

■ U N E C O - P R O M O T I O N ■

FONTA
Partners

OZ'
I M M O

BORDEAUX MÉTROPOLE - VILLENAVE D'ORNON

Lumen's

BY PRIM'HOUSE[®]



RÉSIDENCE SERVICES ÉTUDIANTS

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES



Résidence

Prim'House[®] est le nom choisi par Fonta Partners pour ses résidences dédiées aux étudiants ainsi qu'aux jeunes actifs en France. Cette initiative ambitieuse vise à se développer sur tout le territoire français, afin de répondre à un besoin croissant et crucial : la création de lieux de vie adaptés aux jeunes actifs.

Fort de près de 50 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier neuf, Fonta a créé Prim'House[®] à la suite d'un constat simple mais préoccupant : il est souvent difficile pour les jeunes ayant leur premier emploi ou étant en alternance de trouver un logement.

En 2021, on comptait 7,5 millions de jeunes actifs en France, ce qui souligne l'ampleur de la demande et de l'importance de cette initiative.

Avec Prim'House[®], Fonta Partners aspire non seulement à offrir des solutions de logements accessibles et modernes, mais aussi à créer un environnement propice au développement personnel et professionnel des jeunes actifs et étudiants en quête de solutions adaptées et de conditions optimales.

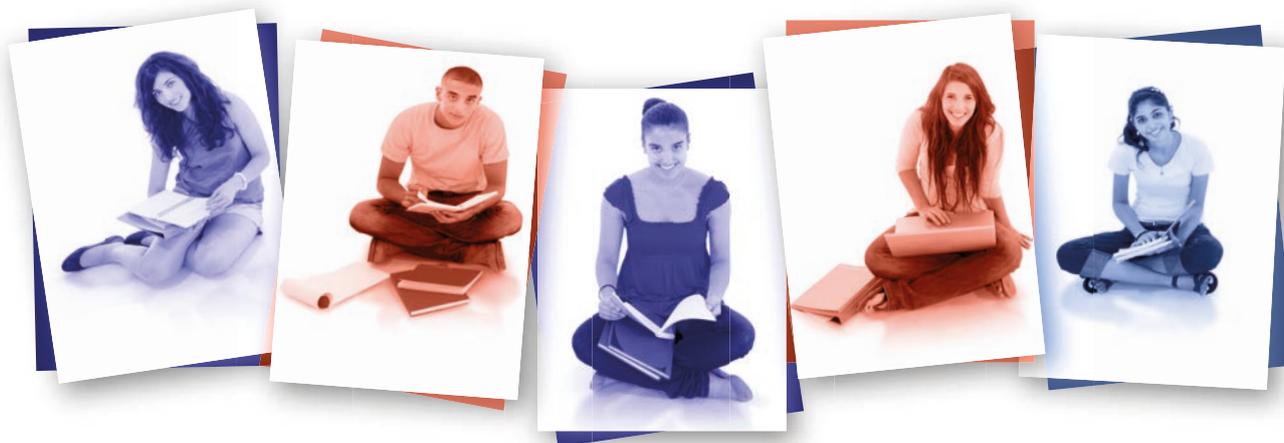
Grâce à cette démarche, Prim'House[®] s'inscrit comme un acteur clé dans le soutien à la jeunesse en facilitant leur accès à des logements de qualité et fonctionnels au sein d'un emplacement stratégique facilité par la proximité des transports en commun et proche des grandes écoles, tout en contribuant au dynamisme économique et social du pays.

Un concept, une équipe



« Savoir, c'est se souvenir »

Aristote



2,93
MILLIONS
d'étudiants en France

7,5
MILLIONS
de jeunes actifs

En perspective >>>

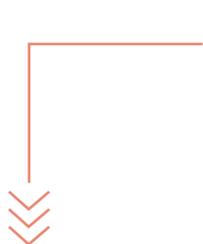


SOMMAIRE

- p. 4 **LES BELLES ANNÉES**
Présentation du gestionnaire
- p. 8 **BORDEAUX**
Ville résolument tournée vers l'avenir
- p.9 **VILLENAVE D'ORNON**
Ville verte et accueillante
- p.10 **RÉSIDENCE LUMEN'S**
Une aubaine pour les étudiants
- p.12 **L'ADRESSE**
Les plus du programme

>>> Vos plus belles années

Qui sommes-nous ?



Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

14 ans

d'expérience et d'exigences

55 Résidences

exploitées en 2023
(plus de 7 600 logements)

Filiale du Groupe Valority

3,3 milliards d'euros

d'actifs immobiliers pour nos investisseurs

500 millions d'euros

d'actifs financiers

600 collaborateurs

Près de **2 millions d'étudiants** étaient en quête d'un logement à la rentrée 2023 pour une offre de **470.000 places seulement**

(En résidences sociales et privées)

Notre stratégie repose sur la sélection précise et judicieuse des lieux d'implantation de nos résidences.

Contexte

+ de 2 973 500 étudiants à la rentrée 2022

Soit + 0,9 % par rapport à 2021

+ de 3 000 000 d'étudiants prévus à la rentrée 2030

Soit + 3,7 % par rapport à 2020

En 2022, 67 % des étudiants choisissent de vivre en dehors de la cellule familiale.

1 999 268 étudiants sont à la recherche d'un logement.

L'offre peine à suivre puisqu'elle ne comble que 23,2 % des besoins décohabitants.
Les Belles Années luttent contre la pénurie de logements étudiants



L'esprit d'équipe
au service du bien-être

Une équipe de passionnés

Les Belles Années réunissent des femmes et des hommes aux savoir-faire multiples, passionnés par leur métier. Au service des propriétaires et locataires, l'ensemble des équipes s'investit pleinement dans ses missions au quotidien.

Les équipes dévouées des Belles Années mettent à disposition toutes leurs compétences pour offrir un service de premier ordre aux propriétaires et locataires. De la location à la gestion, en passant par l'entretien attentif des appartements et des espaces communs, leur engagement quotidien vise à assurer une exploitation optimale des résidences.



Concept

Emplacements de choix, au plus proche de la vie et des aspirations des étudiants

Des prestations adaptées

- Intendant
- Accueil
- Accès internet
- Salle de vie commune
- Distribution du courrier
- Kits : vaisselle, ménage
- Repassage et nuit
- Laverie équipée
- Local vélos sécurisé
- Salle de fitness*
- Fourniture du linge de maison**
- Nettoyage des parties communes
- Ménage des parties privatives**
- Parking*

*Selon résidence **En option

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 (120X200 cm), table de nuit, ensemble de décoration (coussins + assise)

ESPACE BUREAU

Bureau, fauteuil, étagère murale bois et surface aimanté, lampe de bureau

SALLE DE BAINS

Meuble de rangement, vasque, miroir avec bandeau lumineux, receveur de douche, revêtement de sol carrelage*

Sécurité

Au sein de la résidence, la sécurité est assurée par un système de badges Vigik et de vidéophonie, ainsi que par la présence d'un responsable de résidence dédié.

Pratique

Accès à une plateforme en ligne, disponible à tout moment. Cet espace personnel leur permet de retrouver en un clic l'ensemble de leurs documents et de gérer dès qu'ils le souhaitent, leur dossier de locataire, de la réservation au versement des loyers, à la souscription des services en option.

Disposition d'une connexion internet haut débit fournie par des box individuelles, dans chaque logement.



«L'appartement déjà meublé, moderne et original, nous fait nous sentir tout de suite comme chez nous. En plus d'avoir accès à une laverie et à une salle de fitness directement dans la résidence c'est vraiment pratique !»

Mathilde



Ce sont eux qui en parlent le mieux

LMNP

**Location Meublée
Non Professionnelle**

Les avantages

- Percevoir un loyer par le biais d'un bail commercial
- Déduire les charges d'exploitation de vos recettes locatives
- Récupérer la TVA sur votre acquisition
- Bénéficier de revenus non imposés ou faiblement imposés pour une durée ne pouvant dépasser 20 ans
- Profiter de loyers revalorisés



«J'aime le fait que la résidence possède une laverie et une box internet individuelle. Les appartements sont vraiment beaux et pratiques»

Adam

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.



