

Λ' ΔΤΗΨΠΣΣ

VILLIERS - SUR - MARNE

RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS
EN MIEUX!

GRAND PARIS

MÉTROPOLE

25^e MÉTROPOLE
MONDIALE
avec 7,2 millions
d'habitants*

Élue CAPITAL
CULTURELLE
MONDIALE
en 2019

1^{re} DESTINATION
TOURISTIQUE DU MONDE
avec 47,5 millions
de visiteurs par an



Vue panoramique sur Paris



INVENTONS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Le plus grand appel à projet
d'urbanisme d'Europe

UNE MÉTROPOLE AU RAYONNEMENT MONDIAL

1^{er} pôle d'emplois d'Europe, 1^{re} destination touristique au monde,
1^{er} pôle de recherche et de développement européen...

La métropole du Grand Paris cumule les titres et figure parmi les
places phares de l'économie mondiale. Dynamique et innovante,
elle ne cesse de se réinventer au travers de nombreux **projets**
destinés à améliorer la qualité de vie de ses habitants, comme
avec « Inventons la métropole du Grand Paris », le plus grand appel
à projet d'urbanisme d'Europe.

1^{er} PARC
DE BUREAUX
d'affaires d'Europe

1^{re} RÉGION
ÉCONOMIQUE
du pays avec 25 %
du PIB national

1^{er} PÔLE
D'EMPLOI
en Europe avec
4,7 millions
d'emplois



L'émblématique cour Marly, Musée du Louvre

CAPITALE DE LA MODE, DE L'ART ET DE LA GASTRONOMIE



UNE CAPITAL CULTURELLE EXCEPTIONNELLE



L'émblématique ville lumière attire chaque année des milliers
de visiteurs, notamment séduits par **sa vaste programmation
culturelle et la richesse de son patrimoine architectural**.

De la Tour Eiffel au Musée du Louvre jusqu'à l'Arc de Triomphe
et l'Opéra, Paris s'offre aux passants tel **un véritable musée
à ciel ouvert**. Entre concerts, musées, festivals, salons et théâtres,
les parisiens profitent d'une vie culturelle foisonnante, ponctuée de
rendez-vous incontournables comme la Fashion Week ou encore
le tournoi de Roland Garros.



Le portique néoclassique du Panthéon par l'architecte Jacques-Germain Soufflot



3 opéras

144 musées

2 206
monuments
historiques

754
écrans de cinéma

33 cabarets

121 restaurants
étoilés

*Estimation en 2022 avec pour base 7 094 649 habitants en 2019 (INSEE) en fonction de la variation annuelle + 0,4%

Sources : grand-paris.fr - cci-paris-idf.fr - velib-metropole.fr - gouvernement.fr - groupe-cdc-habitat.com
courrierinternational.com - cohesion-territoires.gouv.fr - metropolegrandparis.fr - parisinfo.com - pro.visitparisregion.com

TERRITOIRE DE TOUS LES POSSIBLES

Le Grand Paris se distingue par son **offre de formations variée et ses établissements d'enseignement supérieur reconnus** pour la grande qualité de leur enseignement. Médecine, sciences, lettres, arts, commerce, cinéma, journalisme ou encore architecture, les secteurs sont multiples et les perspectives d'évolution offertes par la capitale sont nombreuses.

Certains lieux d'études situés au cœur de la capitale se démarquent également par leur architecture et leur histoire, à l'image de l'**Université de la Sorbonne** dont la construction remonte à 1 253.

**7^e MEILLEURE
VILLE ÉTUDIANTE
AU MONDE**

Classement Quacquarelli Symonds
pour l'année 2023



La Chapelle Sainte-Ursule
de la Sorbonne

**774 000
ÉTUDIANTS**

**945
ÉTABLISSEMENTS
d'enseignement
supérieur**

17 UNIVERSITÉS



PÉRICLÈS*

Stratège, orateur et homme d'état athénien (495 à 429 av. J.-C.), il s'illustre dans la promotion des arts et fait d'Athènes le centre éducatif et culturel du monde grec antique. Il est à l'origine du projet de construction de la plupart des structures encore présentes aujourd'hui sur l'Acropole d'Athènes dont le Parthénon.

