



THE HIVE^{*}

Marseille 13^e

* La Ruche

RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS
EN MIEUX !



Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE

Nectar de douceur

De l'île Verte de la Ciotat jusqu'aux champs de lavande d'Aix-en-Provence en passant par les îles du Frioul de Marseille, Aix-Marseille-Provence regorge de **panoramas idylliques** qui séduisent chaque année des **milliers de visiteurs**.

Avec près de **255 kilomètres de littoral** et une superficie 6 fois supérieure à celle du Grand Lyon, elle se positionne comme la **métropole la plus vaste de France**.

Douceur de vivre et quiétude sont les maîtres-mots de ce territoire qui a de tous temps inspiré de nombreux artistes à l'image d'Henri Matisse ou de Marcel Pagnol.



Marseille, Parc National des Calanques, Calanque de Sormiou

**+ DE
1,92 MILLION
D'HABITANTS***
92 COMMUNES
3 150 KM²

255 km de littoral

* Estimation en 2023 avec pour base 1 898 561 habitants en 2019 (INSEE) en fonction de la variation annuelle + 0,4 %

MÉTROPOLE LA PLUS « VERTE » DE FRANCE

un territoire composé de
50 % d'espaces naturels



Tourisme & Art de vivre



Montagne Sainte-Victoire,
labellisée Grand Site de France

6 filières d'excellence

SANTÉ
NUMÉRIQUE &
INDUSTRIES CRÉATIVES
MARITIME & LOGISTIQUE
ENVIRONNEMENT & ÉNERGIE
MÉCANIQUE & AÉRONAUTIQUE
TOURISME & ART DE VIVRE

Métropole
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



Un territoire aux nombreux atouts

Située sur les bords de la Méditerranée, Aix-Marseille-Provence bénéficie d'une **position stratégique**. Elle entretient en effet d'importantes relations avec les pays européens, mais aussi avec l'ensemble du continent africain.

Cette situation lui a permis de développer une **activité maritime de taille** et de participer à son **rayonnement à l'échelle internationale**. **Innovant et ambitieux**, le territoire a développé son économie autour de **6 filières d'excellence** et accueille notamment de grands groupes à forte notoriété comme Total ou CMA CGM.

**314 sièges sociaux
de + 250 salariés**
dont Airbus Helicopters

**40 % du PIB régional
est concentré
dans la métropole**

**1^{er} pôle économique
du sud de la France**



MARSEILLE

Culturelle et rayonnante

De pierres et d'Histoire

Marcher dans les rues de Marseille, c'est partir à la découverte d'un riche héritage vieux de plus de 2 600 ans. **La Cité Phocéenne dispose en effet d'un patrimoine exceptionnel**, marqué par le passage du temps et de différents peuples comme les Romains ou les Grecs.

La ville offre à voir de **magnifiques édifices idéalement conservés** comme la Vieille Charité, l'Abbaye Saint-Victor ou encore la Cathédrale de la Major. Les Marseillais profitent ici d'un **cadre de vie unique** et d'un agréable climat tout au long de l'année.

