plus loin, **avec le lancement d'un podcast dédié aux étudiants ; LA BANDE ACTIVE**, où l'on parle de sujets essentiels : la santé mentale, la gestion du stress, l'alimentation, le sport, les débuts dans la vie active... Ces contenus sont pensés comme des ressources concrètes pour accompagner nos résidents dans leurs premiers pas vers l'autonomie.

Nous avons aussi noué des partenariats utiles, avec des acteurs du monde étudiant, de la santé ou du logement, pour offrir à nos résidents des solutions accessibles et adaptées à leurs besoins.



**Tout a été pensé
pour créer du lien
et favoriser
les échanges**



LBA : Quelles sont les ambitions du groupe pour les années à venir ?

MB : Nos ambitions sont à la fois claires et fidèles à notre ADN. Nous allons continuer à nous développer sur le territoire et ouvrir de nouvelles résidences dans des villes où la demande étudiante est forte. Chaque ouverture est pensée avec soin, dans une logique de qualité de vie, d'accessibilité et de proximité avec les campus.

Mais nous souhaitons aller encore plus loin dans l'accompagnement. Nous prévoyons pour cela d'enrichir notre podcast, de développer de nouveaux services et de nouveaux formats d'ateliers sur nos résidences. Cette démarche passera également par le renforcement de nos partenariats avec des experts dans les domaines de la santé, de l'alimentation, de la vie professionnelle et de la gestion du quotidien.

Notre vision reste la même : proposer bien plus qu'un logement. Nous voulons être identifiés par les étudiants comme leur interlocuteur de confiance, pour les aider à bien vivre cette période de transition et leur donner toutes les clés pour s'épanouir.



Résidence CAMPUS VICTORIA



Anthony
CARDOSO CRAVEIRO
Responsable du Pôle Commercial
pour Les Belles Années

L'humain reste
au cœur de chaque
décision et réussite

Une équipe engagée et passionnée

BIEN PLUS QU'UN LOGEMENT, NOUS OFFRONS
UN VÉRITABLE ACCOMPAGNEMENT

LBA : Vous êtes responsable du pôle commercial pour Les Belles Années, comment décririez-vous votre rôle ?

ACC : Aujourd'hui, j'ai le privilège de piloter le développement commercial à l'échelle nationale, **une mission qui allie stratégie et proximité avec le terrain**. Chaque jour représente un défi stimulant, où l'humain reste au cœur de chaque décision et réussite.

L'enjeu est de fédérer les équipes autour d'une ambition commune : proposer à chaque étudiant un cadre de vie de qualité où il peut évoluer en confiance. Bien plus qu'un simple logement, c'est un véritable accompagnement qui permet aux étudiants de traverser cette étape déterminante de leur parcours.

LBA : Quels aspects de vos missions préférez-vous ?

ACC : Ce qui rend ces missions particulièrement enrichissantes, c'est **leur dimension transversale**. Elles favorisent une collaboration étroite entre les différents services, véritable moteur de synergie pour renforcer notre impact commercial.

Au-delà de la performance, notre engagement reste centré sur **l'expérience client, fil conducteur indissociable de toutes nos décisions**. Chaque action vise à offrir un service toujours plus efficace, fluide et aligné avec les attentes du marché. C'est cette exigence qui nous pousse à innover et à nous dépasser en permanence.

LBA : Quels conseils et valeurs transmettez-vous aux responsables de secteur ?

ACC : Selon moi, **l'engagement et l'exemplarité** sont des valeurs essentielles à transmettre à nos responsables de secteur. Ma volonté est de les encourager à **être des leaders à l'écoute**, capables de donner une impulsion positive. **L'agilité est également une qualité précieuse** : savoir s'adapter aux évolutions du marché, aux objectifs de l'entreprise et aux forces de son équipe est indispensable pour **avancer ensemble avec sérénité**.

LBA : Auriez-vous une anecdote marquante à nous partager ?

ACC : Dernièrement, Florian ILLOUL, attaché commercial, et moi-même avons entrepris **d'aller à la rencontre de plusieurs écoles nancéennes** afin de mieux comprendre l'environnement de notre nouvelle résidence étudiante. Nous avons pour cela minutieusement préparé nos documents et supports.

Ce qui devait être un simple échange avec l'administration d'une école s'est en fait transformé en une véritable intervention face à plusieurs classes d'étudiants.

À notre grande surprise, **l'échange s'est révélé particulièrement dynamique et enrichissant**, au point que certains étudiants sont venus nous voir ensuite pour prolonger la discussion.

Cette expérience nous a rappelé une chose essentielle : **on ne maîtrise pas toujours le cadre, mais on peut toujours choisir la manière d'y répondre**.

Le goût du challenge au service du bien-être des résidents



**Yanis
BENTATA**
Responsable
de Projets pour
Les Belles Années

FRAÎCHEMENT ARRIVÉ AU SEIN DES ÉQUIPES
DES BELLES ANNÉES, YANIS EST ISSU
D'UN PARCOURS RICHE EN EXPÉRIENCES
FORMATRICES. IL NOUS PARTAGE SON HISTOIRE
ET SES NOUVELLES MISSIONS

Mon aventure dans l'immobilier a commencé en mars 2019, avec la création d'un poste de négociateur en location et en transaction à Paris. J'étais en charge de l'ensemble des résidences neuves, ce qui représentait chaque année plus de 200 logements à louer et plusieurs dizaines à vendre. **J'ai appris le métier principalement sur le terrain, au contact direct des clients**, ce qui m'a permis d'évoluer rapidement.

J'ai tout de suite apprécié le défi que cela représentait. C'était une période intense, très formatrice, au cours de laquelle j'ai rapidement gagné en performance, atteint mes objectifs et obtenu d'excellents résultats.

Fort de ma première expérience, j'avais envie de relever un nouveau défi. C'est ainsi que j'ai rejoint l'équipe des Belles Années, où j'occupe aujourd'hui le poste de responsable de projets. J'ai été ravi de retrouver un environnement BtoB et le travail en équipe, c'est une facette du poste qui me stimule au quotidien.

Ce que j'apprécie particulièrement, c'est la diversité de mes missions. Je suis impliqué dès les premières étapes, aux côtés du promoteur, notamment sur le volet foncier, jusqu'à la livraison des résidences. Je suis l'ensemble du

projet de A à Z : contrôle des plans de vente, des loyers, des grilles de prix en collaboration avec Benoît Dussud mais aussi coordination avec les promoteurs lors des premières réunions sur site et du suivi de chantier.

J'ai également la charge de l'audit annuel des résidences ce qui me permet de faire évoluer nos résidences et nos services. Mon rôle comprend une dimension commerciale, avec la sélection des fournisseurs et partenaires pour LBA et **mon objectif, à travers toutes ces missions, est simple : faciliter la vie des résidents.**

Pour résumer, je ne m'ennuie jamais ! (sourire)

L'aventure commence tout juste pour moi au sein des Belles Années, mais je souhaite monter en compétences, élargir mes connaissances et développer mon expertise en matière de prospection et de montage financier.

