

2023 LES BELLES ANNÉES

Résidences pour étudiants

EN MIEUX !





01

CONTEXTE, OFFRE & TENDANCE

Le marché des résidences étudiantes en France

02

LES BELLES ANNÉES

La réponse 100% dédiée aux étudiants

03

L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Pour préparer l'avenir ou augmenter ses revenus

04

UNE RELATION DE CONFIANCE

Des partenariats et des références qui (r)assurent



01

CONTEXTE, OFFRE & TENDANCE

Le marché des résidences étudiantes en France

UN EFFECTIF ÉTUDIANT EN CONSTANTE HAUSSE

EN 2021

Constat



+ 2,5%
d'augmentation
par rapport à 2020
(1)

RENTRÉE 2022

Estimation



+ 0,9%
d'augmentation
par rapport à 2021
(1)

À LONG TERME

Projection 2030



+ 3,7%
d'augmentation
par rapport à 2020
(2 894 471 étudiants)
(1)

(1) Source : Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, dossier de presse "la rentrée étudiante 2020-2021" ; note d'information du SIES des effectifs étudiants en 2020 et des projections à 2029; AVRIL 2022

UNE AUGMENTATION CONSTANTE DU NOMBRE D'ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX

2021



+ 0,8%
d'augmentation
depuis 2010

À LONG TERME

Objectif 2027

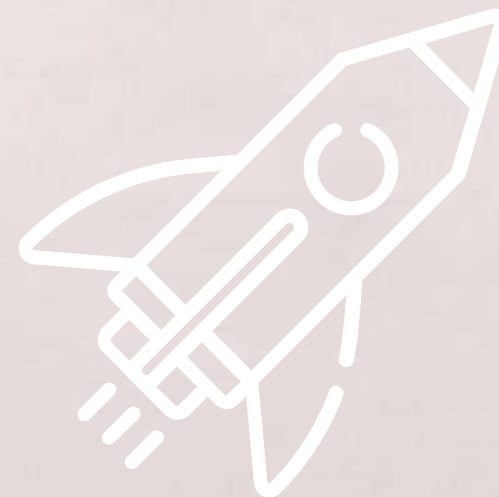


À terme, les effectifs des
étudiants internationaux devraient être
davantage portés par les étudiants
européens
(1)