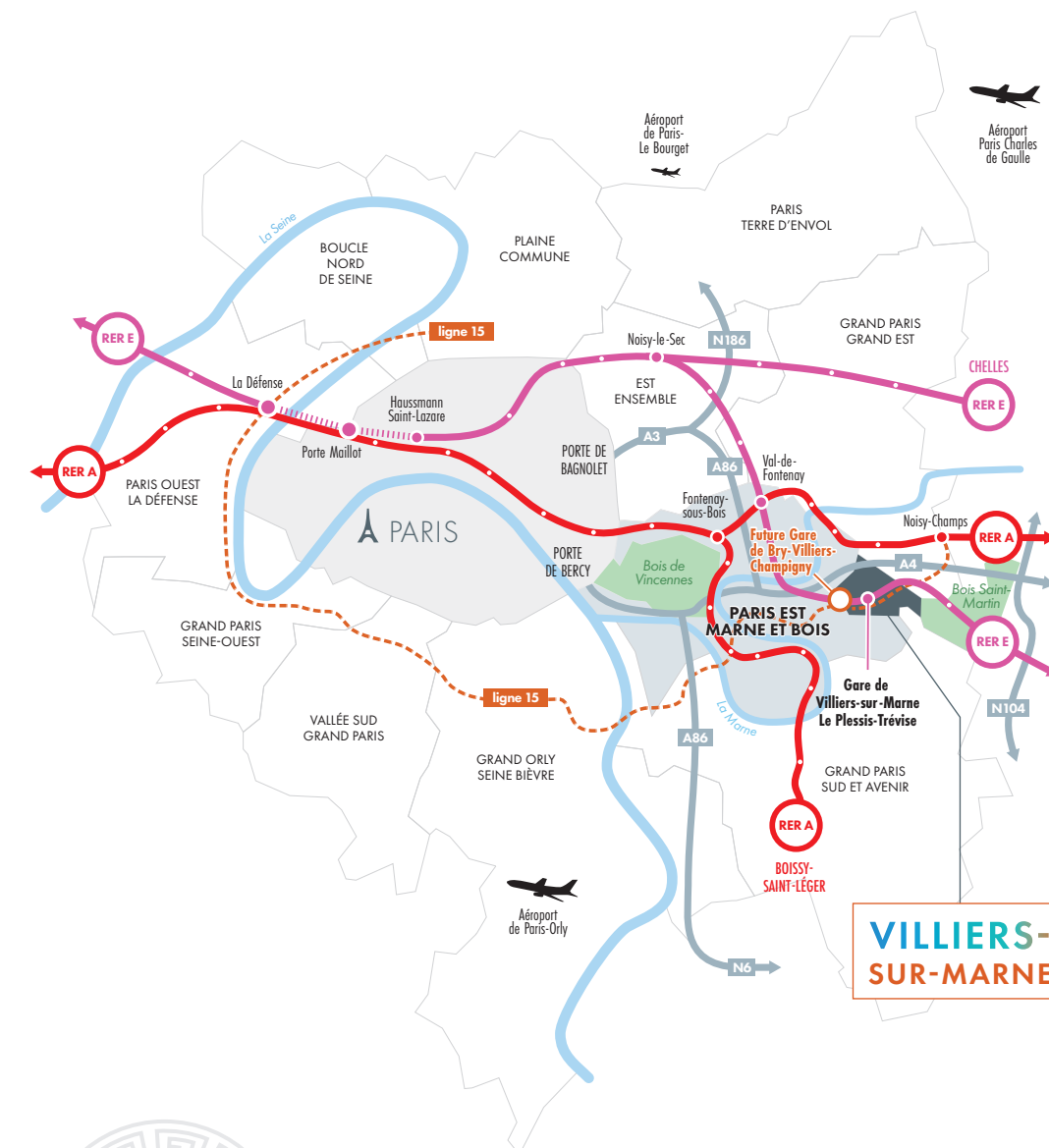
*RAV avec une marque d'hygiène bucco-dentaire à base d'alcool de menthe.



L'ART DE VIVRE AUX PORTES DE LA CAPITALE

Situé aux abords du bois de Vincennes et traversé par la Marne, **Paris Est Marne et Bois** fait partie des 12 territoires du Grand Paris.

Labellisé « **Ville et Métiers d'Art** », ce secteur bénéficie d'un tissu économique dense et très diversifié, rehaussé par la présence d'un grand nombre d'entreprises artisanales et de professionnels des métiers d'art.