Mon objectif est d'apporter au groupe une réelle valeur ajoutée sur les plans opérationnels et stratégiques et de contribuer ainsi à sa croissance



L'engagement RSE

Les Belles Années

Une démarche environnementale et sociale forte

Dans le cadre de leur engagement en faveur du développement durable, Les Belles Années déploient une stratégie environnementale ambitieuse, articulée autour de **trois piliers : un développement responsable, une exploitation éco-responsable et des dispositifs constructifs** à haute performance environnementale.

Un développement orienté vers la décarbonation

Pour réduire son impact climatique, le groupe sélectionne des projets portés par des **promoteurs engagés dans la décarbonation** (Bouygues, Linkcity, Redman, Eiffage...). Ils représentent 30 % de l'ensemble du parc.

Cette démarche inclut également **une attention particulière portée aux enjeux sociétaux** : régénération des friches industrielles, soutien à l'économie locale et à l'inclusion sociale via l'association Les Années Libertés. Les Belles Années répondent aussi à la pénurie de logements étudiants avec la mise à disposition d'appartements de qualité aux loyers maîtrisés. **L'objectif est de développer des projets ancrés localement, équilibrés et adaptés aux territoires**, mais également de sensibiliser les élus à l'enjeu du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2030.

Une exploitation éco-responsable et inclusive

Les résidences en exploitation intègrent **une gestion locative entièrement digitalisée**. De plus, **des actions concrètes sont mises en œuvre, telles que** : des fontaines à eau, des poubelles de tri, des kits d'hygiène bio, des partenariats avec des producteurs locaux en faveur d'une alimentation équilibrée, des équipements pour l'entretien des vélos ou encore des détecteurs de mouvement dans les parkings.

Le bien-être étudiant est aussi au cœur des préoccupations, avec la possibilité de participer à des cours de yoga ou à des séances de sophrologie avant les examens. Au sein **des espaces communs, pensés comme des lieux de vie et de partage**, plusieurs événements sont proposés tout au long de l'année par les responsables de résidences, **pour lutter contre l'isolement**.



Résidence LE TWINS



Résidence
CARRÉ BLANQUI

Des solutions techniques à haute performance environnementale

Pour réduire les différents types de consommations, l'ensemble du parc immobilier des Belles Années bénéficie de technologies avancées telles que des mousseurs et robinets thermostatiques intelligents, l'éclairage LED généralisé ou des compteurs électriques individuel, pour sensibiliser les locataires à leur consommation.

Les résidences sont également équipées de système de récupération d'eau chaude (qui représente jusqu'à 50 % d'économie) et d'isolation thermique renforcée par calorifuge et matériaux à faible empreinte carbone. De plus, certaines sont situées en écoquartiers et dotées de panneaux solaires ou photovoltaïques.



Résidence SÉQUENCE

Une innovation continue au service de l'habitabilité

L'aménagement intérieur de nos résidences est internalisé (architectes, décoratrices, maintenance) et réalisé **en collaboration avec l'entreprise française Art Services**.

En matière d'outils informatiques, l'application CHRONOS créée en interne par une équipe de développeurs dédiée, facilite la gestion des résidences. **Chaque site dispose ainsi de sa propre application, pour une expérience locative enrichie et connectée.**

Résidence LE TWINS



Ma mission : mettre en place des actions concrètes pour faire de cette résidence un lieu de vie durable, solidaire et convivial

Un modèle inspirant au service du vivre-ensemble



Ryan
CHABERT
Responsable
de Résidence

AU SEIN DE LA RÉSIDENCE LA COUR DES GRANDS À CLERMONT-FERRAND, RYAN ŒUVRE QUOTIDIENNEMENT POUR OFFRIR AUX LOCATAIRES UN CADRE DE VIE À LA FOIS CONFORTABLE, ÉCO-RESPONSABLE ET PROPICE AUX ÉCHANGES

Nous apportons chaque jour une attention particulière à **la dimension environnementale**. Ainsi, **le tri des déchets est facilité** par l'usage de poubelles différenciées. Pour **réduire la consommation d'eau**, les logements sont équipés de pommeaux de douche économiques, dont le débit est limité à 9 litres par minute, ainsi que de mousseurs installés sur les robinets.

Le bâtiment, construit il y a quatre ans, dispose par ailleurs d'une isolation de qualité, saluée par les résidents. Plusieurs d'entre eux témoignent ainsi ne pas avoir eu besoin de chauffer leur logement durant l'hiver. De plus, les logements bénéficient de **radiateurs programmables** capables de détecter les présences ou les fenêtres ouvertes, ce qui permet un maintien de la température optimisé.

Nous privilégions également la réutilisation des équipements en général. Par exemple, lorsqu'un sanitaire est partiellement endommagé, les éléments encore fonctionnels sont conservés pour être réemployés lors de réparations futures. Les meubles laissés par d'anciens locataires, lorsqu'ils sont en bon état, peuvent connaître une seconde vie ou être donnés, dans **une logique d'économie circulaire**.

Nous encourageons aussi la vie collective au sein de la résidence à travers plusieurs initiatives. Chaque année, deux événements phares rythment le calendrier : une soirée de bienvenue en septembre et une soirée raclette en janvier. D'autres moments de convivialité viennent compléter cette dynamique, comme des soirées jeux de société ou un blind test, avec des bons cadeaux remis aux gagnants. **Un espace commun est mis à disposition de tous les résidents, pour l'organisation de soirées ou de temps d'échange**. Un groupe WhatsApp, créé spontanément par les habitants, contribue à animer la vie quotidienne. Enfin, des numéros utiles (psychologues, lignes d'écoute, SOS amitié, etc.) sont disponibles dans les locaux de gestion afin d'assurer une écoute et un accompagnement accessibles à tous.



Pierre MEULLENET
Responsable du Pôle Neuf
pour les Belles Années

Participer ensemble à l'évolution des Belles Années



Mes fonctions concernent chaque projet de résidence, de la pose de la première pierre jusqu'à la livraison. Je supervise également les différents services dédiés aux futurs résidents

**J'AIME ME TENIR INFORMÉ
DES DERNIÈRES INNOVATIONS DÉDIÉES
AU BIEN-ÊTRE DES RÉSIDENTS**

LBA : Vous êtes responsable du pôle neuf pour Les Belles Années depuis près de 8 ans, comment décririez-vous votre rôle ?

PM : J'assure, en simultané, le suivi de chantiers sur l'ensemble du territoire. Je veille pour cela à la bonne intégration des notices descriptives et au respect du cahier des charges du futur gestionnaire de site, au sein des plannings établis.

J'opère un suivi de l'ensemble immobilier, du choix des matériaux jusqu'à l'aménagement intérieur des parties communes et privatives.

Cette démarche touche parfois même à la bonne intégration d'un programme à son environnement immédiat tels que des locaux commerciaux.

Pour résumer : mon champ d'action s'étend depuis la phase de recherche et développement liée au projet, jusqu'à sa mise en exploitation sur site.