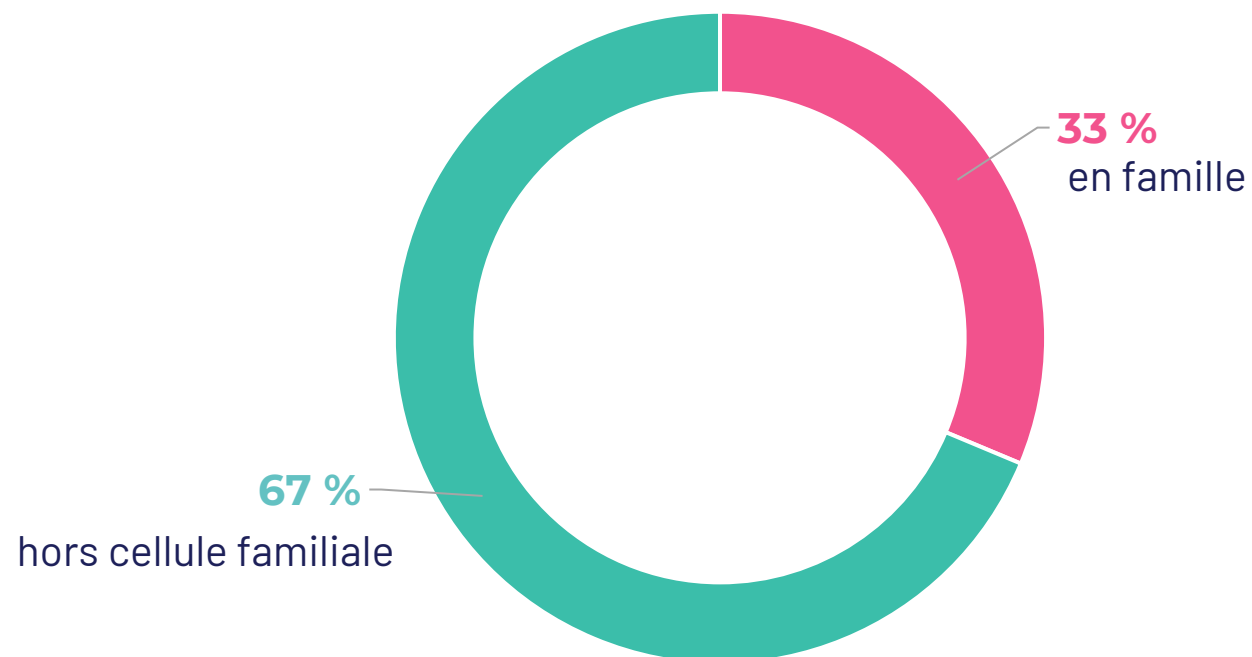


AUGMENTATION CONSTANTE

du nombre d'étudiants



UN CHOIX RÉSIDENTIEL MAJORITAIREMENT PORTÉ PAR LA DÉCOHABITATION



Unité : part des étudiants dans l'enseignement supérieur.
Ainsi, en 2022, 1 969 867 des étudiants étaient décohabitants.

LES ÉTUDIANTS



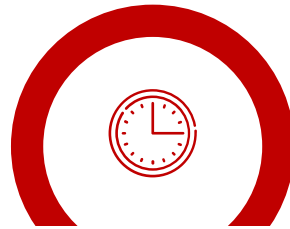
NE VEULENT PLUS



VEULENT



Les surfaces
de 9 m²
–
Les prix exorbitants



Les procédures
longues pour accéder
à un logement
CROUS



La qualité
du logement
–
Services adaptés
Entretien
Gestion
Sécurité



La localisation
de la résidence
–
Proximité de l'école
Commerces
Transports
Vie de quartier

LE CONTEXTE NATIONAL



1 999 268¹
étudiants à la recherche
d'un logement

POUR



464 571
places en résidences
étudiantes

Dont **289 224** places en
résidences universitaires
publiques et sociales et **175**
347 en résidences étudiantes
privées

L'offre actuelle ne comble que

23,2 %

des besoins étudiants
décohabitants

(1) Source: Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, dossier de presse «la rentrée étudiante 2020-2021» | note d'information du SIES des effectifs étudiants en 2020 et des projections à 2029 | AVRIL 2022 (y compris apprentis STS) | estimation étude OVE 2020 à 68 % d'étudiants décohabitants (vivant hors de la cellule familiale durant les études)



02

LES BELLES ANNÉES

Résidences étudiantes



UNE RÉPONSE 100% DÉDIÉE AUX ÉTUDIANTS

DES RÉSIDENCES DANS L'AIR DU TEMPS

Notre mission

Sélectionner les villes les plus dynamiques et les meilleures implantations à proximité des grandes écoles, des transports et des commerces.



Notre ambition

Proposer une grande diversité de services, avec des intendants garants de la sécurité et de la convivialité de nos résidences et un mobilier de qualité.

NOS ENGAGEMENTS



Des emplacements
de 1^{er} choix

Des prestations
de qualité



Des logements fonctionnels

Un éventail de services



ÉGALEMENT TRÈS APPRÉCIÉ DES ÉTUDIANTS :

Laverie, internet offert, local vélos sécurisé, salle de vie commune,
baby-foot, salle de fitness, prêt d'aspirateur...