AU MILIEU COULÉ UNE RIVIÈRE

Ses **paysages verdoyants**, son réseau de transports performant ainsi que son **offre culturelle et sportive développée**, attirent de plus en plus d'adeptes de cet air de « Dolce Vita » qui règne dans l'Est parisien.

**13 COMMUNES
et
520 000 HABITANTS**

Label
**« FRANCE STATION
NAUTIQUE »**



**IL N'EST POINT
DE BONHEUR SANS LIBERTÉ,
NI DE LIBERTÉ SANS COURAGE.**



Vue aérienne de Villiers-sur-Marne

VILLIERS-SUR-MARNE

UNE VILLE TOURNÉE
VERS L'AVENIR

Villiers-sur-Marne bénéficie d'une **position géographique stratégique**, à **seulement 14 kilomètres de Paris** et à proximité d'importants lieux d'études comme le pôle universitaire Gustave Eiffel.

Centrée autour de l'écologie, la ville a déployé plusieurs actions pour **sensibiliser ses habitants**, comme la publication d'un guide pratique « **zéro déchet** » ou la mise en place d'un « **permis de végétaliser** ». L'objectif est d'accompagner les familles dans une nouvelle démarche plus écologique et de faciliter le **développement de la nature et de la biodiversité**.

PARIS BERCY
À MOINS DE 20 MINUTES
EN VOITURE



EN VOITURE

Aéroport Paris Orly : 23 min
Aéroport Charles de Gaulle,
Disneyland Paris : 25 min



Projet architectural de la future gare de Bry-Villiers-Champigny © Richez et Associés



EN TRANSPORT

Château de Vincennes : 33 min
Gare de Lyon : 35 min
Bois de Vincennes,
Gare Saint-Lazare : 40 min



VILLIERS-SUR-MARNE



Idéalement desservie, la commune de Villiers-sur-Marne profite d'un **large réseau de transports en commun** et offre à ses habitants la possibilité de **se déplacer facilement** dans la métropole. La ville s'inscrit également dans le projet d'**aménagement du territoire du Grand Paris**, avec la construction d'un **pôle multimodal** qui accueillera une nouvelle gare ainsi qu'une ligne de métro afin d'améliorer le cadre de vie des voyageurs franciliens.



Projet architectural de la future gare de Bry-Villiers-Champigny © Richez et Associés

AVEC LA LIGNE 15 SUD
PONT DE SÈVRES > NOISY-CHAMPS
EN 37 MINUTES

Mise en service : 2025

BRY-VILLIERS-CHAMPIGNY
> ARCUEIL-CACHAN
en 23 minutes
contre 1 heure aujourd'hui

BRY-VILLIERS-CHAMPIGNY
> NOISY-CHAMPS
en 4 minutes
contre 37 minutes aujourd'hui

UNE PÉRIPHÉRIE PARISIENNE
EN PLEINE EXPANSION

Prévu à l'horizon 2024, **Marne Europe** a pour objectif d'offrir un lieu qui mêle innovation et écologie. Conçu autour de 3 grands axes : **climat**, **cohésion** et **nature**, le futur quartier tend à devenir le premier quartier d'Europe en bois et à empreinte bas carbone et offrira notamment :

- 19 000 m² de commerces et services
- 2 ha d'un jardin métropolitain au cœur du quartier
- 75 000 m² de bureau



30 818
HABITANTS

187 453 m²
d'espaces verts

7 ZONES
D'ACTIVITÉS
présentes sur
la commune

VILLIERS-SUR-MARNE

UN EMPLACEMENT IDÉAL POUR RAYONNER AUTOUR DE LA CAPITALE



La fontaine de la place Saint-Christophe

La résidence L'Athénée profite d'une **position centrale**, à deux pas de nombreuses commodités et des transports en commun. Les résidents profitent ainsi d'un **accès facilité vers les pôles d'études situés en périphérie comme au cœur de la capitale**. De nombreux restaurants, magasins, parcs et infrastructures sportives viennent compléter l'offre de services et permettent aux étudiants de conjuguer aisément leurs études à la vie quotidienne.