LBA : Quelle mission appréciez-vous le plus au quotidien ?

PM : J'apprécie particulièrement l'aspect évolutif de mes missions.

Je suis attentif au quotidien à la progression de chaque dossier et veille à la mise en application des évolutions attendues par les différents interlocuteurs. Je m'assure aussi de la conformité des normes imposées auprès de nos partenaires promoteurs, tout au long de la construction.

Cet aspect de mes prérogatives permet également de **garantir au futur gestionnaire les meilleures conditions de travail possible.**

Une dimension importante de mes missions consiste à rester informé des nouvelles solutions à instaurer dans le cadre de l'exploitation de nos résidences, telles que l'installation de panneaux photovoltaïques, de système de chauffage par géothermie ou encore de domotique évolutive. **Chercher des options innovantes pour améliorer les conditions de vie** des résidents représente un défi stimulant.

LBA : Quel constat faites-vous concernant l'engagement écologique au sein des chantiers et nouvelles constructions ?

PM : Le domaine de la construction en France reflète les enjeux sociétaux auxquels nous sommes actuellement confrontés : nos partenaires et l'ensemble des acteurs doivent s'adapter aux normes en vigueur et **je constate chaque année des évolutions dans l'engagement écologique de chacun.** Ces actions permettent par ailleurs aux résidents de mieux vivre les épisodes de grands froids comme de fortes chaleurs, mais également de réduire leurs factures de consommation d'énergies. Sur le terrain, cela se traduit par des actions plus ou moins complexes et novatrices. Par exemple, côté matériaux, de nouveaux bétons sont désormais choisis pour leur plus grande tenue dans le temps et leur impact carbone moindre, malgré un temps de séchage plus long.

Il s'avère aujourd'hui impératif de promouvoir ces nouvelles méthodes de construction pour asseoir et réaffirmer notre engagement face aux défis environnementaux actuels.



L'inves-
tissement

04

Investissement immobilier en résidence étudiante

L'ÉCRIN
COLOMBES

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 (LMNP).



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

LES AVANTAGES DU STATUT LMNP

- **Percevoir** un loyer par le biais d'un bail commercial ⁽¹⁾
- **Récupérer la TVA** sur votre 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. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Créations 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.



**6 168 €
par an**
de loyers
moyens
non imposés
sur 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

Investissez en Loueur Meublé Non Professionnel à Colombes*

Remboursement mensuel	- 680€
Loyer moyen mensuel**	+ 441 €

Épargne moyenne mensuelle sur 20 ans	239 €
---	--------------

Prix TTC de votre appartement (mobilier inclus)	159 840 €
Frais d'acquisition (acte + garantie de prêt)	+ 6 095 €
Récupération de la TVA (20 %)	- 26 640 €
Montant total de l'investissement	= 139 295 €
Apport personnel	25 000 €

* 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, lot N° B009 de 20,85 m² dans la résidence l'Écrin à Colombes, sous réserve de disponibilité, d'un montant de 159 840 € 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 139 295 € après provision sur frais d'acquisition de 6 095 € et sur la base d'un achat HT de 133 200 € ; Hypothèse d'apport personnel de 25 000 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 680 € (assurance incluse). Base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 3,20 % (Taux moyen constaté par la société de courtage auprès de 3 banques nationales et régionales au 22 juillet 2025) + assurance décès invalidité de 0,3 % (Taux moyen constaté en 2025 pour un investisseur de moins de 30 ans), coût total du crédit de 48 905 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; **Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 5 561 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1 % par an), soit un loyer mensuel moyen de 514 € sur 30 ans. Charges mensuelles moyennes de 73 € (hors taxe foncière), soit un loyer mensuel moyen net de charges de 441 € (hors taxe foncière) en résidence pour étudiants. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

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...

NISSA CAMPUS
NICE



...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.



im expertise
Gestion fiscale des investisseurs en meublé

NISSA CAMPUS
NICE

RÉSIDENCE EN COURS DE COMMERCIALISATION
LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL



APPARTEMENT
MEUBLÉ ET ÉQUIPÉ
à partir de
95 200 € HT*



DÉCOUVREZ
LES NOMBREUX
AVANTAGES
DU STATUT
LOUEUR MEUBLÉ



Bouygues
Immobilier



VALORITY
ACQUISITION

09.2025 - 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 18,22 m², lot 811 dans la résidence l'Édito à Schiltigheim, selon disponibilité. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations.

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.

LA RÉSERVATION

1/

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 du kit fiscal**, qui engagent Les Belles Années sur la prise à bail et garantissent au futur propriétaire la perception de ses loyers.

LE FINANCEMENT

2/

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.

3/

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.

Le promoteur demande le versement progressif des fonds destinés à financer la construction de la résidence. **L'acheteur va donc régler le prix d'achat de son logement au fur et à mesure de l'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).



4/

LES APPELS DE FONDS JUSQU'À LA LIVRAISON

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.

5/

L'EXPLOITATION

7/

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.***

6/

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.***



La confiance, une valeur partagée au fil des années

LA QUALITÉ DU SUIVI ET LA RELATION
DE CONFIANCE NOUÉES AVEC LES BELLES ANNÉES,
ONT CONDUIT DE NOMBREUX PROPRIÉTAIRES
À RENOUVELER LEUR ENGAGEMENT
POUR LES DIX ANNÉES À VENIR

Les Belles Années veillent à honorer pleinement les engagements définis lors de la signature du bail commercial. Cette relation de confiance s'illustre par **le paiement régulier des loyers aux propriétaires**, associé à l'entretien et à **la valorisation du patrimoine confié**. Pour **renforcer la sécurité**, les résidences disposent désormais de caméras de surveillance. Chaque logement bénéficie d'un suivi rigoureux, afin de garantir un accueil de qualité aux futurs locataires.

Enfin, **Les espaces communs sont repensés à intervalles réguliers par notre décoratrice d'intérieur**, afin de rester en phase avec les usages et les tendances actuelles.

Cette attention portée à l'ensemble de la résidence contribue à **préserver sa qualité et sa pérennité**. Après dix années d'exploitation, de nombreux propriétaires choisissent ainsi naturellement de **renouveler leur engagement auprès des Belles Années**.

Des baux renouvelés à 100 % dans 11 résidences



Résidence CARRÉ SAINT-PIERRE



Résidence CARRÉ CÉLESTE

CAP AVENIR ANGERS
VICTORIAN PARK
CARRÉ CÉLESTE
CARRÉ SAINT-SERNIN
UNIVERS CITY
CARRÉ SAINT-JEAN
LE QUAI

CARRÉ SAINT-PIERRE
BREIZH CAMPUS
CAMPUS OPALINE
CAMPUS RIMBAUD
CAP AVENIR LYON*
CARRÉ VÉRANE*
CARRÉ ZOLA*

* Baux renouvelés à 99,9 % pour ces 3 résidences



MADAME ET MONSIEUR HUERTA
ONT INVESTI DANS UN PREMIER
LOGEMENT EN LMNP
IL Y A MAINTENANT 10 ANS,
ILS NOUS FONT PART DE LEUR
EXPÉRIENCE



Propriétaires à Breizh Campus

LBA : À quand remonte votre investissement avec Les Belles Années ?

