

TOURS

PULSE LIVING

LES BELLES ANNÉES
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

TOURS

VAL DE LOIRE
métropole



300 000 habitants
22 communes
1^{er} bassin d'emploi
en région Centre-Val de Loire



Château de Chenonceau



Pont Wilson, Tours



UNE MÉTROPOLE AMBITIEUSE au cœur de la France

Véritable carrefour géographique entre Paris et l'Atlantique, la métropole de Tours s'impose aujourd'hui comme l'un des territoires les plus dynamiques du centre de la France. Forte de 300 000 habitants répartis sur 22 communes, Tours Métropole Val de Loire est en outre le 1^{er} bassin d'emploi de la région Centre-Val de Loire et l'une des métropoles françaises les plus attractives pour les jeunes actifs et les étudiants.

Son tissu économique s'articule autour de **secteurs d'excellence reconnus** à l'échelle nationale et internationale tels que la micro-électronique, la santé, la cosmétique et l'agroalimentaire. Quatre pôles de compétitivité : S2E2, Cosmetic Valley, Elastopôle et Dream, structurent l'innovation sur le territoire et génèrent des **opportunités de stages et d'alternances uniques pour les étudiants**.



Une métropole efficacement reliée

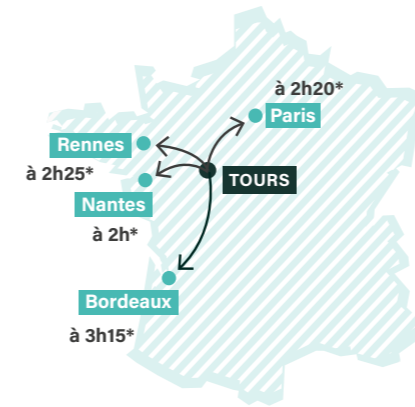
3 autoroutes
A10, A28, A86
Nantes > 2h
Paris > 2h20
Rennes > 2h25

2 gares TGV
Tours et St-Pierre-des-Corps
Paris > 55 min
Nantes > 1h30
Bordeaux > 2h30

1 aéroport
international Tours Val de Loire
Vols réguliers vers Londres,
Dublin, Porto, Marrakech
et Marseille

Un réseau de transports
urbains
1 ligne de tramway
Une seconde ligne prévue
en 2028

Gare
TGV
Tours



*temps de trajet en voiture



+ de 160 monuments
inscrits ou classés
au titre des Monuments
Historiques
75 édifices référencés
dans la base Mérimée
du Ministère de la Culture



Hôtel Gouin, Tours



Château de Langeais

UN TERRITOIRE qui se raconte à chaque pas

La Touraine ne se visite pas, elle se vit. Entre une balade matinale sur les quais de Loire, une escapade dans les forêts du Val et une soirée animée Place Plumereau, chaque journée offre une nouvelle raison de tomber amoureux de ce territoire d'exception. La ville de Tours, **labellisée Cité Internationale de la Gastronomie**, cultive un art de vivre unique, où le patrimoine historique côtoie naturellement l'effervescence contemporaine. Autour d'elle, les **châteaux de la Loire**, inscrits au **Patrimoine mondial de l'UNESCO**, jalonnent le fleuve comme autant de repères d'un héritage précieux et universel.



Hôtel de Ville, Tours

4 pôles de compétitivité
S2E2, Cosmetic Valley, Elastopôle,
Dream

1 incubateur Biotech

2 pépinières d'entreprises :
(S)tart'inbox et (S)tart'ère

Lieu de référence
pour l'écosystème entrepreneurial
tourangeau



FRENCH TECH
LOIRE VALLEY

CITÉ DE LA CRÉATION et de l'innovation

Ancienne imprimerie réhabilitée par la commune, le site MAME est aujourd'hui l'un des **lieux TOTEM de la French Tech** Loire Valley. Cet espace innovant accueille entrepreneurs, créateurs et startups dans un environnement propice aux rencontres et à l'émergence de projets. Il incarne parfaitement la capacité de Tours à se réinventer à travers la valorisation de son patrimoine industriel.



36 458 étudiants
à Tours

De nombreuses grandes
écoles : Polytech, ESG,
ESCEM, école supérieure
d'art et de design TALM...