01 La réservation

Signature du 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 le kit fiscal, qui engagent Les Belles Années sur la prise à bail, garantissant au futur propriétaire la perception des loyers.

02 Le financement

L'investisseur démarche lui-même les banques ou fait appel à un courtier en crédit (Offre la plus adaptée ; une fois le dossier validé par la banque, signature de l'offre de prêt).

03 La signature de l'acte

La vente est actée devant notaire et signée par le vendeur et par l'acheteur, 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.

04 Les Appels de fonds - La livraison

Le promoteur demande le versement progressif des fonds destinés à financer la construction de la résidence. L'acheteur règle le montant du prix d'achat de son logement au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux et le cabinet d'experts-comptables IM Expertise se charge 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 telle que l'assurance copropriétaire bailleur non occupants (CBNO).

05 L'exploitation

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 de la résidence. Cela se traduit notamment par la réfection des parties communes qui sont régulièrement renouvelées pour mieux convenir aux attentes et aux tendances du moment.

06 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.

07 L'étude du potentiel revente

Selon les projets, les envies du propriétaire et les opportunités de marché, Valority peut l'accompagner pour la revente de son logement.



Exemple d'appartement meublé



L'architecture est une ode de l'espace à lui-même

Paul Valéry - Ecrivain



Nos résidences
100 % louées

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

Développer l'offre au plus près des attentes des étudiants Déjà implantées dans 27 villes en France

2023

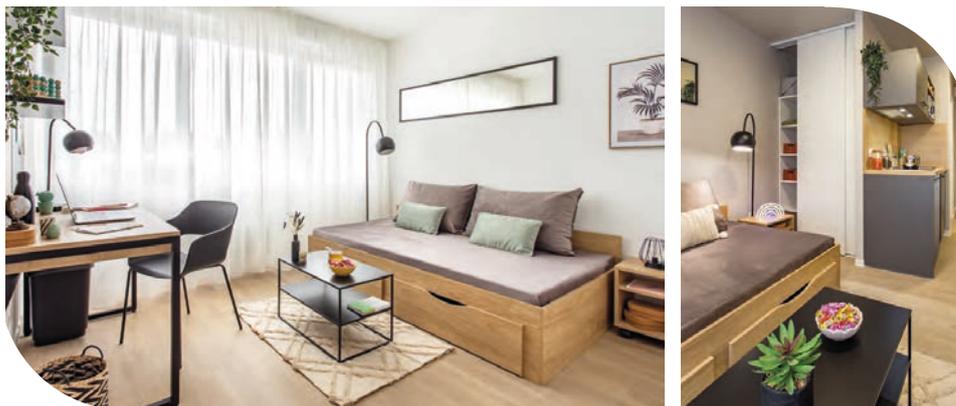


Vitam'in

PROCHE DES CAMPUS UNIVERSITAIRES
ET DES GRANDES ÉCOLES

196
LOGEMENTS

54/58 AV. VALÉRY GISCARD D'ESTAING ■ AMIENS



2021



Bord'oh

AU COEUR DU QUARTIER BASTIDE-NIEL ET À
PROXIMITÉ DES GRANDES ÉCOLES

132
LOGEMENTS

14 RUE ANDRÉE PUTMAN ■ BORDEAUX



2018



Carré Amboise

EN FACE DE L'UNIVERSITÉ BLAISE PASCAL
AU COEUR DE LA VILLE

124
LOGEMENTS

25 RUE PAUL COLLOMP ■ CLERMONT-FERRAND



BORDEAUX



Une vitalité hors du commun, un pôle universitaire d'exception...

Célèbre pour son architecture classique et son centre-ville classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, Bordeaux abrite de nombreux musées, théâtres et festivals qui enrichissent la vie culturelle de la ville, comme le Musée d'Aquitaine et la Fête du Vin. Mondialement reconnue pour ses vignobles et ses vins spiritueux, les amateurs peuvent profiter de ses nombreuses routes des vins et châteaux viticoles à proximité.

Ville verte et agréable, elle offre des espaces de détente et de loisirs avec de nombreux parcs et jardins, tel que le Jardin Public.

