



RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS
EN MIEUX!



ORLÉANS, une ville rayonnante

117 000
habitants

Croissance démographique :
+ 13 % à l'horizon 2030

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

Reine aux multiples ATOUTS

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





CARTE MAÎTRESSE de l'industrie pharmaceutique

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



41
lignes de bus

2
lignes de tramway

35
stations vélos

1
gare TER

1^{er}
PÔLE PHARMACEUTIQUE DE FRANCE
avec 70% de la production nationale

2^e
RÉGION de France pour
la **COSMÉTIQUE** et les **PARFUMS**

3^e
PLATEFORME LOGISTIQUE
de France

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



Aux portes de PARIS

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



PARIS à 1h

TOURS à 1h15

LYON à 3h30



BOURGES à 1h20

CHARTRES à 1h30

LE MANS à 2h

ORLÉANS, la carte étudiante

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

23 000
étudiants



1
École d'ingénieurs – Polytech

4
UFR | **4**
IUT

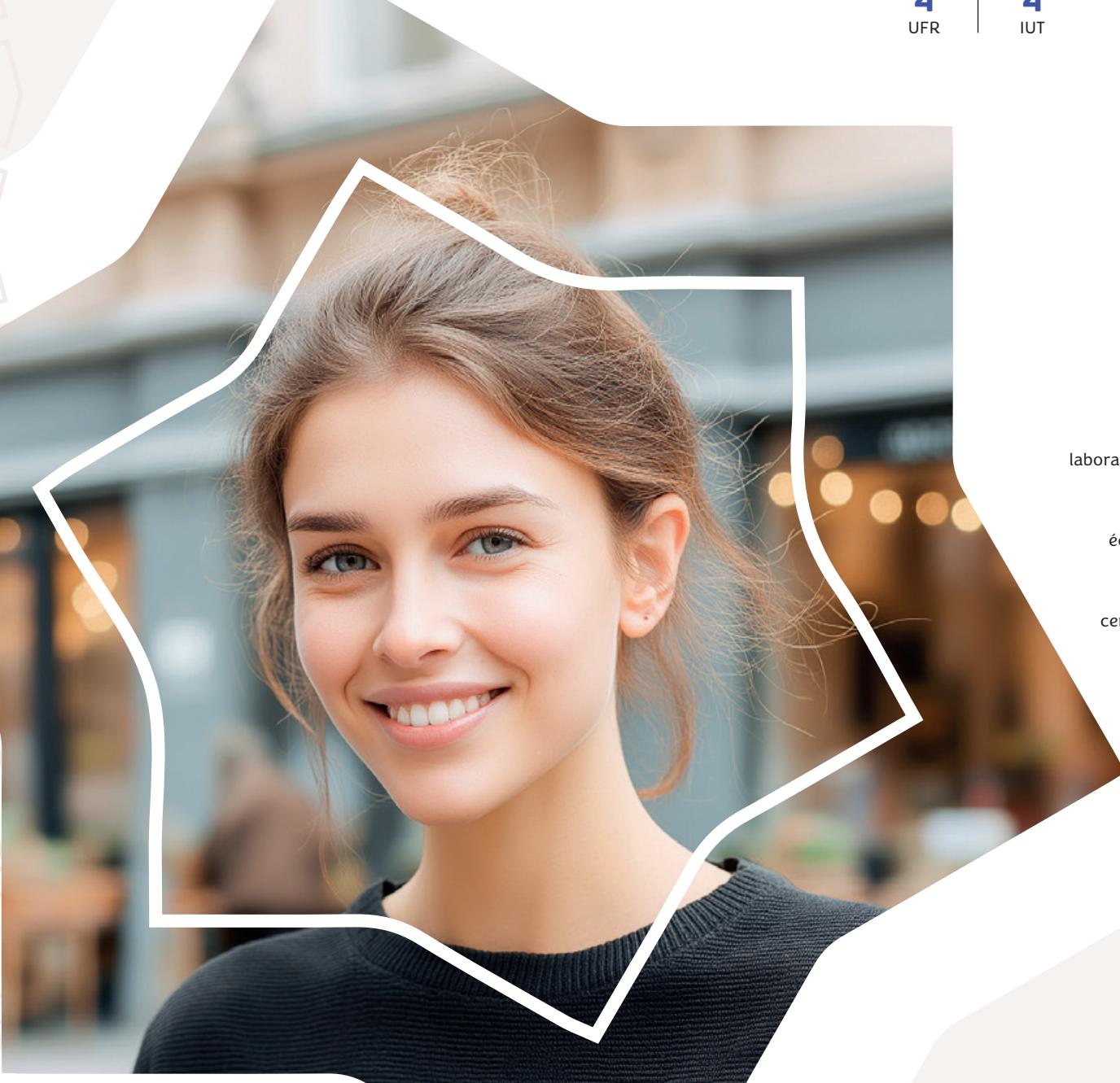


1 900
chercheurs

91
laboratoires publics et privés

9
écoles spécialisées

15
centres de formation
professionnelle



HORIZON 2027

11 000 étudiants

à moins de 13 min
de la résidence
en vélo



CAMPUS MARGAUX

INTERIVES

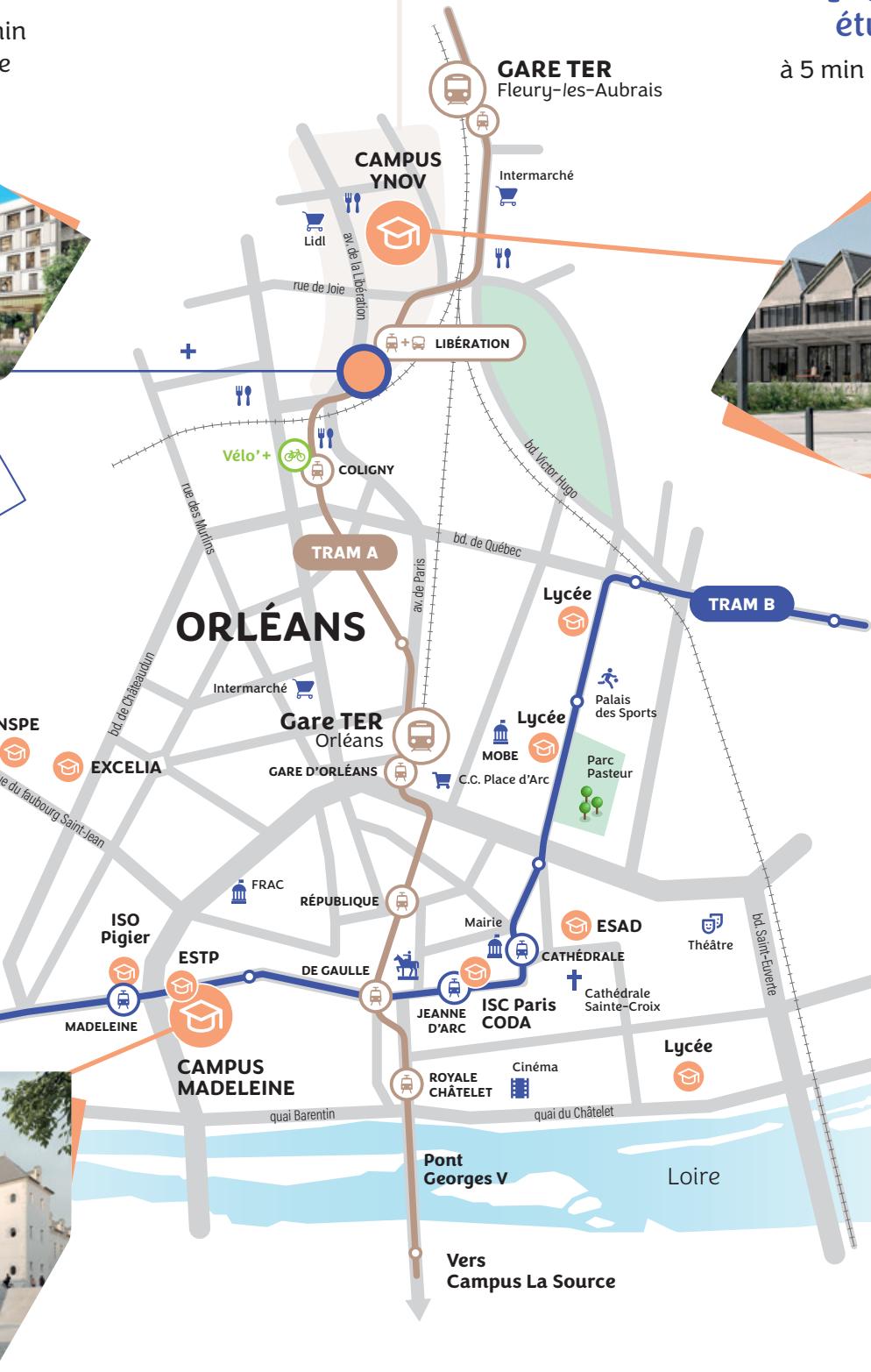
Nouveau Quartier
au nord d'Orléans

RENTRÉE 2027

CAMPUS YNOV

1 500 étudiants

à 5 min de la résidence
à pied



RENTRÉE 2027

CAMPUS MADELEINE

4 000 étudiants

Installation de la Faculté
de Droit, Économie, Gestion



TRAM LIGNE A

Gare TER Fleury-les-Aubrais : 2 min

Gare TER d'Orléans : 6 min

Arrêt « De Gaulle »