Mme et M. Huerta : Nous avons investi au sein de la résidence Breizh Campus en avril 2015, quelques mois avant la livraison.

LBA : Dans quel contexte avez-vous choisi d'investir en résidence étudiante et pour quelles raisons avez-vous choisi Breizh Campus à Rennes ?

Mme et M. Huerta : Cela faisait un moment que nous souhaitions investir. Nous recherchions un projet avec des loyers garantis, sans avoir besoin de le gérer au quotidien et sans alourdir notre imposition. Nous avons saisi l'opportunité d'un retour de lot sur la résidence Breizh Campus pour nous lancer. Comme je suis originaire de Rennes, ce choix a été comme une évidence pour nous.

LBA : Avez-vous apprécié le suivi des Belles Années à la suite de votre investissement ?

Mme et M. Huerta : Nous sommes pleinement satisfaits de l'accompagnement des Belles Années : depuis 10 ans, nous recevons nos loyers tous les 3 mois, sans jamais aucun retard.

Nos seuls frais concernent la taxe foncière et les charges de copropriété qui restent raisonnables.

LBA : Qu'est-ce qui vous a poussé à renouveler votre engagement avec Les Belles Années ?

Mme et M. Huerta : C'est un investissement qui se gère tout seul, en toute sérénité. En ce qui concerne la gestion de la résidence, nous avons pleinement confiance. Elle est bien entretenue et régulièrement remise au goût du jour côté décoration et aménagements.

Les Belles Années ont tout compris !

Les étudiants sont ravis de pouvoir étudier dans un cadre sympa et pour nous propriétaires, c'est un investissement pérenne et sécurisé.

LBA : Recommanderiez-vous Les Belles Années à vos proches ?

Mme et M. Huerta : Sans aucun doute ! À la suite de notre projet, deux proches de notre famille ont d'ailleurs investi dans des résidences Les Belles Années. Ils ont opté pour des appartements à Rennes au sein de la résidence Carré Malo et à Tours, dans la résidence Séquence, livrée l'année dernière. Ils sont tout autant satisfaits que nous de leur investissement !

Résidence
BREIZH CAMPUS





Nos
résidences

05

Amiens

31 600 ÉTUDIANTS*

Où douceur de vivre
et patrimoine se conjuguent
au quotidien



Campus Claudel

70 AVENUE PAUL CLAUDEL • 80000 AMIENS

Idéalement située à proximité de l'université
de Picardie Jules Verne

**OUVERTURE
2018**



177 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

KAUFMAN & BROAD

pour

VALORITY
ACQUISITION

Campus Citadelle

28 PLACE VOGEL • 80000 AMIENS

Un emplacement de choix
au cœur de la vie universitaire

**OUVERTURE
2019**



124 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Vitam'in

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

À proximité des universités
et des grandes écoles

**OUVERTURE
2023**



196 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

LINKCITY pour VALORITY ACQUISITION

Angers

49 700 ÉTUDIANTS*

Une vie culturelle animée,
entre tradition et modernité



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 01/09/2025

Bouygues Immobilier **B** pour VALORITY  ACQUISITION

Campus Novus

3 BOULEVARD JEAN JEANNETEAU • 49000 ANGERS

À quelques pas des services et commerces du quotidien

OUVERTURE
2022



183 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

 Open Partners
DÉVELOPPEUR URBAIN

24 500 ÉTUDIANTS*

Besançon

Cité historique accessible,
vivante et en plein renouveau

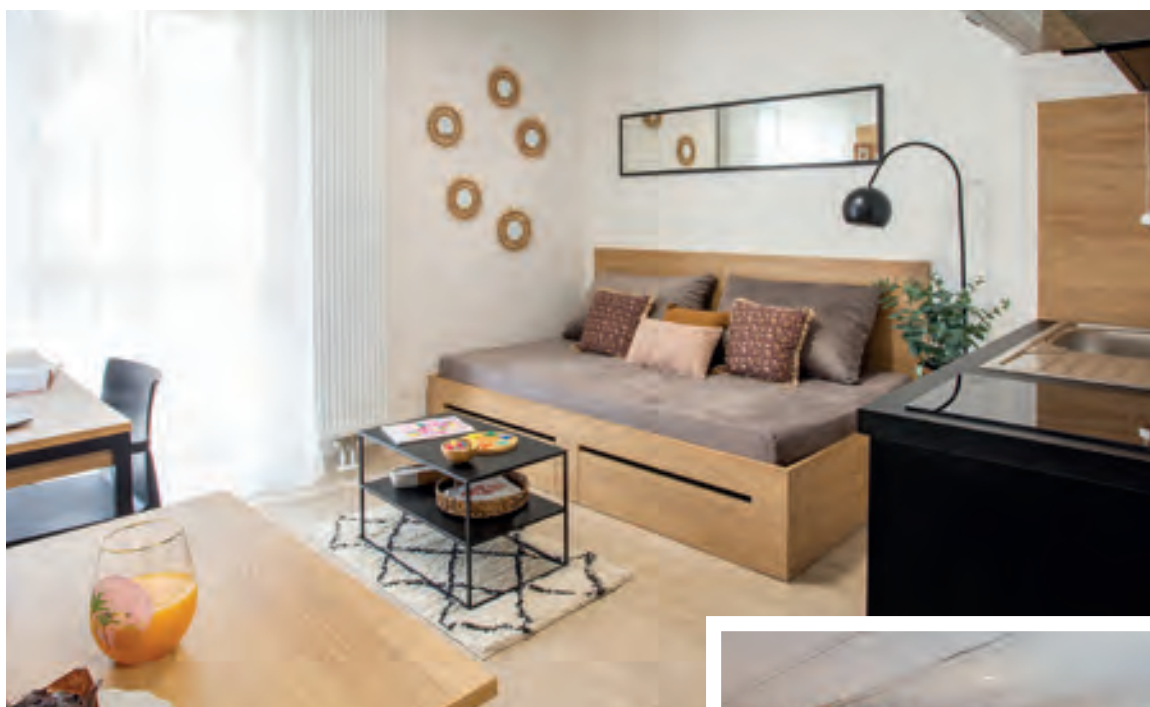


Oméga

15 RUE DES SAULNIERS • 25000 BESANÇON

À 15 min du Campus Bouloie-Temis
et de ses formations reconnues

**OUVERTURE
2024**



150 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

108 100 ÉTUDIANTS*

Bordeaux

Reconnue
pour son patrimoine riche
et ses enseignements
d'excellence



Docks 33

14 RUE JULES GUESDE • 33150 CENON

Idéalement située à 15 minutes du centre-ville
de Bordeaux en tramway

**OUVERTURE
2017**



124 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

MARIGNAN

Campus Queyries

80 QUAI DES QUEYRIES • 33100 BORDEAUX

**OUVERTURE
2018**

À moins de 10 minutes des grandes écoles et du centre de Bordeaux



170 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

KAUFMAN & BROAD pour VALORITY ACQUISITION

Bord'oh

14 RUE ANDRÉE PUTMAN • 33100 BORDEAUX

**OUVERTURE
2021**

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



132 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

EIFFAGE
IMMOBILIER

Brest

29 600 ÉTUDIANTS*

Ville étudiante
dynamique,
entre terre et mer



R'Campus

16 RUE DUPUY DE LÔME • 29200 BREST

Un cadre de vie privilégié, à 8 minutes du cœur de ville

OUVERTURE
2022



206 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Bouygues
Immobilier  pour VALORITY 
ACQUISITION