NOS IMPLANTATIONS

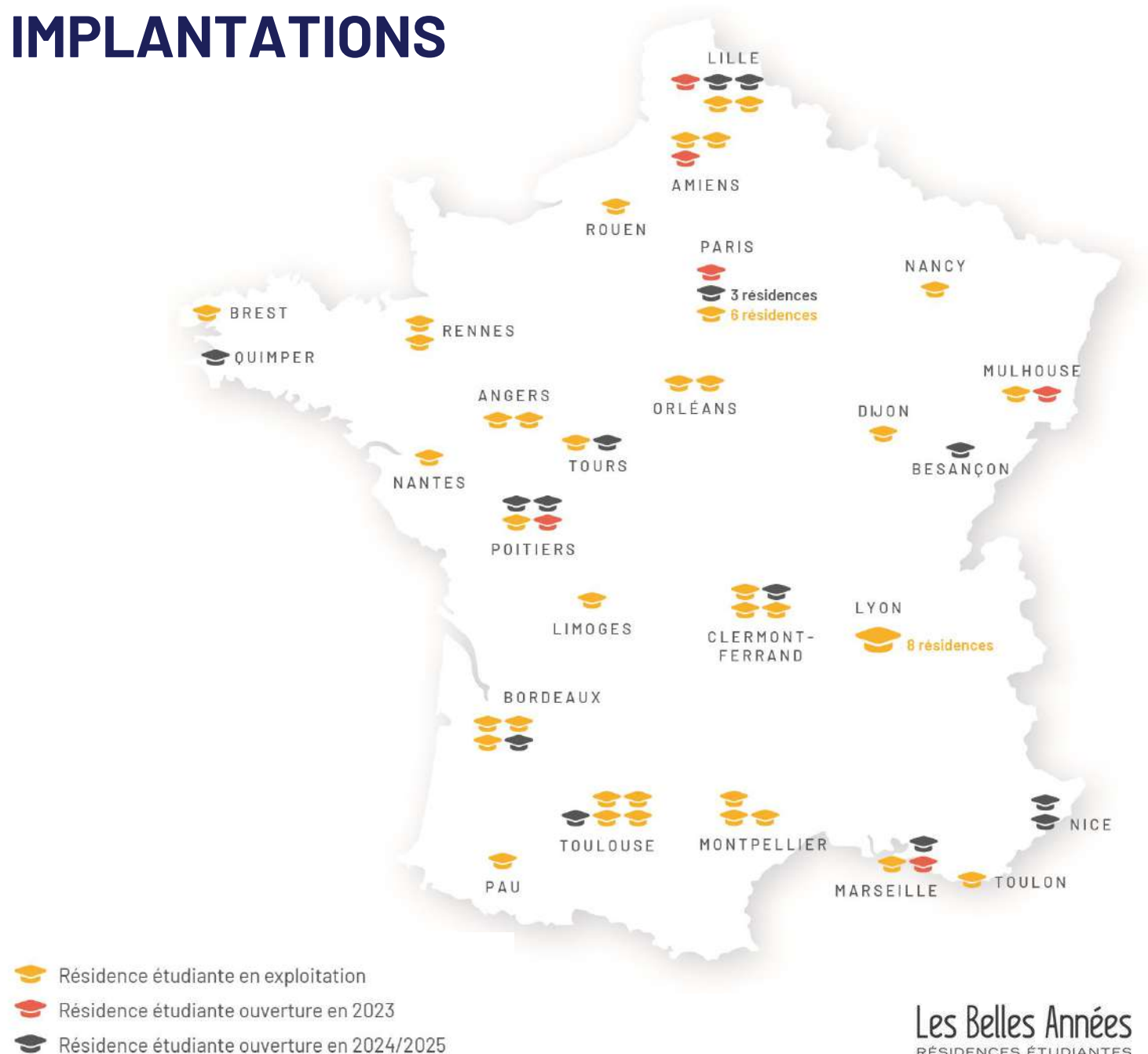
“Depuis 2010, Les Belles Années s’attachent à répondre à la pénurie de logements pour étudiants de manière élégante et favorisent un juste équilibre entre études et vie personnelle.”

— Morgane BENTATA

Directrice Les Belles Années

— Claire RICHERT

Directrice exploitation Les Belles Années





OÙ LE MODERNE
RENCONTRE
L'INTEMPOREL

NOS APPARTEMENTS



Meublés et équipés

Location du studio au 4 pièces.

Bien agencés

Favoriser une circulation fluide
Agencement optimisé.

Sur-mesure

Repensé tous les deux ans,
le mobilier s'adapte aux dernières tendances et
aux attentes des étudiants.

LES ÉQUIPEMENTS*

ESPACE CHAMBRE



Lit gigogne, bureau et chaise de travail, rangements et étagères, table de chevet

CUISINE



Réfrigérateur, plaque vitrocéramique, micro-ondes grill, table et chaise, placard de rangement, kit vaisselle

SALLE DE BAINS



Douche, vasque et meuble vasque avec espaces de rangement, WC, miroir

DIVERS



Une box internet haut débit par appartement offert, prise téléphonique, prise TV...