À PIED

Pharmacie, restaurants, librairie : 2 min
Gare de Villiers-sur-Marne : 3 min
Banque, La Poste : 5 min
Parc, salle de spectacle : 8 min



À VÉLO

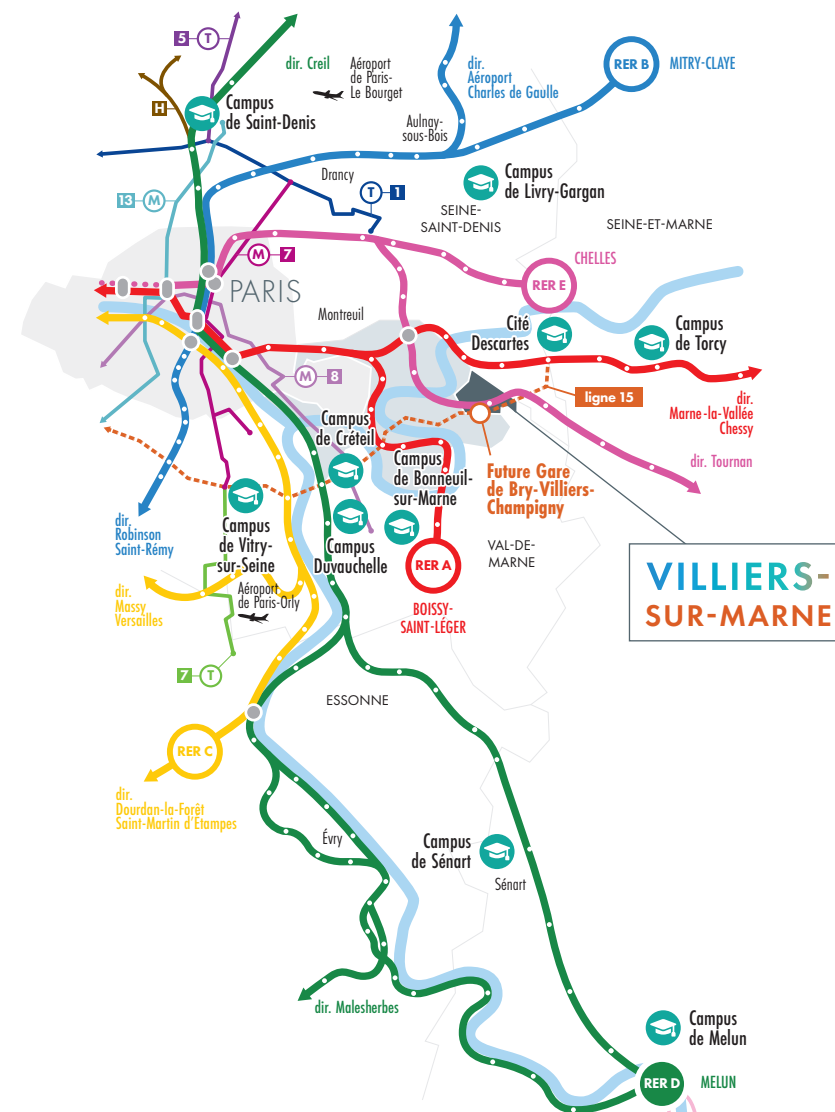
Complexe sportif Octave Lapize : 6 min
Stade, piscine municipale : 7 min
Centre commercial Arcades : 13 min
Canoë Kayak Club de France : 17 min



EN TRANSPORT

« VILLIERS-SUR-MARNE LE PLESSIS-TRÉVISE » À 3 MIN À PIED

RER E et lignes de bus :
106, 110, 207, 210, 306, 308,
N33, N35, N130



LES PRINCIPAUX PÔLES ÉTUDIANTS



À VÉLO

Institut National
de l'Audiovisuel (INA) : 12 min



EN TRANSPORT

École Supérieure d'Ostéopathie
(ESEO), Université Gustave Eiffel,
École des Ponts ParisTech : 13 min
Université Sorbonne Nouvelle
Campus Nation : 14 min
Université Paris Cité
Campus Grands Moulins : 20 min
Paris School of Business : 23 min



AVEC LA LIGNE 15 SUD
CAMPUS DE CRÉTEIL
+ DE 30 000 ÉTUDIANTS

BRY-VILLIERS-CHAMPIGNY
> CRÉTEIL
en 9 minutes
contre 57 minutes aujourd'hui

Mise en service : 2025

CAMPUS DE SAINT-DENIS
+ DE 26 000 ÉTUDIANTS

BRY-VILLIERS-CHAMPIGNY
> SAINT-DENIS UNIVERSITÉ
en 40 minutes
contre 1h06 aujourd'hui