Sources : MESRI rentrée 2023 et 2010
Université de Tours - avril 2022

Tours PÔLE UNIVERSITAIRE de la région

Tours est une **ville résolument étudiante**. Avec près de 36 500 étudiants dans l'agglomération, dont 26 120 inscrits à l'Université de Tours en 2024-2025, elle concentre plus de 40 % de la population estudiantine du Centre-Val de Loire. Sa proximité avec Paris, son **cadre de vie agréable** et la **diversité de son offre de formation** en font une destination de choix pour les jeunes en quête d'excellence.



L'Université de Tours a fait le choix d'une implantation répartie sur plusieurs sites à travers la ville : **Les Tanneurs** (Lettres, Langues, SHS), **Grandmont** (Sciences, Techniques, Pharmacie) et **Les Deux-Lions** (Droit, Économie, IAE, Polytech). Le site **Tonnellé - Botanique** accueille quant à lui l'une des plus importantes facultés de médecine de la région, avec près de 7 000 étudiants inscrits, 44 spécialités médicales et une école de chirurgie unique en Centre-Val de Loire. Cette logique permet à chaque étudiant de s'intégrer naturellement dans le quartier de sa filière, au plus près de la vie tourangelle.

- 35 établissements d'enseignement supérieur
- 6 UFR et plus de 1 200 enseignants-chercheurs
- 36 laboratoires de recherche labellisés
- 2 IUT

Sources : univ-tours.fr ; info-tours.fr ;
tours-campus 2032 – tours-metropole.fr



UN ENGAGEMENT DURABLE, une ville vivante

Entre les bords de Loire, le jardin botanique et les ruelles du Vieux Tours, les étudiants profitent d'un environnement exceptionnel, à la fois vivant, culturel et ancré dans la nature.

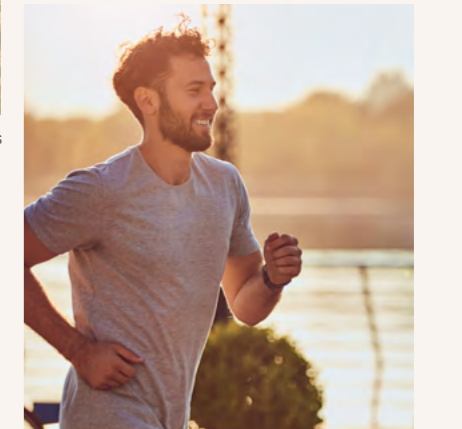
La ville a engagé un ambitieux **Plan d'apaisement 2024-2028**, qui redistribue progressivement la place accordée aux piétons, aux cyclistes et à la végétation au cœur du centre-ville. Rues apaisées, nouvelles pistes cyclables, renaturation des places et des cours d'école : c'est toute la ville qui se transforme, îlot par îlot, au rythme de ses habitants.

Le Jardin botanique de Tours, l'un des plus anciens de France, et le **Parc de la Gloriette**, véritable poumon vert en cœur de ville, offrent aux jeunes actifs des espaces de respiration et de détente. **La Trame Verte et Bleue** déployée sur l'ensemble du territoire communal connecte ces espaces naturels entre eux et favorise ainsi la biodiversité en milieu urbain.

À votre Tours !



Place Plumereau, Tours



300 km d'itinéraires cyclables

À l'échelle de la métropole, dont une large part en zone urbaine dense.



Musée des Beaux-Arts, Tours

- Centre de création** contemporaine Olivier Debré (CCC OD)
- Le Grand** théâtre de Tours
- Le Musée** des Beaux-Arts
- Le Conservatoire**
- Le Centre dramatique** national
- Le Centre chorégraphique** national
- Centre international** des Congrès

UNE VIE CULTURELLE et festive incomparable

Tours propose une programmation culturelle d'une richesse exceptionnelle tout au long de l'année, de la très courue Place Plumereau, point névralgique de la vie nocturne étudiante, jusqu'aux grandes scènes du CentreDramatique National.

UN SECTEUR en pleine renaissance

UN CADRE DE VIE COMPLET, À MOINS DE 10 MINUTES À PIED DE LA GARE

Au cœur de l'un des secteurs les plus stratégiques et les plus dynamiques de Tours : le quartier Centre-Ville Gare vit une véritable transformation urbaine où se mêlent logements étudiants, bureaux, commerces et espaces culturels. L'attractivité grandissante de ce secteur est notamment due à son accessibilité facilitée via le réseau de transport à proximité directe.