NOS SERVICES

GRATUITS

- Jouissance du logement meublé et équipé
- Distribution du courrier et de colis
- Salle de sport (selon résidences)
- Accès 24h/24 à la salle de vie commune
- Accès 24h/24 à une laverie équipée
- Local vélos équipé et sécurisé
- Internet haut débit par fibre avec une box individuelle par logement
- Affectation d'un responsable de résidence dédié sur chaque site
- Entretien des parties communes chaque semaine par un prestataire externe
- Fourniture de kit vaisselle et ménage
- Prêt d'aspirateur et fer à repasser
- Abonnement Nextory anciennement Youbox

PAYANTS (en option)

- Fourniture de linge de maison
- Ménage des parties privatives
- Location de place de parking



2023 : LES BELLES ANNÉES EN CHIFFRES



du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022

2022 : L'ANNÉE DU RECORD !



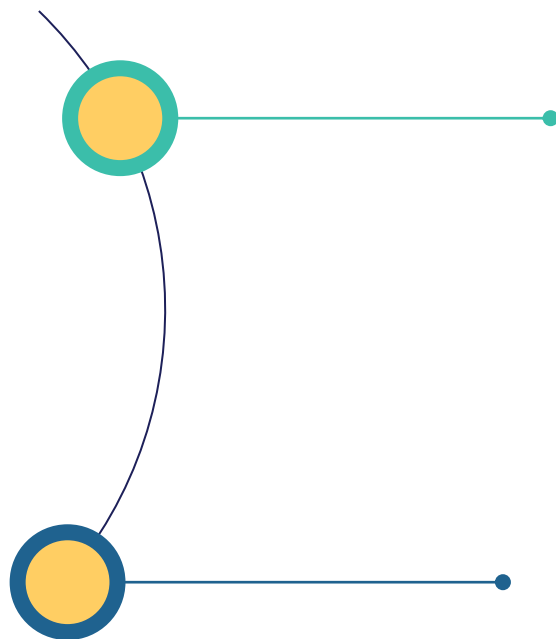
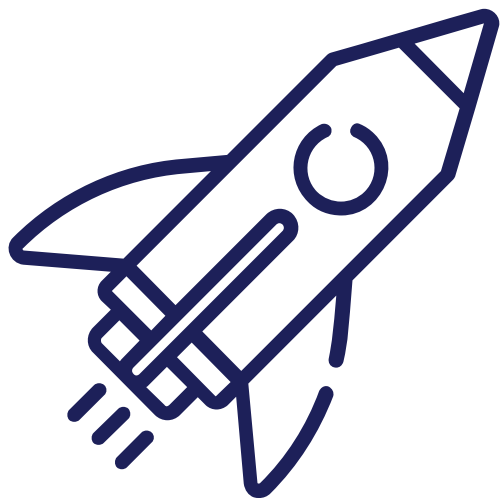
Taux d'occupation réel au 1er septembre sur les 49 résidences de notre parc



LES BELLES ANNÉES
dans le **TOP 5**
des principales enseignes
de résidences étudiantes
en France