Clermont-Ferrand

43 100 ÉTUDIANTS*

Un patrimoine culturel
authentique et un riche
éventail de formations



Carré Amboise

25 RUE PAUL COLLOMP • 63000 CLERMONT-FERRAND

**OUVERTURE
2018**

Une localisation centrale, face à l'Université Blaise-Pascal



124 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



La Cour des Grands

1 ET 3 RUE SIMONE VEIL • 63100 CLERMONT-FERRAND

Un lieu de vie unique chargé d'histoire, au cœur de l'ancien Hôtel-Dieu

**OUVERTURE
2021**



317 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Bouygues Immobilier **B** pour VALORITY ACQUISITION

Graffiti

64 RUE GUYNEMER • 63000 CLERMONT-FERRAND

Idéalement située entre deux centres historiques

**OUVERTURE
2022**



48 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

PROMESSENS
IMMOBILIER

Campus Verde

42 RUE DE CHANTERANNE • 63000 CLERMONT-FERRAND

Au cœur du projet ILO23,
sur le site historique de la manufacture Michelin

**OUVERTURE
2025**



151 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

QUARTUS pour **VALORITY** 
ACQUISITION

38 300 ÉTUDIANTS*

Dijon

Ville de caractère au sein
d'un territoire connecté



Le Drapeau

3 ALLÉE CHEVALIER DE LA BARRE • 21000 DIJON

Au cœur d'un quartier vert,
à proximité des grandes écoles et du centre-ville

OUVERTURE
2020



123 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



VALORITY 
ACQUISITION

Lille

137 400 ÉTUDIANTS*

Loos
Roubaix
Villeneuve-d'Ascq

Une métropole au carrefour
de l'Europe, chaleureuse et prisée



14 500 ÉTUDIANTS*

Loos

Un cadre paisible aux portes de Lille

Le Scope

1 RUE SALVADORE ALLENDE • 59120 LOOS

Une résidence entourée d'espaces verts
à deux pas de la faculté de médecine

OUVERTURE
2025



180 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

13 200 ÉTUDIANTS*

Roubaix

3^e pôle étudiant de la métropole lilloise

Carré Saint-Jean

49 RUE JEAN MOULIN • 59100 ROUBAIX

OUVERTURE
2014

À 20 min du centre-ville en métro et à proximité
des grandes écoles



150 LOGEMENTS

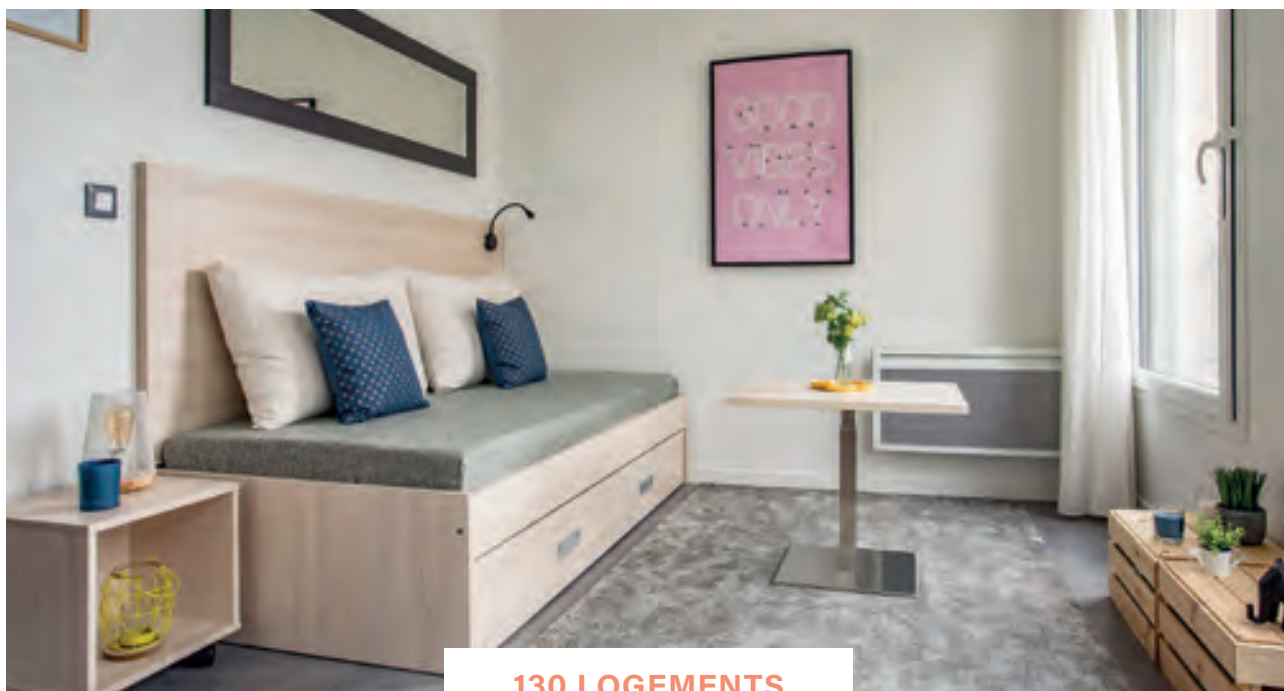
100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Campus Cléon

32 RUE CORNEILLE • 59100 ROUBAIX

Proche des grandes écoles, dont l'ESAAT et l'ENSAIT,
accessibles à pied en 10 min

OUVERTURE
2020



130 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Pop Up

4 RUE DE L'ALMA • 59100 ROUBAIX

Une localisation centrale
à quelques pas de la gare et des écoles

OUVERTURE
2023



145 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

KAUFMAN & BROAD

pour VALORITY
ACQUISITION

41 100 ÉTUDIANTS*

Villeneuve-d'Ascq

Novatrice et en plein essor

Les Passerelles

9 RUE ÉLISÉE RECLUS • 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ

Un emplacement privilégié
au cœur du Campus Cité Scientifique

OUVERTURE
2025



111 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

20 400 ÉTUDIANTS*

Limoges

Paisible, créative
et riche d'un patrimoine
séculaire



*Source : MESRI 2023/2024

Kursus

120 BOULEVARD DE VANTEAUX • 87000 LIMOGES

Idéalement située à deux pas du campus Vanteaux

OUVERTURE
2022



122 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

191 300 ÉTUDIANTS*

Lyon

Une des capitales
étudiantes les plus
prisées de France



Cap Avenir

22/24 RUE SIMONE DE BEAUVOIR • 69007 LYON

Située à proximité du métro Jean Jaurès

OUVERTURE
2010



141 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Bouygues Immobilier **B** pour VALORITY ACQUISITION