correspondance TRAM LIGNE B : 12 min

Bords de Loire : 14 min

Cathédrale Sainte-Croix : 15 min



À PIED

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

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

Lidl et pharmacie : 6 min

Intermarché : 12 min

Gare TER Fleury-les-Aubrais : 17 min



Un cadre royal pour étudier

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

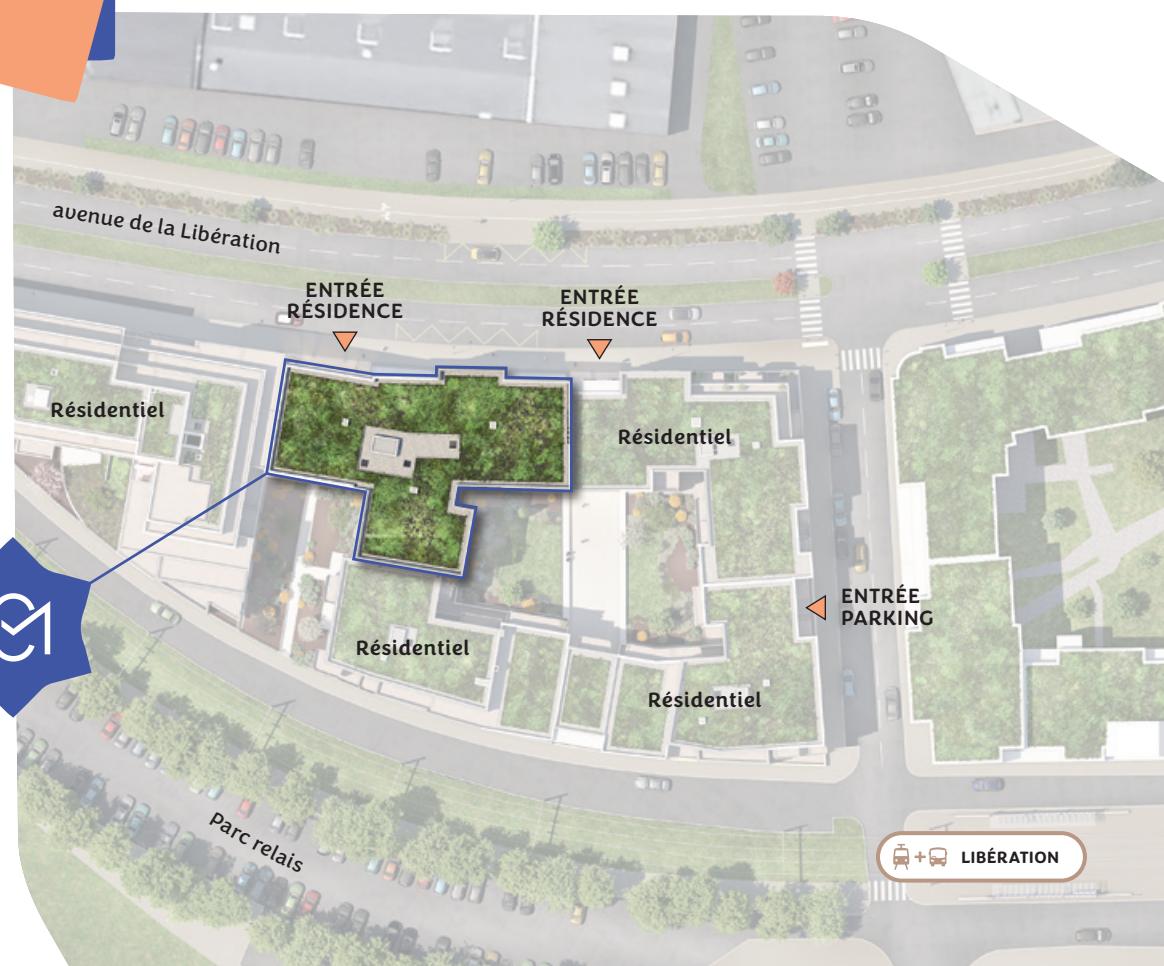




CAMPUS
MARGAUX

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

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





Des lieux pensés
**POUR LE CONFORT
DES RÉSIDENTS**

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



SERVICES

- INTENDANT, ACCUEIL**
- DISTRIBUTION DU COURRIER**
- BOX INTERNET INDIVIDUELLE**
- SALLE DE VIE COMMUNE**
- PRÊT DE KIT REPASSAGE**
- LAVERIE***
- LOCAL VÉLOS SÉCURISÉ**
- FOURNITURE DU LINGE DE MAISON***
- SALLE DE FITNESS**
- SALLE DE CO-WORKING**
- NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES**
- MÉNAGE DES PARTIES PRIVATIVES***

* Payant, en option



Des appartements **MEUBLÉS & ÉQUIPÉS**

ESPACE CUISINE

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

ESPACE NUIT

Lit gigogne ou tapissier (selon typologie), tête de lit, table de nuit, ensemble déco (coussins + assise).

ESPACE BUREAU

Bureau, fauteuil, étagère murale

SALLE DE BAINS

Meuble de rangement, vasque, miroir avec bandeau lumineux, receveur de douche, sèche-serviettes.