Dotée d'un pôle économique majeur comprenant l'aérospatiale, les technologies de l'information et les industries créatives, la ville attire de nombreuses entreprises porteuses d'emplois.

Plébiscitée pour ses Universités et écoles de renom, elle accueille plusieurs établissements d'enseignement supérieur, comme l'Université de Bordeaux ainsi que de nombreuses écoles spécialisées. La ville dispose d'un excellent réseau de transports en commun (tramways, bus) également connectée par le TGV, rendant Paris accessible en 2 heures environ. Privilégiant une mobilité douce, Bordeaux favorise les zones cyclables et piétonnes.

Universités de Bordeaux :

L'une des plus grandes universités de France reconnue, avec plus de 50.000 étudiants.

Grandes écoles :

Plusieurs grandes écoles, comme KEDGE Business School, Sciences Po Bordeaux, l'École Nationale de la Magistrature et l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.



Université de Bordeaux



105.000 étudiants
150 établissements publics et privés
1^{er} pôle universitaire de Nouvelle-Aquitaine

Bordeaux Métropole

VILLENAVE D'ORNON

Naturellement vivante et agréable

Villeneuve d'Ornon possède plusieurs atouts qui en font une commune attractive.

Située juste au Sud de Bordeaux, la ville bénéficie de la proximité immédiate avec cette grande ville, ce qui permet aux résidents de profiter des avantages urbains tout en vivant dans un cadre plus calme et verdoyant.

Bien desservie par les transports en commun, notamment par le réseau de tramway et de bus de la métropole bordelaise. Elle est également proche des grands axes routiers, dont l'autoroute A62.

Villeneuve d'Ornon offre un cadre de vie agréable avec de nombreux espaces verts, parcs et jardins. Le Parc de Mussonville est un exemple notable, offrant un espace de détente et de loisirs aux habitants.

La ville propose une diversité d'activités culturelles et sportives. Elle dispose de plusieurs équipements sportifs (piscines, stades, gymnases) et organise des événements culturels et des festivités tout au long de l'année.



KEDGE Business School

- **INRA** -3 mn à pied-
- **Institut des Sciences et de la Vigne** -10 mn à pied-
- **Kedge Business School, IUT de Bordeaux** -12 mn en vélo-
- **Supermarché** -12 mn à pied-
- **Facultés de Talence** -15 à 17 mn en bus- (ligne 23)
- **Facultés Victoire** -30 mn en bus- (ligne 23)



L'avenue Edouard Bourlaux, une adresse très bien desservie

-  Ligne de **BUS n°23** (Direction Université de Talence) (Rives d'Arcins - Université de Bordeaux)
-  Arrêt **TRAM ligne C** à 550 m (Avenue de Toulouse)
-  A 10 mn en voiture de la **Gare de Villeneuve d'Ornon** (Ligne **TER** direction Bordeaux Saint-Jean en 10 mn)
-  A 15 mn en voiture de l'**Aéroport de Bordeaux Mérignac** (Plus de **100 destinations**)



Un emplacement exceptionnel

Composer un lieu de vie propice aux échanges tout en développant son autonomie, réunir toutes les conditions pour accueillir les étudiants en quête d'un lieu de vie aussi pratique que convivial : pari réussi pour la résidence Lumen's !

La Résidence Lumen's gérée par Les Belles Années, s'intègre parfaitement au site qu'elle occupe, au coeur d'un environnement calme et verdoyant. Elle dévoile **2 bâtiments accueillant 137 logements** ouverts sur le futur parc aménagé, offrant un lieu de vie communautaire, porteur de réussite et apprécié des nouvelles générations. Une belle adresse en devenir où il fait bon vivre...





Favoriser les échanges et le vivre ensemble

La conception de la résidence privilégie également les rencontres grâce à ses espaces dédiés tels que la cafétéria, véritable lieu convivial, l'espace coworking permettant d'échanger et d'étudier en toute sérénité, une salle de fitness pour décompresser et s'entraîner à loisir, des salles communes...

Offrir une qualité de vie appréciable c'est aussi prendre en compte la dimension extérieure, avec de grands espaces verts généreux, accueillant une belle terrasse aménagée pour profiter des beaux jours.