Victorian Park

35 RUE VICTORIEN SARDOU • 69007 LYON

Idéalement située à deux pas de l'université Jean Moulin

OUVERTURE
2012



94 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

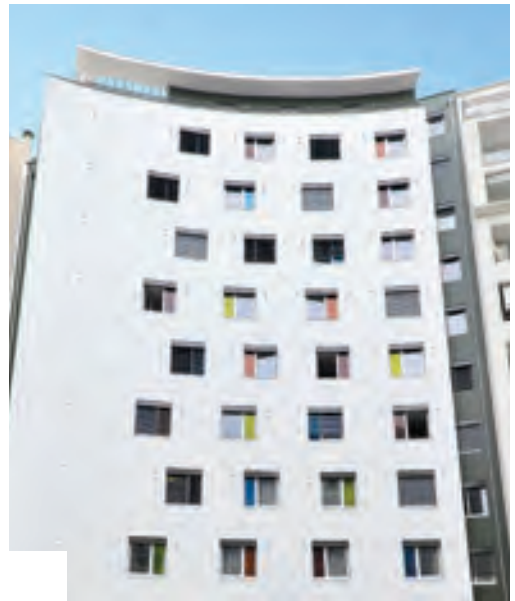
6 SENS IMMOBILIER

Carré Zola

99 COURS ÉMILE ZOLA • 69100 VILLEURBANNE

**OUVERTURE
2012**

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



113 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Univers 9

11/13 RUE ROQUETTE • 69009 LYON

**OUVERTURE
2013**

À deux pas du métro Valmy, ligne D



101 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Le UP

44 RUE MICHEL FÉLIZAT • 69007 LYON

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

**OUVERTURE
2016**



151 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Carré Saône

6 RUE ÉMILE DUPORT • 69009 LYON

Un cadre paisible en bord de Saône,
à 5 minutes du métro D

**OUVERTURE
2016**



130 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Study West

101 RUE MARIETTON • 69009 LYON

Un emplacement privilégié au cœur d'un quartier attractif

**OUVERTURE
2017**



133 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Carré West

24 CHEMIN DE CHARRIÈRE BLANCHE • 69130 ÉCULLY

Un cadre de vie agréable à 15 minutes du centre-ville lyonnais

**OUVERTURE
2019**



105 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



60 600 ÉTUDIANTS*

Marseille

Cité Phocéenne
où tradition et dynamisme
culturel se conjuguent



Carré Saint-Pierre

98 RUE SAINT-PIERRE • 13005 MARSEILLE

Un emplacement d'exception, tout proche du célèbre Vieux-Port

OUVERTURE
2015



84 LOGEMENTS

MARIGNAN

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Campus Alma

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

Une adresse idéale à deux pas du pôle hospitalo-universitaire de la Timone

OUVERTURE
2023



88 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Carré Blanqui

142 RUE AUGUSTE BLANQUI • 13005 MARSEILLE

Une adresse agréable, à 15 minutes à vélo
du cœur universitaire de la ville

OUVERTURE
2024



132 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Campus 55

55 BOULEVARD FRANÇOISE DUPARC • 13004 MARSEILLE

Une situation exceptionnelle
en plein cœur de Marseille

**OUVERTURE
2025**



122 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

 **OGIC** pour **VALORITY** 
ACQUISITION

Montpellier

85 900 ÉTUDIANTS*



Universitaire,
effervescente
et culturelle



Campus Opaline

1770 AVENUE DE LA JUSTICE DE CASTELNAU • 34090 MONTPELLIER

**OUVERTURE
2016**

Un emplacement connecté et central, au pied du tramway Saint-Lazare



81 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Campus Rimbaud

210 AVENUE DE LODÈVE • 34080 MONTPELLIER

À 7 stations de tramway de tout ce qui compte

OUVERTURE
2016



135 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Bouygues
Immobilier 

Art Campus

235 AVENUE PAUL BRINGUIER • 34080 MONTPELLIER

À deux pas de la vie étudiante et du centre-ville

OUVERTURE
2020



99 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Bouygues
Immobilier 

11 400 ÉTUDIANTS*

Mulhouse

Une cité cosmopolite dotée
d'une vie culturelle en plein essor



Le Quai

45 RUE DE LA FONDERIE • 68100 MULHOUSE

À deux pas des amphis, au pied du campus de la Fonderie

**OUVERTURE
2015**



150 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Effusion

22 QUAI D'ISLY • 68100 MULHOUSE

Une adresse bien située, pour un quotidien facilité

**OUVERTURE
2023**



153 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Nancy

52 400 ÉTUDIANTS*

Un pôle universitaire majeur
propice à l'épanouissement



Le Castel

30 RUE DE VANDŒUVRE • 54600 VILLERS-LÈS-NANCY

**OUVERTURE
2020**

Un emplacement de choix au cœur de la ville étudiante



154 LOGEMENTS

Alila pour VALORITY 
ACQUISITION

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Campus Sainte-Colette

24/26 RUE SAINTE-COLETTE • 54500 VANDŒUVRE-LÈS-NANCY

Une situation centrale pour accéder
aux formations nancéennes

**OUVERTURE
2025**



148 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Nantes

67 400 ÉTUDIANTS*

Un cadre de vie dynamique
où s'unissent créativité,
savoir-faire et ambition



Campus Rousseau

59 RUE DU 65^e RÉGIMENT D'INFANTERIE • 44000 NANTES

Une adresse de choix,
à deux pas des quais de l'Erdre

OUVERTURE
2018



114 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Nice

51 400 ÉTUDIANTS*

Ville emblématique
de la Côte d'Azur,
étudiante et connectée



*Source : MESRI 2023/2024

Campus Delfino

88 BOULEVARD LOUIS DELFINO • 06000 NICE

Un emplacement de choix, à seulement quelques pas
des établissements d'enseignement supérieur

OUVERTURE
2025



98 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



VINCI  pour **VALORITY** 
IMMOBILIER ACQUISITION

21 200 ÉTUDIANTS*

Orléans

Attractive et dynamique,
Orléans séduit par son patrimoine
et son essor économique



Carré Céleste

4 RUE DES AFRICAINS • 45000 ORLÉANS

Une adresse centrale, face au restaurant universitaire

OUVERTURE
2014



137 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Reine Blanche

3 BIS RUE DU PUIT SAINT-LAURENT • 45000 ORLÉANS

Un cadre privilégié, à deux pas de la Loire et de l'hyper-centre

OUVERTURE
2019



110 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Grand Paris

819 000 ÉTUDIANTS*

Un terrain d'expression
unique entre culture
foisonnante et excellence
académique