La mairie de Villiers-sur-Marne

À SEULEMENT
12 MINUTES À PIED
DU FUTUR PÔLE MULTIMODAL
DU GRAND PARIS EXPRESS



1 PISCINE
municipale
L'Hippocampe

4 GYMNASES
2 STADES
1 CITY STADE

1 SKATEPARK

1
MUSÉE

1
CINÉMA

1
CENTRE D'ART

1
MÉDIATHÈQUE



L'ATHÉNÉE

LE CHARME D'ANTAN
REMIS AU GOÛT DU JOUR

200 LOGEMENTS
PRÊTS À VIVRE

Divisée en 3 bâtiments de 4 étages, surmontés de combles aménagés, la résidence l'Athénée offre une architecture atypique, **savant mélange de tradition et de modernité**. Les façades aux teintes douces sont rehaussées par la chaleur de la pierre et rappellent avec subtilité **le charme des anciennes maisons de ville**. Les lignes droites et discontinues se mêlent aux arrondis de la rotonde et permettent au projet de se fondre parfaitement dans son nouvel environnement.



L'ATHÉNÉE

DES ESPACES PENSÉS POUR LA VIE EN COMMUNAUTÉ

La résidence L'Athénée a été pensée comme un véritable **lieu d'échange et de convivialité**. Les bâtiments se regroupent ainsi autour d'une **large allée végétalisée** qui se prolonge sur **des jardins et une terrasse commune**, où chacun peut venir se ressourcer au sein d'un **environnement calme et arboré**.

À l'intérieur, les résidents profitent d'un **large panel de services** destinés à simplifier leur quotidien, avec notamment une salle de vie commune entièrement meublée, une laverie équipée et des **commerces situés en pied d'immeuble**.

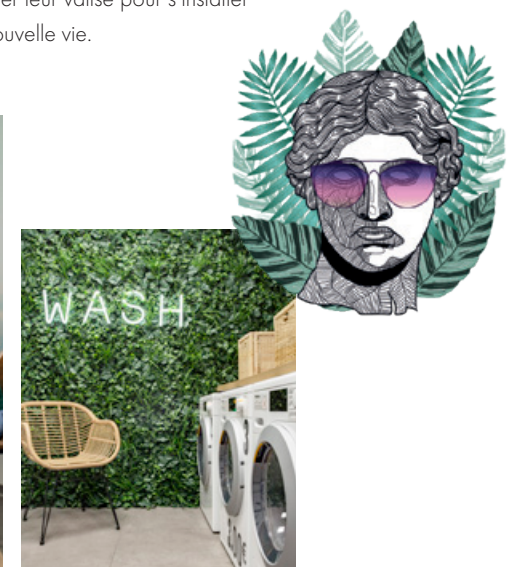


INTENDANT
ACCÈS INTERNET
SALLE DE VIE COMMUNE
SALLE DE COWORKING
DISTRIBUTION DU COURRIER
KITS : VAISSELLE,
MÉNAGE, REPASSAGE
LAVERIE ÉQUIPÉE
LOCAL VÉLOS SÉCURISÉ
SALLE FITNESS
FOURNITURE DU LINGE DE MAISON*
NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
MÉNAGE DES PARTIES PRIVATIVES*
PARKING*

* Payant en option

DES LOGEMENTS ÉTUDIÉS POUR LE CONFORT

Lumineux et astucieusement agencés, les logements de la résidence ont été conçus de manière à créer des lieux de vie qui puissent parfaitement répondre aux besoins des étudiants. Le mobilier choisi, **aussi tendance que fonctionnel**, permet à chaque résident de profiter d'**espaces optimisés** qu'ils pourront décorer selon leurs goûts. Avec des appartements modernes et entièrement équipés, les étudiants n'auront plus qu'à poser leur valise pour s'installer et profiter pleinement de leur nouvelle vie.



DES ÉQUIPEMENTS DE QUALITÉ

ESPACE CUISINE

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

ESPACE NUIT

Lit, tête de lit, matelas (120 x 200 cm), 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, revêtement de sol carrelage.