CAP SUR L'AVENIR



+ 10 000 logements
exploités à la rentrée 2025

900 millions
d'actifs immobiliers gérés



DES AMBIANCES
SANS CESSSE
REPENSÉES

Salle de vie commune / **LA COUR DES GRANDS** / Clermont-Ferrand



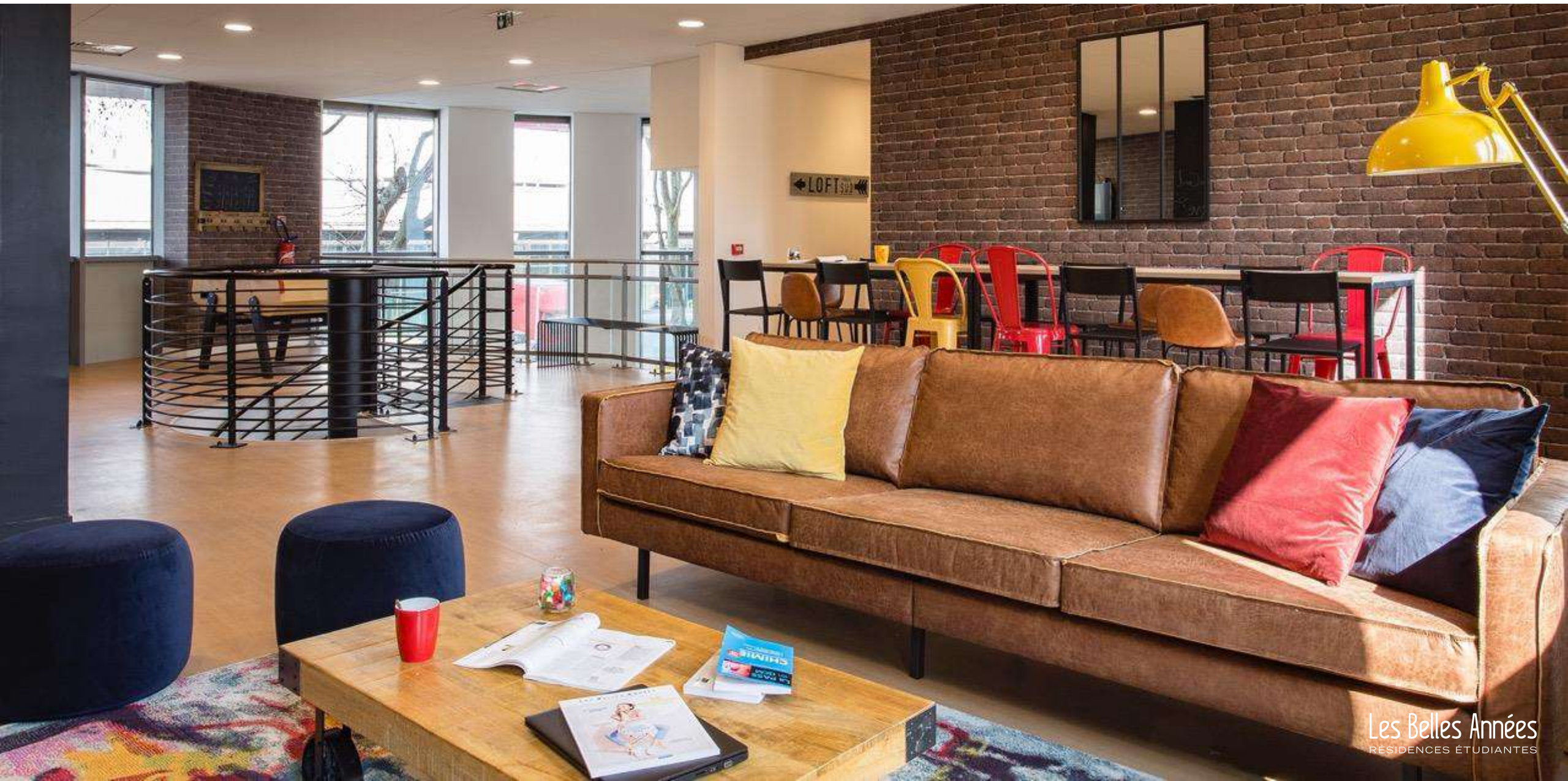
Laverie / LA COUR DES GRANDS / Clermont-Ferrand



Salle de vie commune / **CARRE SAINT SERVIN** / Toulouse



Salle de vie commune / **SO' CAMPUS** / Saint-Denis



Salle de vie commune et salle fitness / **Le UP** / Lyon 7^e





03

L'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Pour préparer l'avenir
ou augmenter vos revenus...

... déléguez la gestion
de votre bien pour louer
en toute tranquillité



Fiscalités avantageuses Dispositif LMNP

(Loueur Meublé Non Professionnel)

Percevoir un loyer via
un **bail commercial**

Récupérer la TVA
sur votre acquisition

Déduire les charges d'exploitation
de vos recettes locatives

Bénéficier de **revenus
non imposés ou faiblement imposés**
pour une durée pouvant
dépasser 20 ans



Bail commercial,
durée initiale : 10 ans
(renouvelable à terme)

Percevoir un loyer
même si le bien n'est pas occupé
Bénéficier d'une **indexation
du loyer** indiquée dans le bail



RENOUVELLEMENT DES BAUX

LYON
CAP AVENIR
2019



99,9 %

TOULON
CARRÉ VÉRANE
2020



99,9 %

VILLEURBANNE
CARRÉ ZOLA
2021



99,9 %

ANGERS
CAP AVENIR
2021



99,9 %

LYON
VICTORIAN PARK
2021



99,9 %

LYON
UNIVERS 9
2022



100 %



04

UNE RELATION DE CONFIANCE



DES PARTENARIATS **QUI RASSURENT**

Nous travaillons main dans la main avec nos partenaires :
promoteurs et institutionnels.