78 SITES PROTÉGÉS
ET CLASSÉS AU TITRE DES
MONUMENTS HISTORIQUES

12 MUSÉES DE FRANCE
DONT **LE MUCEM**,
MUSÉE NATIONAL

**PARC
NATIONAL
DES CALANQUES**
8 300 HA
et 43 500 ha
maritimes



Rooftop du MUCEM



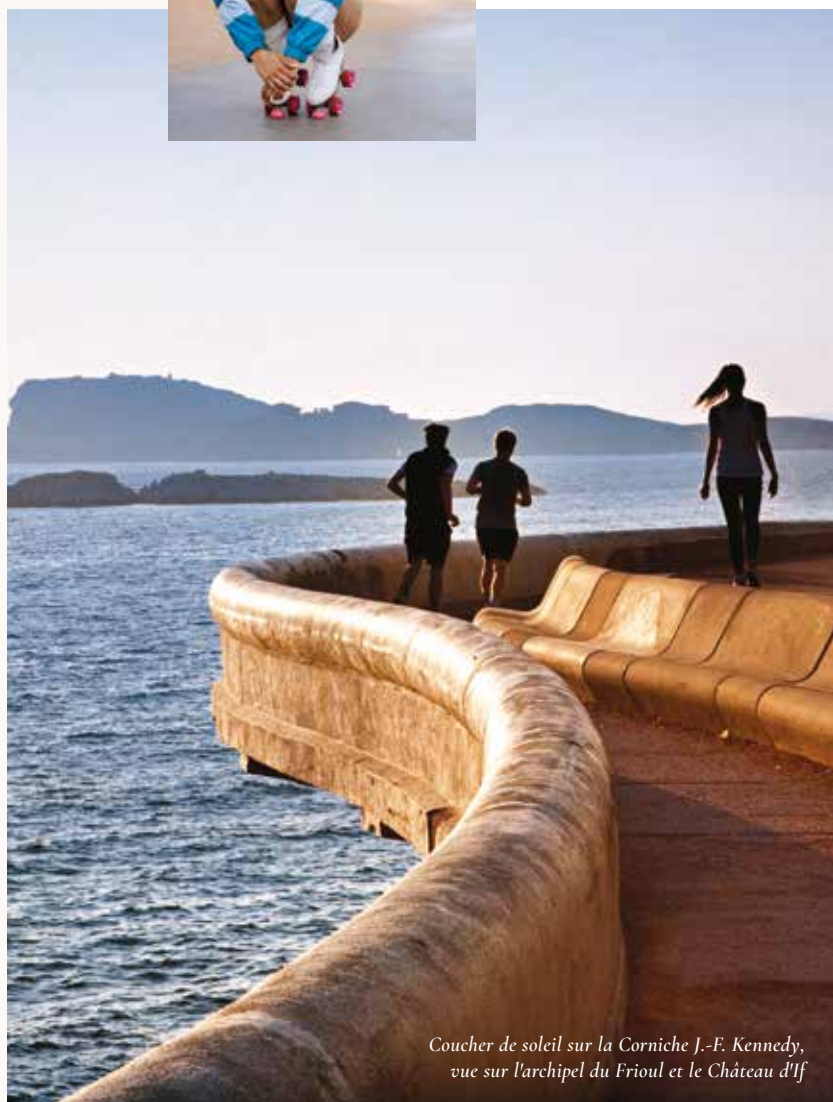
Marseille, vue d'ensemble avec
la basilique Notre-Dame de la Garde



1

GARE TGV

Marseille Saint-Charles



Coucher de soleil sur la Corniche J.-F. Kennedy,
vue sur l'archipel du Frioul et le Château d'If

Une ville où entreprendre

Prisée par les entrepreneurs et les jeunes actifs, la capitale du bassin méditerranéen bénéficie de zones d'activités variées et riches en offres d'emplois. Marseille dispose en effet d'un pourcentage de cadres supérieur à la moyenne nationale ainsi que des compétences reconnues dans des **filières d'excellence** comme la santé, le tourisme ou encore l'aéronautique.

Elle possède également un **large réseau de transports en commun** qui permet aux habitants de traverser les différents quartiers animés et de profiter facilement de tous les attraits de la ville.

Dans une **volonté constante d'évolution**, certaines lignes de tramway ont même été prolongées afin d'étendre l'accessibilité sur tout son territoire.



Marseille,
Zone Euroméditerranée,
quartier La Joliette,
Les Docks



3
AUTOROUTES
A7 / A55 / A50



TRANSPORTS
EN COMMUN
2 lignes de métro
3 lignes de tramway
93 lignes de bus



1 AÉROPORT
INTERNATIONAL
plus de 100 destinations
en vols directs



PORT
DE MARSEILLE
1^{er} port de croisière
de France



MARSEILLE

Étudiante et animée

Terre de savoirs

Avec **5 grands campus** répartis sur tout le territoire, **Aix-Marseille Université** se présente comme une **place phare de la vie étudiante**. Des milliers de jeunes viennent chaque année pour se former au sein d'établissements réputés pour leurs formations de qualité à l'image de **Polytech** et de l'**INSPE**.

La ville accueille également de nombreuses écoles privées comme l'ECS, L'ENSAM ou encore l'ENSP afin de **permettre à chacun de trouver sa voie**.