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 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 8 700 logements répartis sur 61 résidences.

www.lesbellesannees.com

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



W
W
C
W
Y
Y
T
A

L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN MIEUX!



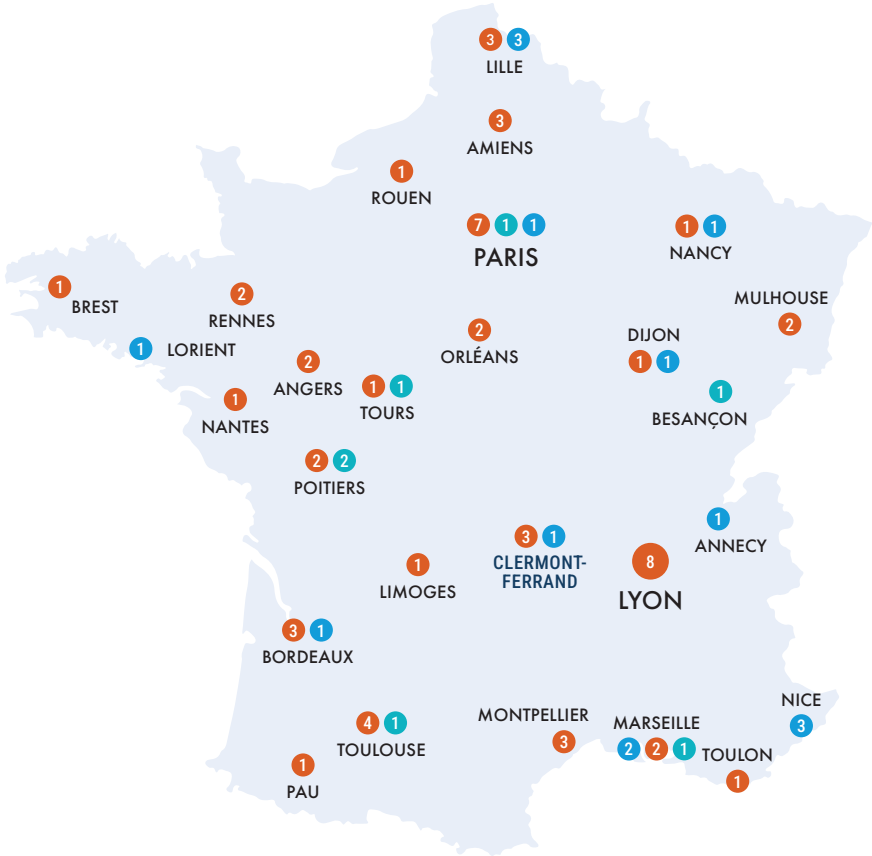
INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE, UNE DÉMARCHE FACILITÉE ET ACCESSIBLE

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⁾

(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 261 D du CGI (Code Général des Impôts). (3) Dans la limite des recettes selon l'article 156 du CGI. (4) Suivant indexation contractuelle.

Les Belles Années
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES



NOS IMPLANTATIONS

- Résidence étudiante en exploitation
- Résidence étudiante ouverture en 2024
- Résidence étudiante ouverture en 2025 et 2026



Λ' ΔΤΗΣΠΣΣ

VILLIERS - SUR - MARNE

UNE RÉSIDENCE DU

GROUPE

VALORITY 

GÉRÉE PAR

Les Belles Années

RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS

EN MIEUX!

GROUPE VALORITY - 94 quai Charles de Gaulle - 69006 LYON - 09 70 80 80 85 - contact@valority.com - www.valority.com

07/2024 - GROUPE VALORITY - SAS au capital de 29 111 985 € - RCS LYON 878 681 550 - VALORITY ACQUISITION - SAS au capital de 331 070 € - 94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON - RCS LYON 504 620 766 - Carte T n° CPI 6901 2018 000 032 721 délivrée par la CCI LYON MÉTROPOLE - Assurance de responsabilité civile professionnelle auprès de ALBINGIA. LES BELLES ANNÉES - SAS au capital de 1 000 000 € - 94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON - RCS LYON 529 300 055 - Enregistrée à l'ORIAS (www.orias.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 : 4a-architectes, AdobeStock, Campus du lac, François Blasquez, Hemis, Laurian Ghnitoiu, Les Belles Années, 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.