Ces collaborations fructueuses attestent de la valeur
et de la pertinence de notre offre nationale.

PROMOTEURS



INGÉNIERIE PATRIMONIALE



INSTITUTIONNELS



BROCKERS





DES RÉFÉRENCES QUI ASSURENT

NOTRE RÉALISATIONS 2010

Les Belles Années

LYON

140 logements

CAP Avenir



**Bouygues
Immobilier**

pour

VALORITY
ACQUISITION

NOTRE RÉALISATIONS 2011

Les Belles Années

TOULON

120 logements

CARRÉ VÉRANE



GENERIM

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2012

Les Belles Années
LYON

94 logements

VICTORIAN PARK



6^e SENS
IMMOBILIER

Les Belles Années
VILLEURBANNE

115 logements

CARRÉ ZOLA



COGEDIM

Les Belles Années
ANGERS

132 logements

CAP AVENIR



Bougues
Immobilier 

pour

VALORITY 
ACQUISITION

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOTRE RÉALISATIONS 2013

Les Belles Années

LYON

100 logements

UNIVERS 9



Bouygues
Immobilier 

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2014

Les Belles Années

ROUBAIX

150 logements

CARRÉ SAINT-JEAN



VINCI
IMMOBILIER

Les Belles Années

TOULOUSE

86 logements

CARRÉ SAINT-SERNIN



COGEDIM

Les Belles Années

TOULOUSE

51 logements

UNIVERS CITY



VINCI
IMMOBILIER

Les Belles Années

ORLÉANS

136 logements

CARRÉ CÉLESTE



VINCI
IMMOBILIER

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2015

Les Belles Années

MULHOUSE

150 logements

LE QUAI



VINCI
IMMOBILIER

Les Belles Années

RENNES

94 logements

BREIZH CAMPUS



Blot

Les Belles Années

MARSEILLE

84 logements

CARRÉ SAINT-PIERRE



Marignan

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2016

Les Belles Années

LYON

130 logements

CARRÉ SAÔNE

Les Belles Années

MONTPELLIER

81 logements

CAMPUS OPALINE

Les Belles Années

LYON

151 logements

LE UP

Les Belles Années

MONTPELLIER

134 logements

CAMPUS RIMBAUD



COFFIM
Construire pour demain

Bougues
Immobilier 

Bougues
Immobilier 
pour
VALORITY 
ACQUISITION

Bougues
Immobilier 

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2017

Les Belles Années

TOULOUSE

97 logements

DENFERT ROCHEREAU

Les Belles Années

BORDEAUX CENON

124 logements

DOCKS 33

Les Belles Années

RENNES

124 logements

CARRÉ MALO

Les Belles Années

LYON

133 logements

STUDY WEST



NOS RÉALISATIONS 2018

Les Belles Années
NANTES

113 logements

CAMPUS ROUSSEAU



Les Belles Années
BORDEAUX

169 logements

CAMPUS QUEYRIES



Les Belles Années
ROUEN

140 logements

CAMPUS IN



Bouygues
Immobilier 

KAUFMAN  BROAD

pour

VALORITY 
ACQUISITION

Bouygues
Immobilier 

pour
BOTERO

Les Belles Années
RÉSIDENTES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2018

Les Belles Années

CLERMONT-FERRAND

125 logements

CARRÉ AMBOISE



Les Belles Années

AMIENS

176 logements

CAMPUS CLAUDEL



VINCI 
IMMOBILIER

KAUFMAN  BROAD

pour

VALORITY 
ACQUISITION

Les Belles Années
RÉSIDENTES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2019

Les Belles Années

ORLÉANS

109 logements

REINE BLANCHE



VINCI
IMMOBILIER

Les Belles Années

ÉCULLY

105 logements

CARRÉ WEST



KAUFMAN & BROAD

pour

VALORITY
ACQUISITION

Les Belles Années

SAINT-DENIS

164 logements

SO'CAMPUS




Héraclès

pour


ARIUM

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2019

Les Belles Années

TOULOUSE

123 logements

CAMPUS 15



pour
VALORITY 
ACQUISITION

Les Belles Années

AMIENS

123 logements

CAMPUS CITADELLE



Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2020

Les Belles Années

DIJON

122 logements

LE DRAPEAU



Les Belles Années

TOURS

138 logements

CAMPUS PARC



Les Belles Années

VILLERS-LES-NANCY

154 logements

LE CASTEL



ED Edouard
Denis

VALORITY 
ACQUISITION

Les Belles Années
RÉSIDENTES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2020