17 FACULTÉS ET ÉCOLES

**15 INSTITUTS D'ÉTABLISSEMENTS
INTERDISCIPLINAIRES**

12 ÉCOLES DOCTORALES

4 500 CHERCHEURS

160 STRUCTURES DE RECHERCHE

**1 100 DIPLÔMES NATIONAUX
ET D'UNIVERSITÉS**



Aix-Marseille Université, Campus Aix-en-Provence

*Marseille,
59 000
étudiants*

*soit près de 58 %
des étudiants
de la métropole*



PRÈS DE
**40 SALLES
DE CONCERT**



+ DE
**50 SALLES
DE SPECTACLE**

Là où vibrent le sport et la culture

Que l'on se balade le long du Vieux-Port, à côté du Palais Longchamp ou jusqu'en haut de Notre-Dame de la Garde, le **charme de Marseille** agit. Toute l'année, la ville offre une **riche programmation culturelle** avec de nombreux **concerts, spectacles et festivals**, à l'image de Marsatac ou du festival Plan B. Elle organise également des **événements sportifs** de renom et accueillera les Jeux Olympiques et Paralympiques en 2024.

Pour sortir et passer d'agréables moments entre amis, les étudiants ont le choix parmi les **111 quartiers** de la Cité Phocéenne qui regorgent tous de bars, de restaurants et d'une multitude de **lieux conviviaux**.

Plages du Prado, plage de Bonneveine



LA CITÉ PHOCÉENNE,
UN CADRE DE VIE IDÉAL
POUR S'ÉPANOUIR ET ÉTUDIER

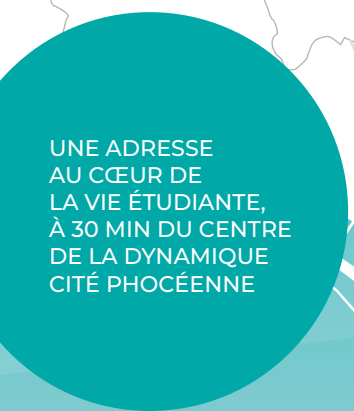
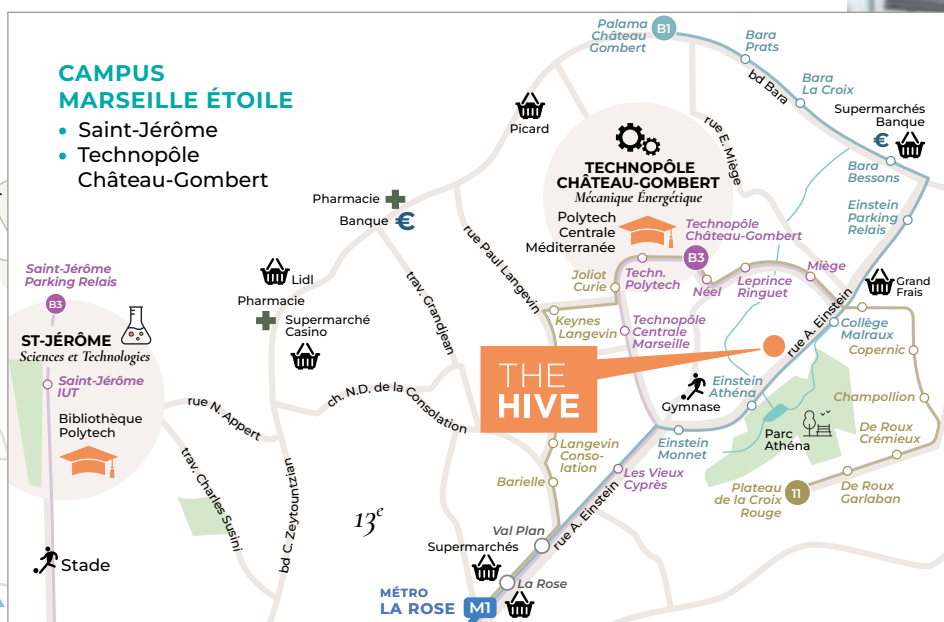
Marseille 13^e

CHÂTEAU-GOMBERT

Riche en Histoire et en culture, Château-Gombert est réputé pour être l'un des plus vieux quartiers de Marseille. Cet ancien village est aujourd'hui devenu un véritable berceau d'innovation qui accueille des start-ups, des pépinières, ainsi que des plates-formes technologiques. Commerces, restaurants et salles de sport permettent de répondre quotidiennement à tous les besoins des habitants. Niché sous le massif de l'Étoile, le quartier offre aux riverains un cadre de vie agréable ainsi qu'une situation idéale proche des grandes écoles.



UNE ADRESSE
AU CŒUR DE
LA VIE ÉTUDIANTE,
À 30 MIN DU CENTRE
DE LA DYNAMIQUE
CITÉ PHOCÉENNE



À
PIED

BUS :

- Lignes 1, 11, 142S, 144S
arrêt « Collège Malraux » **3 min**
- Lignes 11 et B3 arrêt « Miège » **6 min**
- Ligne 1 arrêt « Einstein Athéna » **7 min**
- Parc Athéna **11 min**
- Gymnase **12 min**
- Polytech **13 min**
- Centrale Méditerranée **14 min**



Marseille, le Vieux-Port



À deux pas du campus Marseille Étoile



EN TRANSPORTS

Métro ligne 1 arrêt « La Rose » **14 min**

Gare de Marseille Saint-Charles **30 min**

Vieux-Port **33 min**



EN VOITURE

Campus Saint-Jérôme **10 min**

Orange Vélodrome **22 min**

Centre Commercial Marseille Grand Littoral **26 min**

Aéroport Marseille-Provence **28 min**

Calanques de Marseille **35 min**

Marseille, Bus 83, Plage du Prophète © M. SY Wikipedia



Un nouveau lieu de vie stimulant pour les étudiants

La résidence The Hive bénéficie d'un **emplacement de choix**. Composé du site de Saint-Jérôme et du technopôle de Château-Gombert, le **campus de Marseille Étoile** est accessible par une ligne de bus située à seulement quelques minutes.

Les étudiants retrouvent également de **nombreuses écoles de renom** comme Polytech ou Centrale dans un rayon de 15 minutes à pied, ainsi que des **commerces et services essentiels** au quotidien.





- 1 Entrée **parking souterrain**
- 2 Entrée principale
- 3 Chemin piétonnier
- 4 **Rooftop** aménagé
- 5 Toit végétalisé
- 6 **Extérieur aménagé**

THE HIVE

Marseille

UNE RÉSIDENCE
AUX LIGNES SOBRES
ET HARMONIEUSES

Une architecture contemporaine et chaleureuse

Lumineuse et épurée, la résidence jouit d'un emplacement **paisible et verdoyant**. Déployée sur 4 étages, elle bénéficie de larges baies vitrées connectées à la nature environnante.

Entourée par de **généreux espaces verts**, The Hive permet aux résidents de profiter d'une douce parenthèse végétale.

Un **rooftop avec vue panoramique** et 2 terrasses offrent également des espaces privilégiés où se détendre et étudier.



UN HAVRE DE PAIX
OÙ L'HABITAT DIALOGUE
AVEC LA NATURE



Confort & Modernité



178 appartements prêts-à-vivre
du Studio au 3 Pièces



Une atmosphère calme et sereine

Pensée pour **accueillir au mieux les étudiants**, la résidence offre un maximum de confort. Au dernier étage se dévoile un **magnifique rooftop**, doté d'une vue imprenable sur la ville. Cette élégante terrasse à ciel ouvert aménagée en 2 parties distinctes permet d'allier moments de convivialité et temps de travail.

Entourés de verdure, les résidents profitent de **vastes jardins** ainsi que d'un **espace loisirs** en rez-de-chaussée, équipé de bancs et de tables de ping-pong, idéals pour se dépenser et se ressourcer.

158 m² dédiés au bien-être des résidents



THE HIVE



UNE BULLE DE NATURE
PRIVILÉGIÉE
OÙ SE RETROUVER





Résidence

THE HIVE

Là où prendre son envol

De la **salle de vie commune**, jusqu'aux **salles de coworking et de sport**, la résidence dispose de toutes les prestations nécessaires au bien-être des étudiants. De **petits salons** ont également été aménagés dans les couloirs au sein des différents étages afin de favoriser les échanges.

Chaque résident dispose d'un logement **astucieusement agencé et meublé avec goût**, conçu avec tout le confort nécessaire. Ce lieu de vie offre un espace propice à la détente et à la concentration.

Les étudiants n'ont alors plus qu'à déposer leur valise et **démarrer sereinement leur nouvelle vie de jeune adulte**.



SALLE FITNESS
LOCAUX VÉLOS SÉCURISÉS
 FOURNITURE DU LINGE
 DE MAISON*
**NETTOYAGE DES PARTIES
 COMMUNES**
 MÉNAGE DES PARTIES
 PRIVATIVES*
PARKING*



INTENDANT
ACCÈS INTERNET
SALLE DE VIE COMMUNE
 DISTRIBUTION DU COURRIER
 KITS : VAISSELLE, MÉNAGE, REPASSAGE
LAVERIE ÉQUIPÉE*

** Payant, en option*



DES ESPACES ÉTUDIÉS



ESPACE CUISINE

Meuble de rangement, table, chaise, évier en inox, réfrigérateur, plaques vitrocéramiques

ESPACE NUIT

Lit avec tête de lit (120 x 200 cm), table de nuit, ensemble housse déco (coussins et assise)

ESPACE BUREAU

Bureau, fauteuil, étagère murale

SALLE DE BAINS

Meuble de rangement, vasque, miroir avec applique lumineuse LED, receveur de douche, revêtement de sol PVC, sèche-serviettes

Les Belles Années

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

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 étudiantes, 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 7 600 logements répartis sur 55 résidences**.



EMPLACEMENTS DE 1^{er} CHOIX

PRESTATIONS DE QUALITÉ

SÉCURITÉ

CONVIVIALITÉ ASSURÉE

ACTIVITÉS & ÉVÈNEMENTS

www.lesbellesannees.com

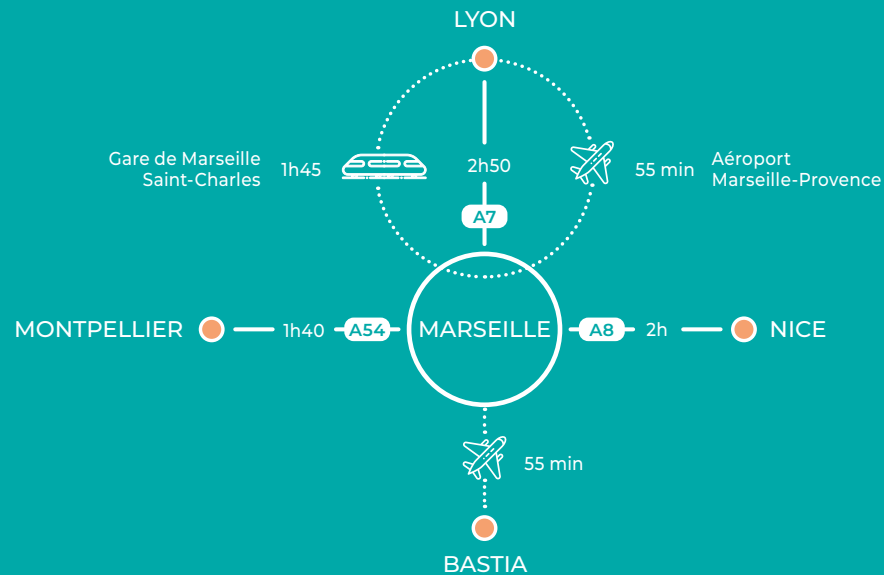


RÉSIDENCE ÉTUDIANTE EN EXPLOITATION

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE OUVERTURE EN 2024/2025

Marseille 13^e

THE HIVE



INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE, UNE DÉMARCHE FACILITÉE ET ACCESSIBLE

Pour **préparer l'avenir ou 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 votre acquisition⁽²⁾
- Déduire les charges d'exploitation des recettes locatives⁽³⁾
- Profiter de loyers revalorisés⁽⁴⁾

11/2023 - **LES BELLES ANNÉES** : SAS au capital de 1 000 000 € - 94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON - R.C.S. LYON 529 300 055 - Enregistrée à l'ORIAS (www.oriass.fr) sous le n° 20003732 en qualité de mandataire d'intermédiaire d'assurance (MIA) - Contrôlable par l'ACPR située 4 place de Budapest CS 92459, 75436 Paris - Assurance de responsabilité civile professionnelle auprès de Generali IARD - Garantie financière auprès de GROUPAMA Assurance-crédit & Caution. Conception et réalisation : COM & Company - contact@com-company.fr - RCS LYON 837 888 775. Crédits photos : AdobeStock, Hemis, Les Belles Années, Photononstop, Shutterstock, Pexels, iStock, Wikimedia Commons. Illustrations non contractuelles sur la libre interprétation de l'artiste destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Document non contractuel. Ne pas jeter sur la voie publique. (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.

L'INVESTISSEMENT LOCATIF
EN MIEUX !