So Campus

14 BIS AVENUE DE STALINGRAD • 93200 SAINT-DENIS

Un emplacement privilégié face à l'Université Paris 8

OUVERTURE
2019



164 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



pour



Campus Victoria

3 SQUARE MARTORELL • 94550 CHEVILLY-LARUE

À proximité de l'Université Paris-Est Créteil

OUVERTURE
2021



203 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



EIFFAGE pour **VALORITY**
IMMOBILIER ACOUSITION

Campus Léna

3 AVENUE SUZANNE VALADON • 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

OUVERTURE
2022

Une localisation privilégiée à proximité de 3 pôles universitaires



100 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



pour **VALORITY**
ACQUISITION

Campus Lola

20 RUE PRIMO LEVI • 93000 BOBIGNY

OUVERTURE
2022

Idéalement située à 8 minutes du centre-ville à vélo



299 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



pour **VALORITY**
ACQUISITION

Campus Pissarro

3 RUE STÉPHANE CHARBONNIER • 95300 PONTOISE

Une adresse stratégique, à deux pas des campus et de la gare

OUVERTURE
2022



137 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Le Twins

200 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER • 93000 BOBIGNY

Idéalement située, proche de la gare multimodale Pablo Picasso

OUVERTURE
2023



277 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

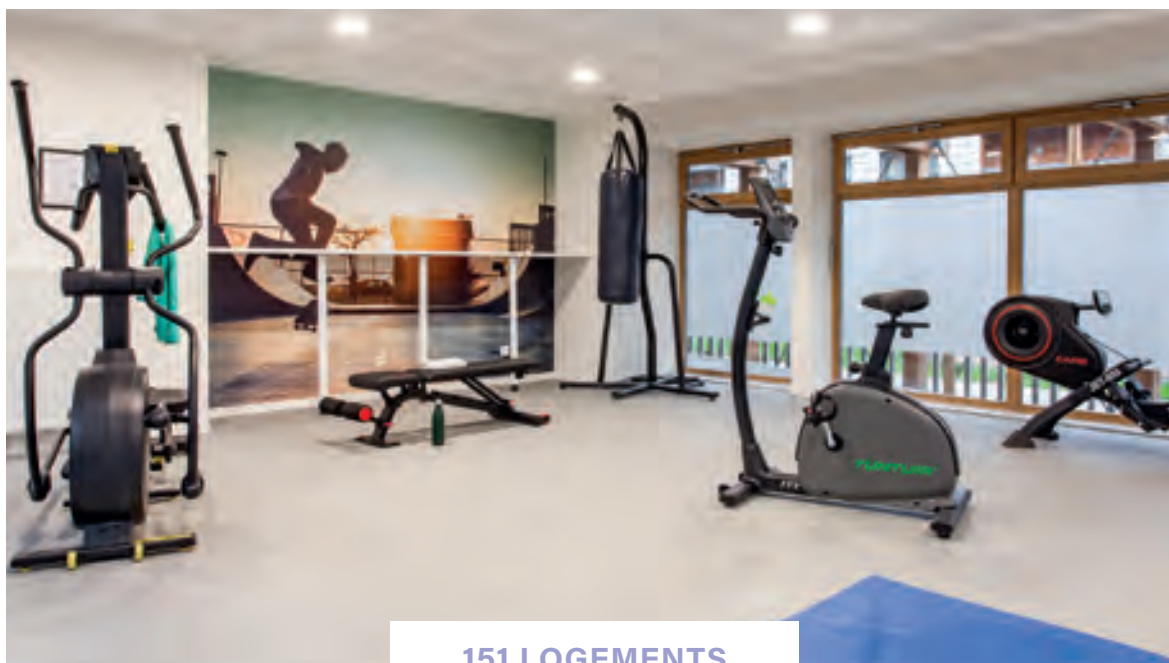


Green Fabrik'