Les Belles Années

MONTPELLIER

99 logements

ART CAMPUS

2020



Bouygues
Immobilier 

Les Belles Années

ROUBAIX

129 logements

CAMPUS CLÉON

2020



GROUPE  Edouard
Denis
pour
VALORITY 
ACQUISITION

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2021

Les Belles Années

BORDEAUX

132 logements

BORD'OH



EIFFAGE

Les Belles Années

CHEVILLY-LARUE

203 logements

CAMPUS VICTORIA



EIFFAGE

pour

VALORITY
ACQUISITION

Les Belles Années

PIERREFITE-SUR-SEINE

100 logements

CAMPUS LÉNA



AFC
PROMOTION

pour

VALORITY
ACQUISITION

Les Belles Années

CLERMONT-FERRAND

317 logements

LA COUR DES GRANDS



Bouygues
Immobilier

pour

VALORITY
ACQUISITION

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2022

Les Belles Années

BREST

205 logements

R'CAMPUS



Les Belles Années

POITIERS

112 logements

L'APARTE



Les Belles Années

ANGERS

183 logements

CAMPUS NOVUS



Bouygues
Immobilier 

pour

VALORITY 
ACQUISITION

Bouygues
Immobilier 

 Open Partners
Investisseur et développeur urbain

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2022

Les Belles Années

BOBIGNY

299 logements

CAMPUS LOLA



pour
VALORITY 
ACQUISITION

Les Belles Années

BOBIGNY

277 logements

LE TWINS



KAUFMAN  BROAD

pour
VALORITY 
ACQUISITION

Les Belles Années

PONTOISE

137 logements

CAMPUS PISSARRO



 **EIFFAGE**

Les Belles Années
RÉSIDENTES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2022

Les Belles Années

LIMOGES

120 logements

KURSUS



pour



Les Belles Années

CLERMONT-FERRAND

48 logements

GRAFFITI



Les Belles Années

PAU

161 logements

CAMPUS LAVIE



KAUFMAN Δ BROAD

pour



Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2023

Les Belles Années

POITIERS

140 logements

NOUVELLE VAGUE



KAUFMAN & BROAD

pour

VALORITY
ACQUISITION

Les Belles Années

POITIERS

135 logements

CAMPUS DELTA



DOMUCI

L'ART DE BATIR VOTRE AVENIR

Les Belles Années

PIERREFITTE SUR SEINE

150 logements

GREEN FABRIC



**Bouygues
Immobilier**

pour

BOTERO

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2023

Les Belles Années
NICE

219 logements
CAMPUS RIVIERA



QUARTUS
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN

Les Belles Années
MARSEILLE

88 logements
ALMA



APIG
IMMOBILIER

Les Belles Années
ROUBAIX

145 logements
POP UP



KAUFMAN Δ BROAD

pour
VALORITY 
ACQUISITION

Les Belles Années
RÉSIDENTES ÉTUDIANTES

NOS RÉALISATIONS 2023

Les Belles Années

MULHOUSE

153 logements

EFFUSION



Les Belles Années

AMIENS

196 logements

VITAM'IN



KAUFMAN  BROAD

pour
VALORITY 
ACQUISITION

linkcity

Les Belles Années
RÉSIDENTES ÉTUDIANTES

A VENIR EN 2024

Les Belles Années
CLERMOND – FERRAND

151 logements

CAMPUS VERDE



QUARTUS
LA VILLE AVEC VUE SUR DEMAIN

Les Belles Années
TOULOUSE

199 logements

RESIDENCE ARISTOTE



GREENCITY
IMMOBILIER

Les Belles Années
TOURS

222 logements

SEQUENCE



Bouygues
Immobilier 

pour

VALORITY 
ACQUISITION

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

A VENIR EN 2024

Les Belles Années

BESANCON

150 logements

OMEGA



Les Belles Années

NOISY LE SEC

184 logements

CAMPUS SALTO



Les Belles Années

POITIERS

130 logements

EKO CAMPUS



Les Belles Années

MARSEILLE

134 logements

CARRE BLANQUI



TRIANON
PROMOTION

GROUPE D Edouard
Denis

pour

VALORITY 
ACQUISITION



Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES