



**CAD**  
**AVENIR**  
BORDEAUX



RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS  
EN MIEUX!



La Dune du Pilat



# Nouvelle-Aquitaine

1<sup>re</sup> RÉGION TOURISTIQUE DE FRANCE

durant la saison estivale 2023

27 millions de touristes  
en 2023

3<sup>e</sup> RÉGION LA PLUS PEUPLÉE DE FRANCE

derrière l'Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes

6 millions d'habitants  
en 2023

De la côte basque à la Rochelle, en passant par les magnifiques îles de Ré et d'Oléron, La Nouvelle-Aquitaine offre **une mosaïque de paysages** de caractère, riches et contrastés. Des Pyrénées aux contreforts du Massif Central, les **amateurs de sport et de nature** peuvent en apprécier les reliefs, mais aussi parcourir ses vastes forêts, des Landes jusqu'à la Dordogne, ou encore **surfer les vagues** de sa « Glissicon Valley ».



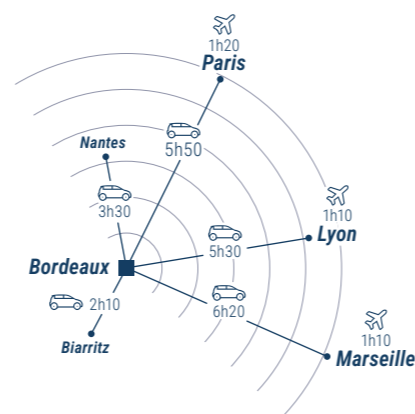
51 000 km  
de randonnées  
GR et GRP\*



1 000 km  
DE LITTORAL\*\*



5 stations de ski  
de 1 100 à 2 450 mètres  
d'altitude



4 ports de commerce

9 aéroports  
dont 3 internationaux :  
Bordeaux-Mérignac  
Biarritz-Pays Basque  
Pau-Pyrénées

315 gares et haltes

3 000 km de réseaux TER

52 100 usagers quotidiens du TER



PLUS GRANDE  
RÉGION DE FRANCE

83 809 km<sup>2</sup>

Dotée de nombreux centres universitaires, de **11 pôles de compétitivité** et de 70 clusters, la Nouvelle-Aquitaine occupe la **première place en matière de R&D** à l'échelle nationale. Cette position lui permet le développement d'industries de pointe telles que la filière **Aéronautique, Spatial, Défense (ASD)**, industrie d'excellence qui représente 70 000 emplois en Nouvelle-Aquitaine. La région se hisse aussi à la seconde place en matière de production alimentaire biologique, elle détient le **record français** avec ses 4,2 millions d'hectares consacrés à l'agriculture.