Le quartier attire ainsi une population jeune et active, séduite par sa localisation centrale et ses nombreux équipements du quotidien : commerces, restaurants, médiathèque, irrigués par un réseau de pistes cyclables en pleine expansion dans le cadre du **Plan d'apaisement 2024-2028**.

À quelques minutes à pied des services du quotidien

Arrêt tramway : 2 min

Gare de Tours : 9 min

Centre-ville de Tours : ~10 min

Hôtel de Ville : 12 min

Place Plumereau : 15 min



TOURS MÉTROPOLE

36 458
étudiants



LA 2^e LIGNE DE TRAMWAY : un tournant pour la mobilité étudiante

22 stations

Avec une fréquence de 7 min en heure de pointe

12,5 km entre La Riche et Chambray-lès-Tours

34 700 voyages/jour attendus

2 correspondances avec la ligne A (tramway existant)

La ligne B du tramway de Tours sera mise en service en 2028. Avec 12,5 km de tracé, 22 stations et jusqu'à 34 700 voyages par jour attendus, elle transformera profondément l'accessibilité du centre-ville et des grands campus universitaires.



Faculté des Tanneurs
Université de Tours
Faculté Arts et Sciences Humaines

ETS / CUEFEE

ISCB

UFR centre d'études supérieures de la Renaissance

Win Sport School

Lycée Descartes
Lycée Paul-Louis Courier

BOTANIQUE MÉDECINE

5 300 ÉTUDIANTS

À 23 min de la résidence avec le Tram A / Bus 4

Faculté de Médecine
ESAD-TALM



Faculté de Médecine de Tours

QUARTIER DES DEUX-LIONS

8 300 ÉTUDIANTS

Entre 11 et 15 min de la résidence avec le Tram A



CENTRE-VILLE

9 700 ÉTUDIANTS

À 15 min de la résidence avec le Tram A

Faculté des Tanneurs
Université de Tours
Faculté Arts et Sciences Humaines

ETS / CUEFEE

ISCB

UFR centre d'études supérieures de la Renaissance

Win Sport School

Lycée Descartes
Lycée Paul-Louis Courier

TALM Ecole supérieure d'art et de design

Faculté de Médecine

ISCB

UFR

Faculté de Médecine

Auchan

Market

Grand Frais

Carrefour Express

Intermarché

Carrefour City

Carrefour Market

Ikea

Centre commercial Les Atlantes

GARE DE ST-PIERRE-DES-CORPS

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gioriette

Parc du Lac de la Bergeronnerie

Centre Aquatique du Lac

Excilia Group

Mairie de Quartier

Parc de la Gior



PULSE LIVING

Allée Montoncourt
37 000 TOURS

176 APPARTEMENTS
du studio au T3 répartis sur 7 étages



EN ATTENTE DES PERS
DÉFINITIVES
À VENIR BOUYGUES

S'ÉPANOUIR au rythme de la vie étudiante

Implantée au sein de l'îlot Marie Curie, Pulse Living déploie ses 7 étages, enrichis d'une vaste terrasse panoramique végétalisée.

L'architecture contemporaine de la résidence dialogue harmonieusement avec le tissu urbain environnant. Ses généreux espaces communs, conçus pour favoriser le lien social, font de Pulse Living un véritable lieu de vie partagée, à deux minutes du tramway et à quelques coups de pédale de tous les grands campus universitaires de Tours.



ÎLOT MARIE CURIE un projet urbain mixte et ambitieux

Proche de la gare et du centre historique de Tours, l'îlot Marie Curie réunit en un même lieu : vie étudiante, dynamisme économique, culture et lien social.

Logements, bureaux, tiers-lieu et espaces verts cohabitent au sein de cet écosystème pour former un quartier vivant, ouvert sur la ville.



EN ATTENTE DES PERS
DÉFINITIVES
À VENIR BOUYGUES



EN ATTENTE DES PERS
DÉFINITIVES
À VENIR BOUYGUES



EN ATTENTE DES PERS
DÉFINITIVES
À VENIR BOUYGUES




**MOBILIER CONÇU
 ET FABRIQUÉ EN FRANCE**

L'EXPÉRIENCE LES BELLES ANNÉES

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

Plus que de simples résidences, elles proposent **un large panel de prestations destinées à faciliter le quotidien**. Les résidences Les Belles Années sont présentes sur tout le territoire, dans les plus grandes villes universitaires de France, avec près de **10 000 logements** répartis sur **69 résidences**.