13 BOULEVARD PASTEUR • 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

OUVERTURE
2023

Une adresse centrale,
à 2 minutes du tramway



151 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Stud'en Ville

12 BOULEVARD MAURICE THOREZ • 93000 BOBIGNY

À portée de tram et de métro,
en 2 minutes chrono

OUVERTURE
2024



190 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Campus Salto

229 BOULEVARD GABRIEL PÉRI • 93130 NOISY-LE-SEC

À 5 minutes à pied de la station de métro
La Dhuis, ligne 11

OUVERTURE
2024



182 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Nouvelle Seine

72 RUE DE PONTOISE • 95870 BEZONS

Un accès direct à vélo vers la Défense
via la passerelle Éole

OUVERTURE
2025



158 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

ALSEI pour **VALORITY**
MANAGED RESIDENCES ACQUISITION

Pau

12 500 ÉTUDIANTS*

Une ville inspirante,
résolument tournée vers l'avenir



Campus Lavie

14 AVENUE DU DOYEN ROBERT POPLAWSKI • 64000 PAU

**OUVERTURE
2022**

À deux pas de l'Université de Pau et des Pays de l'Adour



163 LOGEMENTS

KAUFMAN & BROAD pour VALORITY 
ACQUISITION

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Poitiers

29 900 ÉTUDIANTS*



Un écosystème
dynamique entre histoire
et innovation

L'Aperté

10 RUE DE LA MILÉTRIE • 86000 POITIERS

Un emplacement de choix, entre université et réseau de transports

OUVERTURE
2022



112 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Nouvelle Vague

200 AVENUE JACQUES CŒUR • 86000 POITIERS

Face au complexe universitaire du CHU

OUVERTURE
2023



140 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Eko Campus

44 - 46 AVENUE JACQUES COEUR • 86000 POITIERS

Parfaitement desservie par les bus en direction du campus universitaire

OUVERTURE
2024



132 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

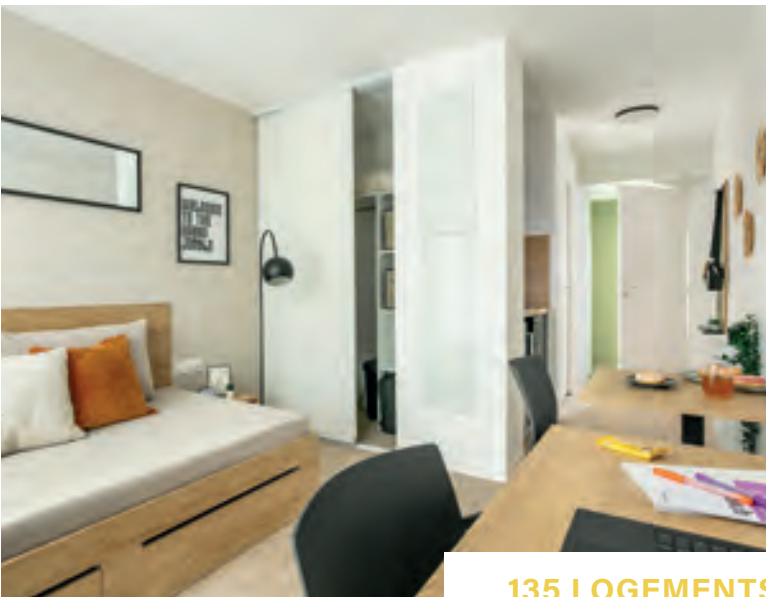
ED Edouard
Denis

Campus Delta

11/13 BOULEVARD JEANNE D'ARC • 86000 POITIERS

À seulement 15 minutes à pied de l'hyper-centre

OUVERTURE
2025



135 LOGEMENTS

DOMUS pour **VALORITY**
ACQUISITION

Rennes

78 200 ÉTUDIANTS*

Une métropole à taille humaine,
vibrante et créative



*Source : MESRI 2023/2024

Breizh Campus

1 ET 3 BIS ALLÉE DE LA VARENDE • 35000 RENNES

À 10 min du campus Beaulieu et des grandes écoles

OUVERTURE
2015



93 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Blot

Carré Malo

205 BIS RUE DE SAINT-MALO • 35000 RENNES

Le centre-ville tout proche, les grandes écoles à deux pas

OUVERTURE
2017



124 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

MARIGNAN

Rouen

48 800 ÉTUDIANTS*

L'alliance du charme de l'ancien
et du dynamisme étudiant



Campus In

67 AVENUE DE CAEN • 76100 ROUEN

OUVERTURE

2018

Un emplacement central, face au tramway et proche des quais de Seine



141 LOGEMENTS

Bouygues Immobilier  pour VALORITY 
ACQUISITION

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

Toulon

17 100 ÉTUDIANTS*

Un pôle d'attractivité
entre mer et colline



Carré Vérane

27 BOULEVARD AMIGAS • 83000 TOULON

Une adresse de choix, à deux pas du campus Porte d'Italie

OUVERTURE
2011



119 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

GENERIM

Toulouse

125 000 ÉTUDIANTS*



La ville rose séduit par la qualité
de ses formations et sa vitalité culturelle



Carré Saint-Sernin

20 RUE MERLY • 31000 TOULOUSE

Un emplacement privilégié, au cœur de Toulouse et tout près de la Garonne

OUVERTURE
2014



86 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Univers City

13 RUE DES AMIDONNIERS • 31000 TOULOUSE

Un cadre paisible entre la Garonne et le canal

OUVERTURE
2014



51 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Denfert Rochereau

18 RUE DENFERT ROCHEREAU • 31000 TOULOUSE

OUVERTURE
2017

À quelques minutes à pied des grandes écoles et de l'hyper-centre



97 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2024



Campus 15

15 BARRIÈRE DE LOMBEZ • 31300 TOULOUSE

OUVERTURE
2019

Au cœur du quartier universitaire,
à 3 minutes à pied de la plateforme des Arènes



123 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Aristote

21 CHEMIN DE LA PÉLUDE • 31400 TOULOUSE

En face de la faculté des Sciences Pharmaceutiques

OUVERTURE
2024



199 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

GREENCITY
IMMOBILIER

Tours

36 500 ÉTUDIANTS*

**Un pôle étudiant où
il fait bon vivre et s'épanouir**



Campus Parc

9 AVENUE DE L'ALOUETTE • 37200 TOURS

À proximité des écoles et du parc du Lac de la Bergeonnerie

OUVERTURE
2020



100 % LOUÉS AU 01/09/2025



139 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025

CRÉDIT
**Edouard
Denis**

Séquence

30 AVENUE DE PONT-CHER • 37200 TOURS

Une adresse de choix, proche du pôle d'enseignement des Deux-Lions

OUVERTURE
2024



223 LOGEMENTS

100 % LOUÉS AU 01/09/2025



Bouygues
Immobilier **B**

À l'horizon

2026 et 2027

ANNECY



204 logements

DIJON



170 logements

LORIENT



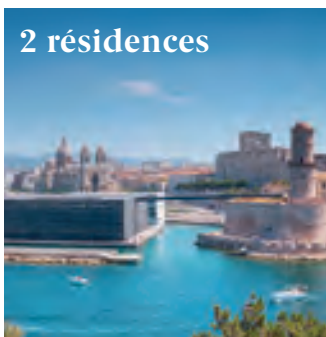
160 logements

TOURS



149 logements

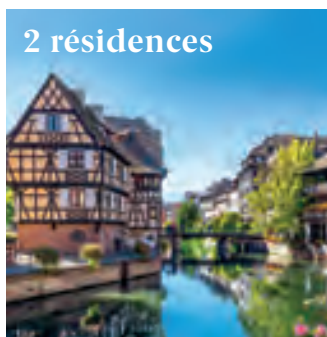
MARSEILLE



2 résidences

317 logements

STRASBOURG



2 résidences

425 logements

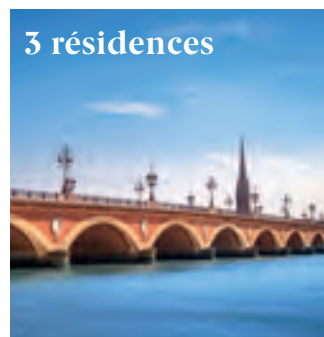
LILLE



2 résidences

343 logements

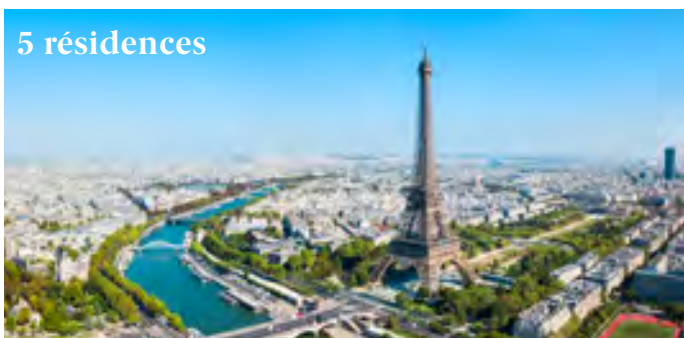
BORDEAUX



3 résidences

447 logements

PARIS



5 résidences

524 logements

NICE



111 logements

ORLÉANS



282 logements

NANCY



108 logements

VANNES



141 logements

TROYES



147 logements

À l'horizon 2028

Déjà 15 résidences et + de 2 300 logements

INVESTIES 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.



RÉSIDENCE EN COURS DE COMMERCIALISATION
LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL



APPARTEMENT
MEUBLÉ ET ÉQUIPÉ

à partir de

73 800 € HT*



DÉCOUVREZ
LES NOMBREUX
AVANTAGES
DU STATUT
LOUEUR MEUBLÉ



VALORITY 
ACQUISITION

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 18,33 m², lot B020 dans la résidence Le Wood à Troyes, selon disponibilité. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations.

www.lesbellesannees.com



SOURIEZ À VOS PLUS
BELLES ANNÉES

LA VIE D'ÉTUDIANT

EN MIEUX!