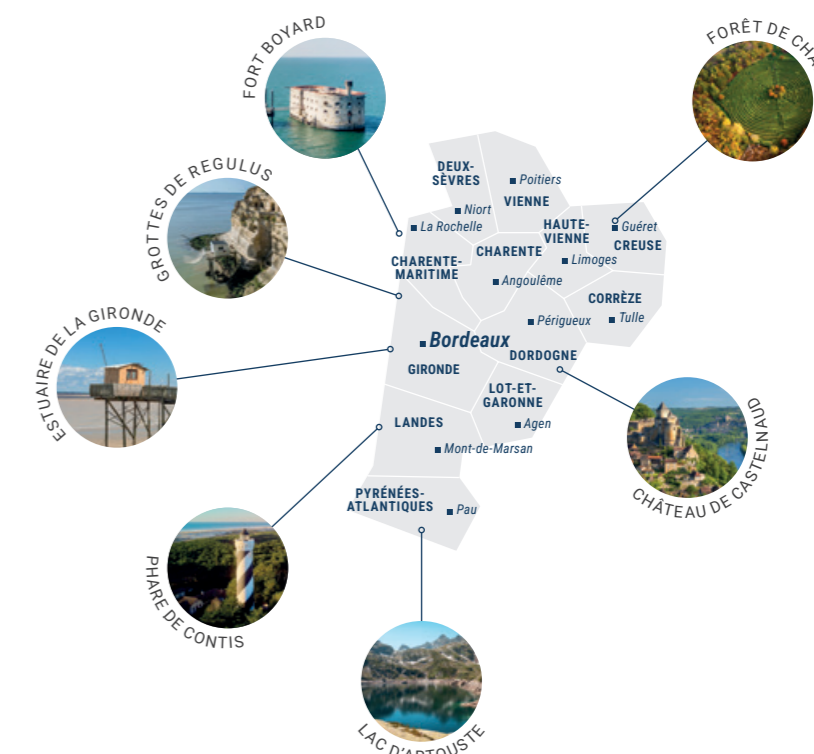


## Des panoramas exceptionnels



1<sup>re</sup> RÉGION  
ENOTOURISTIQUE

+ de 10 millions de visites  
et + de 50 chefs étoilés Michelin



Poitiers, le Futuroscope,  
Le Kinemax de l'architecte Denis Laming



Du **Futuroscope** de Poitiers jusqu'à la fascinante **Cité de l'océan** à Biarritz, la région offre à voir des lieux touristiques d'exception et propose également un parcours historique poignant au sein du tristement célèbre Centre de la mémoire d'Oradour-sur-Glane.

Sources : INSEE, Région Nouvelle-Aquitaine.

\* itinéraires labellisés GR® (grande randonnée) et GRP® (grande randonnée de pays) \*\* lacs et étangs compris

Bordeaux la nuit, vue sur la Garonne



# Bordeaux Métropole

2<sup>e</sup> MÉTROPOLE POUR LA QUALITÉ DE VIE

derrière Toulouse et devant Lille

Pont Chaban Delmas, quai de Bacalan



831 500 habitants  
en 2023

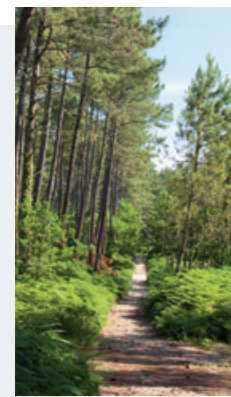
28 communes

Superficie : 578 km<sup>2</sup>

### Réseau autoroutier

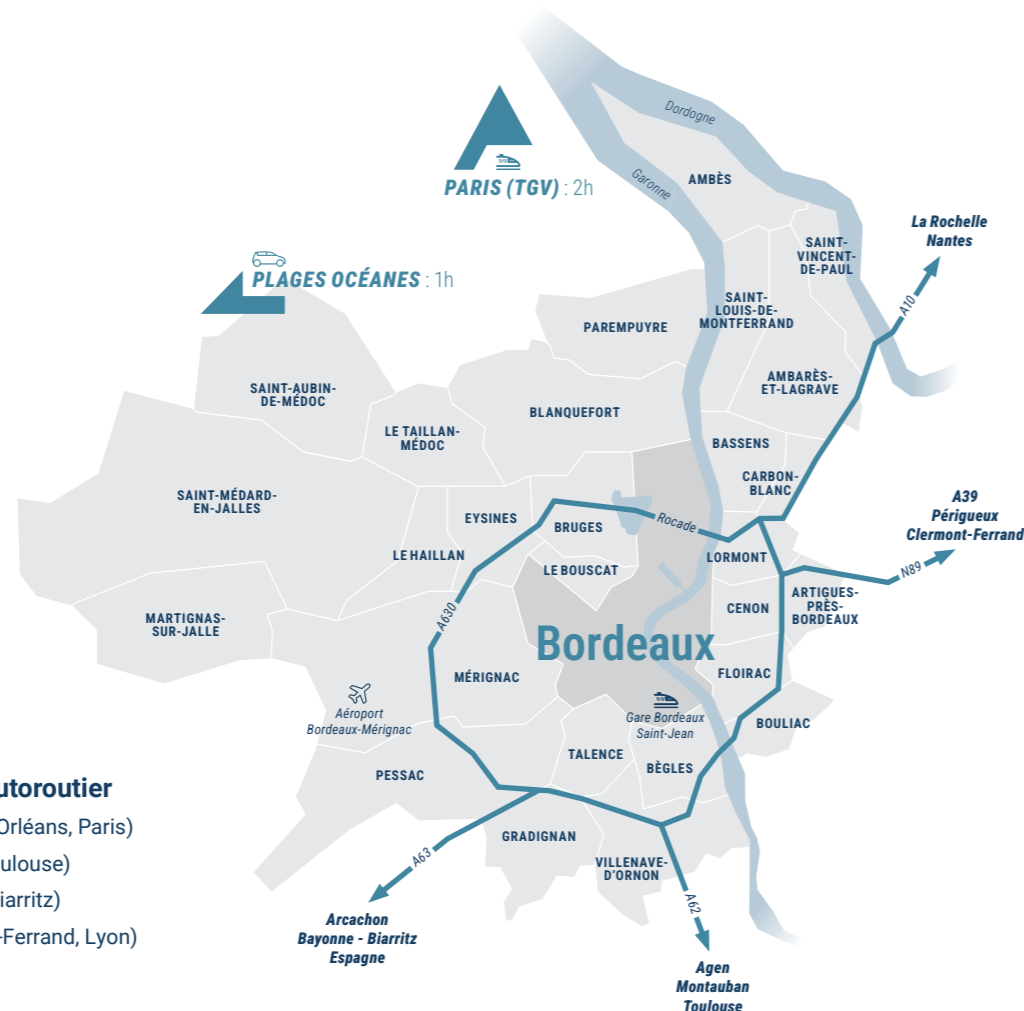
- A10 (Poitiers, Orléans, Paris)
- A62 (Toulouse)
- A63 (Biarritz)
- A89 (Clermont-Ferrand, Lyon)