Des lieux pensés pour le confort des étudiants

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

Des appartements meublés & équipés

ESPACE CUISINE

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

ESPACE NUIT

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

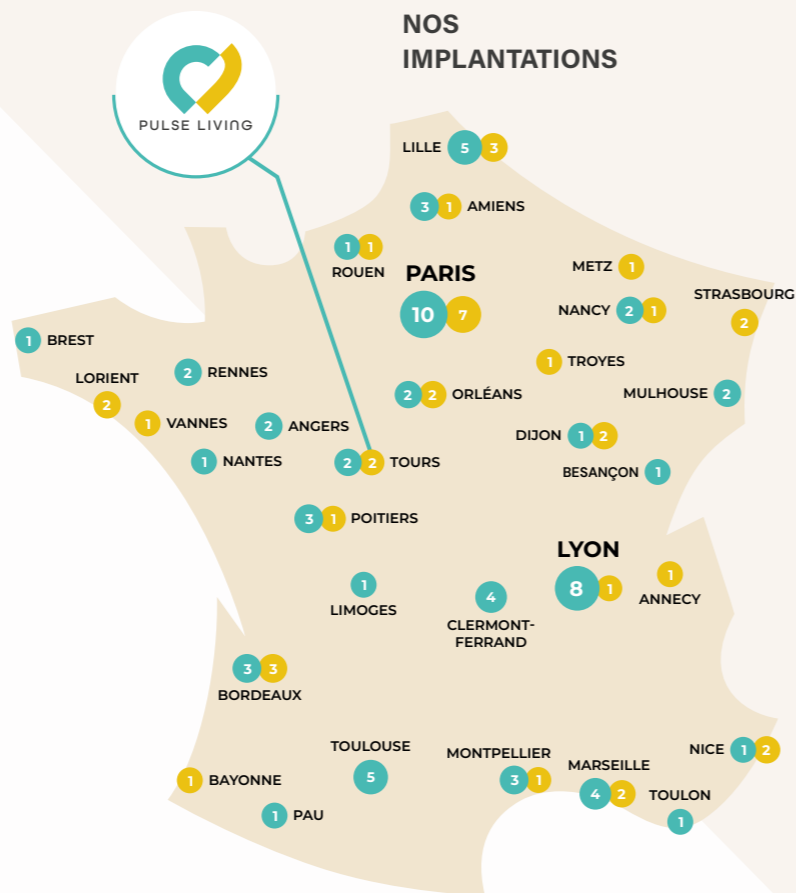
ESPACE BUREAU



Bureau, fauteuil, étagère murale

SALLE DE BAINS

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

KIT VAISSELLE ET MÉNAGE



 Résidence étudiante en exploitation
 Résidence étudiante ouverture jusqu'à 2028



EMPLACEMENTS

DE 1^{ER} CHOIX

PRESTATIONS

DE QUALITÉ

SÉCURITÉ

CAMÉRAS - VIGIK®

CONVIVIALITÉ

ASSURÉE

ACTIVITÉS

& ÉVÈNEMENTS



SALLE DE VIE COMMUNE

SALLE DE COWORKING

SALLE DE FITNESS

LAVERIE ÉQUIPÉE

LOCAL VÉLOS
 SÉCURISÉ AVEC BORNE
 DE RÉPARATION

LE SENS DE L'ENGAGEMENT

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

Près de
11 740
 logements
 gérés en France



DES SERVICES DÉDIÉS

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

Responsable de résidence présent sur place

Distribution du courrier

Box internet individuelle

Kits : vaisselle, ménage, repassage et nuit

Fourniture du linge de maison*

Nettoyage des parties communes

Ménage des parties privatives*

* Payant, en option

Réglementation RE 2020

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





PULSE LIVING

INVESTIR dans une résidence étudiante

Une démarche Facilitée

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

Le statut LMNP permet de :

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

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



LES BELLES ANNÉES
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

GRUPE
VALORITY 