KIT VAISSELLE ET MÉNAGE



MOBILIER CONÇU
ET FABRIQUÉ EN FRANCE



PRÈS DE 10 000 LOGEMENTS
GÉRÉS EN FRANCE



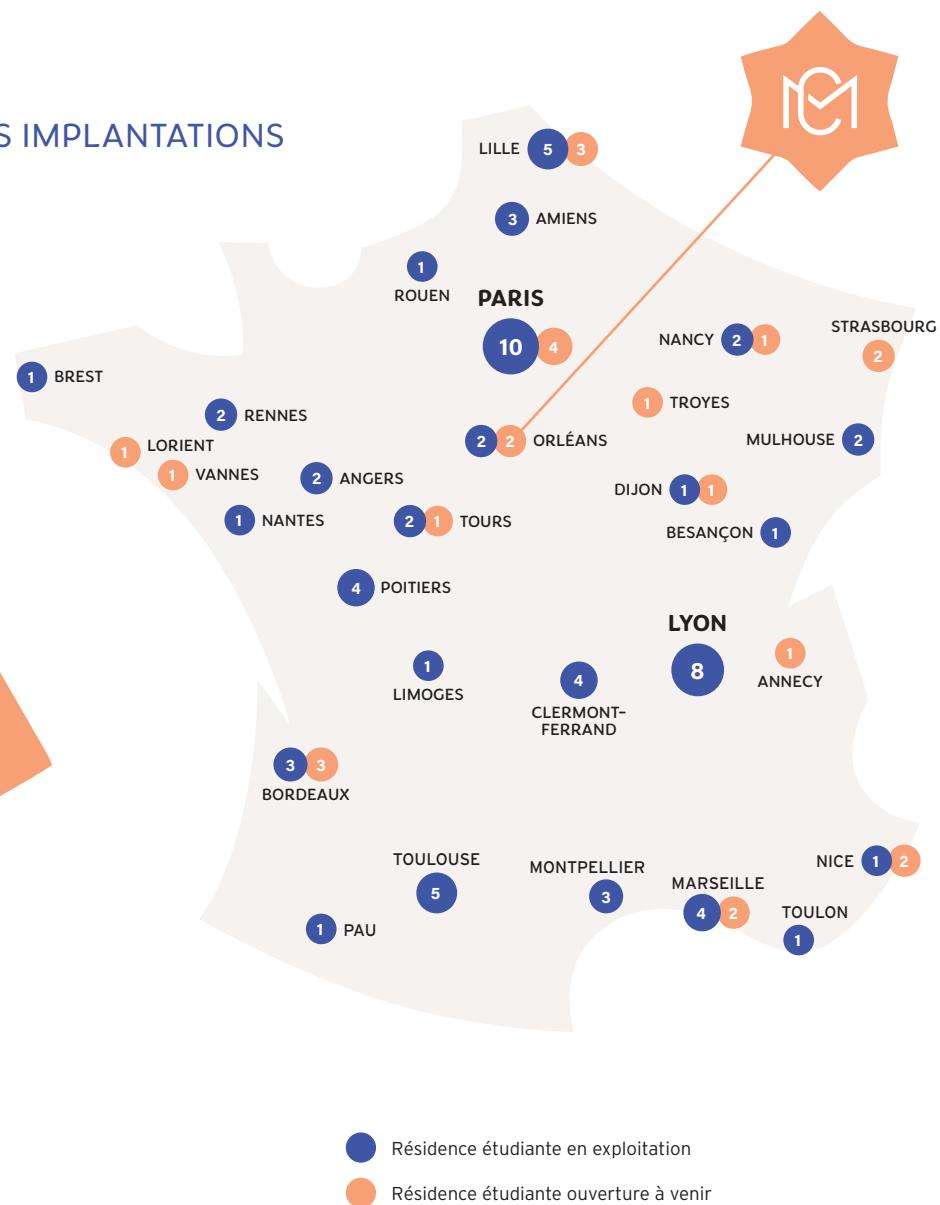
L'EXPÉRIENCE

Les Belles Années

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

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

NOS IMPLANTATIONS



- EMPLACEMENTS DE 1^{er} CHOIX
- PRESTATIONS DE QUALITÉ
- SÉCURITÉ CAMÉRAS - VIGIK®
- CONVIVIALITÉ ASSURÉE
- ACTIVITÉS & ÉVÈNEMENTS



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



Le sens de

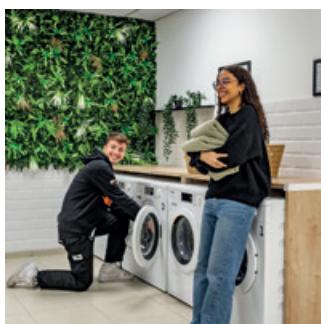
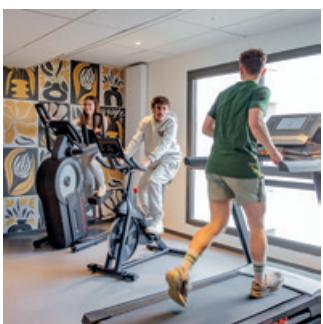
L'ENGAGEMENT



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

RÉGLEMENTATION RE2020

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





Investir dans une résidence étudiante Une démarche facilitée

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

Le statut LMNP permet de :

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

(1) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (2) Dans les conditions définies par l'article 261D du CGI (Code Général des Impôts). (3) Dans la limite des recettes selon l'article 156 du CGI. (4) Suitant indexation contractuelle. (5) Selon les dispositions prévues à l'article 39C du CGI. (6) Pour un bien en résidence services étudiante exploitée par un bail commercial selon dispositions de la loi de finances 2025.

UNE RÉSIDENCE

GÉRÉE PAR



► **Les Belles Années**
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

GROUPE
VALORITY