Forêt du Taillan-Médoc



Château Les Carmes Haut-Brion à Bordeaux

Le patrimoine historique de Bordeaux Métropole dépasse les frontières, tant par ses vignobles que par la richesse de son architecture et la qualité de vie, qu'il propose à ses habitants. Ses vastes espaces verts s'allient à sa proximité avec l'océan dans la création de ce cadre idyllique, particulièrement bien desservi par les transports en commun.



La Méca de l'architecte Bjarke Ingels



La MÉCA, nouveau laboratoire de la création artistique en Nouvelle-Aquitaine

Foyer de l'économie créative et de la culture, La Méca offre un véritable outil aux artistes, au service des territoires de la Nouvelle-Aquitaine.

**Filières d'excellence**  
Aéronautique, spatial, défense, croissance numérique et industries créatives, santé et e-santé, éco-activités

**Domaines d'innovation**  
6 laboratoires Idex (Université de Bordeaux) Campus neurosciences, laser & photonique, IA



À la tête des métropoles françaises en matière de création d'emplois dans le **secteur du numérique**, Bordeaux détient aussi depuis avril 2019 le label de Capitale French Tech.

Elle a ainsi créé tout un **écosystème d'innovation pour accompagner les entreprises** et faciliter leur croissance. Ce développement s'exprime à travers des **centres de recherche**, des **tiers-lieux**, des **pépinières**, des **incubateurs** ou encore des espaces de coworking, avec tous comme point commun d'être **porteurs de projets innovants** et créatifs.

## 4<sup>e</sup> MÉTROPOLE CRÉATRICE D'EMPLOI

derrière Lyon, Toulouse et Aix-Marseille

488 000 emplois  
en 2023

55 800 entreprises  
en 2023

## 3<sup>e</sup> MÉTROPOLE LA PLUS ACTIVE EN LEVÉE DE FONDS

derrière Paris et Lille

466 M d'€ de levée de fonds pour les startups  
de janvier 2022 à fin octobre 2023



Côté économie, la métropole s'illustre aussi. **Dynamique, culturelle et gastronomique**, elle dispose d'atouts indéniables et séduit ainsi de nombreux visiteurs, étudiants, cadres et entreprises.

# Bordeaux

1<sup>re</sup> VILLE OÙ LES FRANÇAIS AIMERAIENT LE PLUS TRAVAILLER

Classement 2022 Great Place to Work

3<sup>e</sup> VILLE POUR ENTREPRENDRE

en France, derrière Toulouse et Nantes

+ de 200 sièges sociaux  
de plus de 100 salariés



Construction Navale Bordeaux, (Groupe Beneteau) installée à Bordeaux depuis 1987



# Bordeaux

À MOINS D'1H DES PLAGES\*  
Bassin d'Arcachon, Dune du Pilat, Lacanau...

Chef-lieu de la région Aquitaine et préfecture du département de la Gironde, encadrée par les Landes de Gascogne, Bordeaux rayonne. Riche d'un patrimoine à la fois **naturel**, **historique** et **gastronomique**, la ville de renommée internationale offre à voir et à vivre une **multitude de lieux et d'expériences**. Des joyaux de son architecture à la finesse de ses produits de terroir et **spécialités culinaires**, l'ensemble de ses atouts se trouvent efficacement desservis par un **réseau de transports** aussi dense que performant.