Des prestations optimales



■ Locaux 2 roues

Pour ceux qui privilégient les modes de circulation doux



■ Coworking

Travailler en équipe et partager les expériences



■ Salles communes

Moments d'échanges et de partage



■ Cafétéria

Pratique et conviviale lorsqu'une pause s'impose



■ Espace fitness

Pour les amateurs de sport et de détente



■ Laverie

Faciliter le quotidien de chacun



Un environnement adapté aux usages

La Résidence Lumen's affiche une volonté affirmée de réaliser des logements adaptés et répondant aux besoins de chacun.

Elle propose des appartements meublés et équipés aux volumes agréables et fonctionnels où prime la qualité de vie avec des prestations de choix. Elle offre aux futurs occupants un cadre de vie idéal pour réussir leurs études et poursuivre leur projet professionnel en toute sérénité.





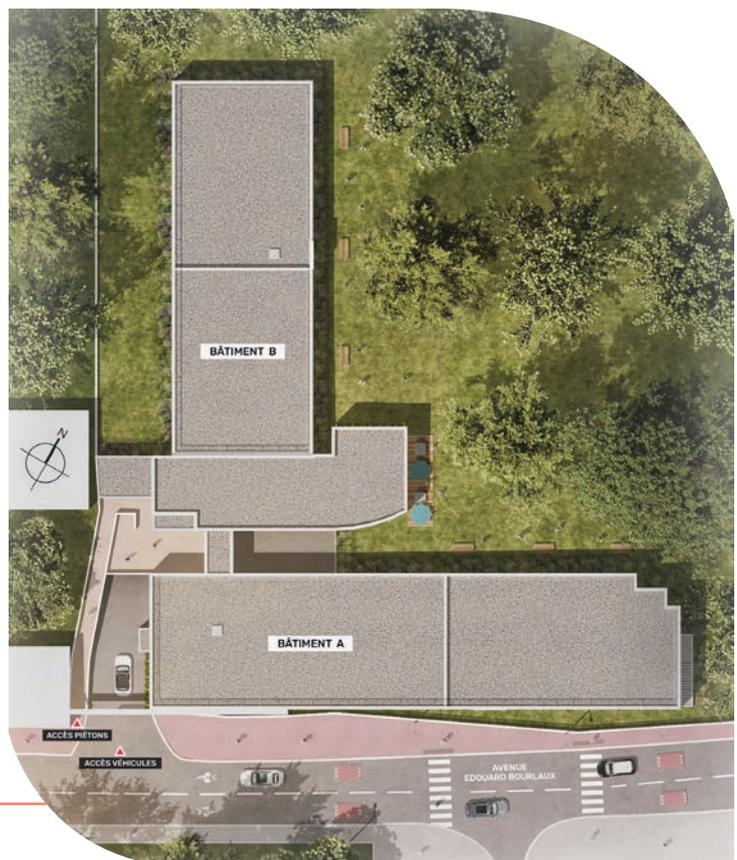
Une adresse recherchée où il fait bon vivre et étudier

La Résidence Lumen's, aux atouts indéniables, bénéficie de transports en commun efficaces, permettant de rejoindre facilement la Place de la Victoire, le Centre Commercial Rives d'Arcin ainsi que la Faculté de Talence et autres écoles de renom à proximité (Kedge, INRA...)

51 avenue Edouard Bourloux - 33140 Villenave d'Ornon

Les plus du programme

- 200 m² d'espaces communs
- Ascenseur desservant tous les niveaux
- Stationnements sous-sol privés et locaux 2 roues sécurisés
- Vidéosurveillance dans les locaux communs ainsi qu'aux accès principaux des bâtiments
- Coeur d'îlot paysager et arboré
- Environnement calme tourné vers la nature





La résidence

services étudiants

par excellence...



BORDEAUX MÉTROPOLE - VILLENAVE D'ORNON

Lumen's

BY PRIM'HOUSE ©



FONTA
Partners

57 bd de l'Embouchure
31075 Toulouse cedex 2
RCS 899 356 315



161 av. des Pyrénées
33140 Villenave d'Ornon
RCS 537 422 065