Tramway ligne B Grand Théâtre



## LA PLAGE

Entourée par une pinède et labellisée Pavillon Bleu depuis 2015, la plage du lac offre à ses baigneurs une zone surveillée et plusieurs aires de pique-nique.



**3 arrêts de tramway**  
Les Aubiers, Berges du Lac et Quarante Journaux

**3 lignes de bus**  
7, 15 et 32



### Gare Bordeaux Saint-Jean

Paris Montparnasse à 2h en TGV

### Aéroport international Bordeaux-Mérignac

à 17 min\* de la résidence

93 destinations : Londres, Barcelone, Rome, Montréal, Marseille, Paris, Nice, Ajaccio...

**4 lignes de tramways**  
**80 lignes de bus**



**154 parcs** et espaces naturels à Bordeaux

**+ de 40 % d'espaces verts** dont un parc de 4,5 hectares à Ginko

## Bordeaux

### BORDEAUX-LAC

Cité du Vin, Halles de Bacalan, Bassins à Flot, Lac de Bordeaux



### GINKO 1<sup>er</sup> ÉCOQUARTIER LABELLISÉ D'AQUITAINE

Sur la rive gauche de la Garonne, au nord-ouest du centre ancien, le quartier Bordeaux-Lac se distingue par la richesse et la **variété de ses espaces verts préservés**. L'écoquartier Ginko s'est développé au cœur de ce cadre où **la nature s'invite en ville** et offre à ses habitants une qualité de vie exceptionnelle.

**1<sup>er</sup> QUARTIER CHAUFFÉ À 80 % EN ÉNERGIES RENOUVELABLES**

produites localement : chaufferie biomasse, capteurs solaires et panneaux photovoltaïques



Passerelle du Parc Bühler



Cité du Vin Halles de Bacalan

**2 000 vélos** en libre service

**1 425 km** d'aménagements cyclables

\*Temps en voiture. Sources : Bordeaux Métropole, google maps, bordeaux.fr, ecoquartiers.logement.gouv.fr



102 777  
ÉTUDIANTS

- 3 UNIVERSITÉS
- 4 instituts universitaires de technologie (IUT)
- 1 école supérieure du professorat et de l'éducation (ESPE)
- 11 écoles d'ingénieurs
- 1 institut d'études politiques (IEP)

## Bordeaux

### MÉTROPOLE ÉTUDIANTE ATTRACTIVE

École nationale de la Magistrature

10 écoles de commerce

4 écoles supérieures d'art

3 écoles des métiers de la communication

4 écoles dédiées à l'informatique et au web

La métropole girondine attire et captive chaque année un nombre croissant d'étudiants. Depuis 2015, ils ont en effet été plus de 10 000 à rejoindre l'académie. La diversité d'offre d'enseignements, la présence de **prépas et grandes écoles**, les initiatives locales consacrées aux étudiants et les très **nombreuses perspectives d'emploi** post-formations sont autant d'atouts justifiant cette appétence.



30 000  
nouveaux diplômés  
universitaires/an



La capitale girondine revendique en outre d'offrir, au-delà d'un **cadre de vie stimulant et propice aux études**, de multiples activités, **infrastructures culturelles et sportives, festivals et animations** tout au long de l'année : Festival International des Arts, week-end des Grands crus, Été Métropolitain, Festival International du Film Indépendant, Initial Festival...



146 associations culturelles soutenues chaque année

11 musées, 11 bibliothèques municipales

1 opéra, 1 auditorium, 1 conservatoire, plus de 20 scènes de théâtre

Près de 300 sites et équipements sportifs dont 4 piscines couvertes

Plus de 600 ha d'espaces verts, 46 000 arbres, 100 % des parcs et jardins en gestion écologique

Sources : MESRI rentrées 2022 - Université de Bordeaux - Ville de Bordeaux



12 domaines de formations supérieures

Informatique, Métiers artistiques et créatifs, Commerce, Gastronomie, Ingénieur, Web et digital, Sport, Mode, Communication, Architecture, Biologie, Management et RH



### CAMPUS DU LAC

CFA (INSAV), ÉCOLE FERRANDI, AMOS, ESDAC, Epitech  
545 étudiants à 4 min à vélo\*

## Bordeaux Lac

### UN PÔLE ÉTUDIANT EN PLEINE EXPANSION



### BORDEAUX YNOV CAMPUS

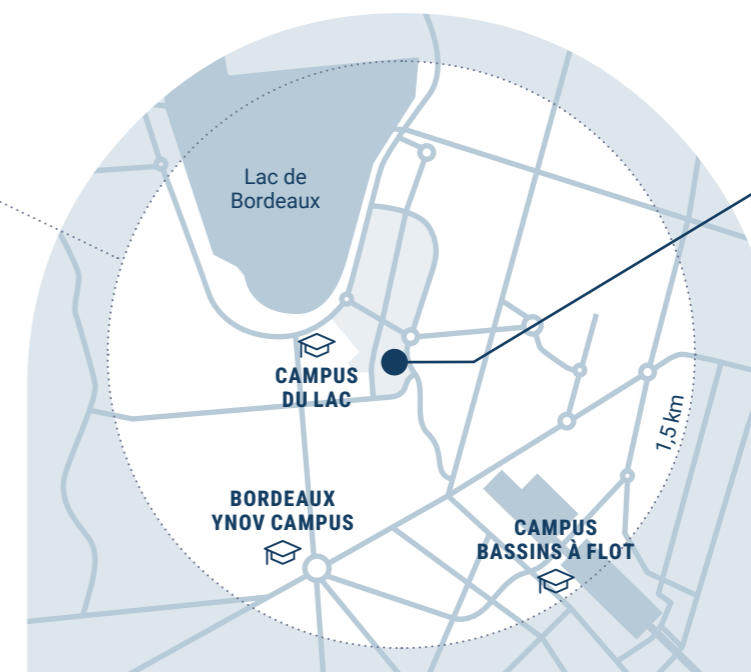
Ouvert à la rentrée 2023  
Formation aux métiers du digital  
2 500 étudiants à 7 min à vélo\*



### CAMPUS BASSINS À FLOT

EPSI, IDRAC, LISAA, IFAG, ESAIL, Sup de Com, ESG, DIGITAL CAMPUS  
2 445 étudiants à 6 min à vélo\*

+ DE 7 000  
ÉTUDIANTS  
À MOINS DE 1,5 KM  
DE LA RÉSIDENCE



CAP  
AVENIR

\*Temps de parcours : Google Maps

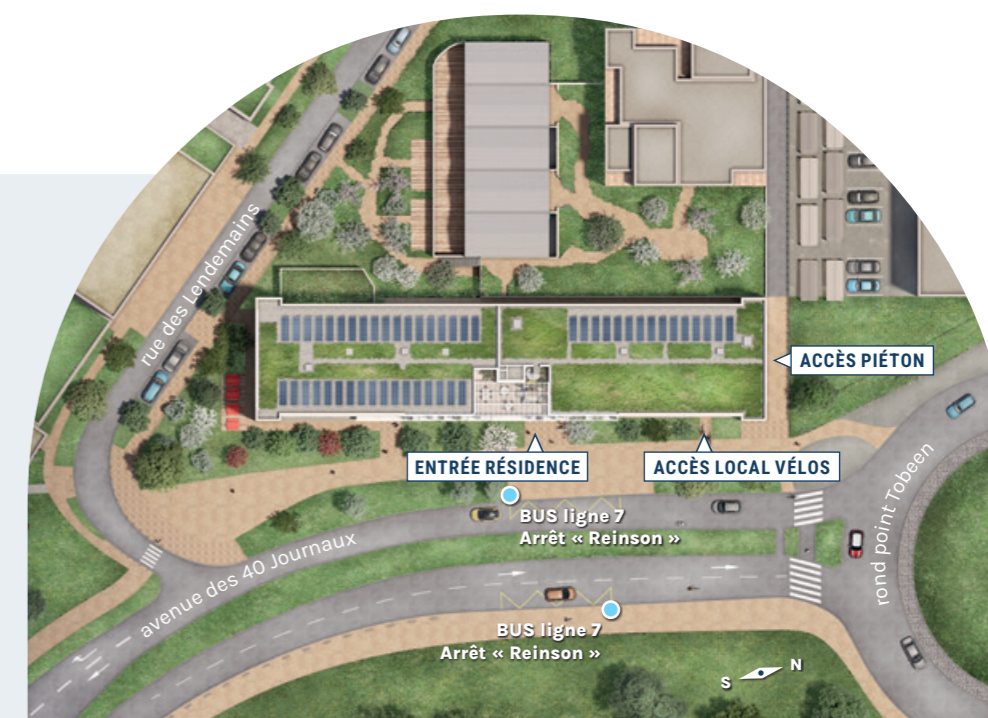


## Là où tout commence...

### DES STUDIOS PRÊTS À VIVRE

Déployée sur 6 étages, Cap Avenir étend ses vastes façades claires, agrémentées de parements de pierre et ponctuées de balcons. Ses appartements à l'agencement optimisé et meublés avec goût, composent d'agréables intérieurs. Au cœur de la résidence, les espaces partagés comportent une salle de **fitness**, un lieu de **coworking** et une salle de **vie commune** atypique baignée de lumière, en attique.

Cap Avenir dispose également d'un spacieux **garage à vélos** en rez-de-chaussée et bénéficie de la proximité immédiate d'un **arrêt de bus en pied d'immeuble** pour faciliter les trajets du quotidien.



**CAP AVENIR,**  
à deux pas des services  
du quotidien

Arrêt de bus « Reinson »  
Ligne 7 devant la résidence  
et ligne 32 à 3 min\*  
Arrêt de tramway « Berges du Lac »  
Ligne C à 4 min\*

Pharmacie à 4 min\*  
Centre Commercial Ginko,  
(commerces et restaurants) à 5 min\*  
Gymnase et mur d'escalade à 6 min\*  
Bibliothèque à 8 min\*  
Hypermarché (Auchan) à 13 min\*  
Plage du lac à 14 min\*



**ESPACE CUISINE**  
Meuble de rangement, table, chaise, cuisine équipée

**ESPACE BUREAU**  
Bureau, fauteuil, étagère murale

**ESPACE DE VIE**  
Lit à tiroirs (120 x 200 cm), table de chevet, luminaires, rideaux, ensemble housse déco (coussins + assise)

**SALLE DE BAINS**  
Meuble de rangement, vasque, miroir, applique lumineuse, receveur de douche



## DES LIEUX PENSÉS POUR le confort des résidents

Les résidents disposent de **tous les équipements nécessaires** pour s'épanouir pendant ces années si décisives. Avec près de **240 m<sup>2</sup> de 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.

**212**  
APPARTEMENTS  
meublés et équipés

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.



# CAR AVENIR

## DES SERVICES PENSÉS POUR LE CONFORT DES RÉSIDENTS

### Intendant

Distribution du courrier

### Accès internet

Salle de vie commune (50 m<sup>2</sup>)

Salle de coworking (50 m<sup>2</sup>)

Salle de Fitness (41 m<sup>2</sup>)

Terrasse en attique (58 m<sup>2</sup>)

### Laverie équipée\*

Local vélos intérieur sécurisé

Kits : vaisselle, ménage

Prêt kit repassage

Fourniture du linge de maison\*

Ménage des parties privatives\*

Nettoyage des parties communes

\* Payant, en option





# 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 **8 700 logements** répartis sur **61 résidences**.

[www.lesbellesannees.com](http://www.lesbellesannees.com)



# 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<sup>(1)</sup>
- **Récupérer** la TVA sur votre acquisition<sup>(2)</sup>
- **Déduire** les charges d'exploitation des recettes locatives<sup>(3)</sup>
- **Profiter** de loyers revalorisés<sup>(4)</sup>



- EMPLACEMENTS DE 1<sup>er</sup> CHOIX
- PRESTATIONS DE QUALITÉ
- SÉCURITÉ
- CONVIVIALITÉ ASSURÉE
- ACTIVITÉS & ÉVÈNEMENTS



Les Belles Années  
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

### NOS IMPLANTATIONS

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

(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.

# CAP AVENIR

BORDEAUX

VALORITY 

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

 **N°Cristal** 0 969 320 686

APPEL NON SURTAXÉ

[www.valority.com](http://www.valority.com)

UNE RÉSIDENCE DU

GRUPE  
VALORITY 



GÉRÉE PAR

## Les Belles Années

RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS  
**EN MIEUX!**

GRUPE VALORITY - 94 quai Charles de Gaulle - 69006 LYON - 09 70 80 80 85 - [contact@valority.com](mailto:contact@valority.com) - [www.valority.com](http://www.valority.com)