

OPEN
AIR
ROUEN
RIVE DROITE



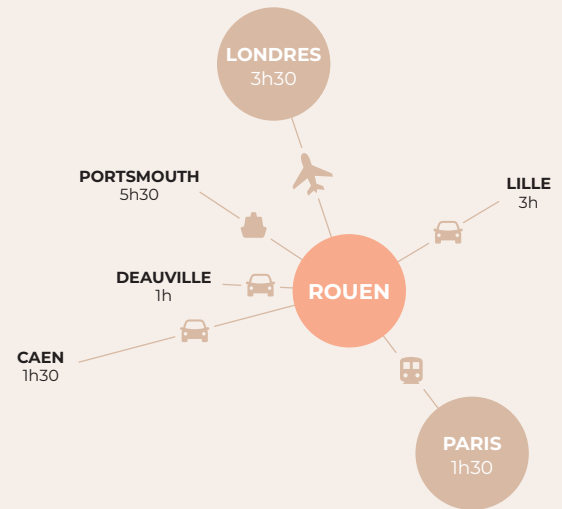


Falaise d'Étretat

À 1h de la mer et des portes de Paris

Destination touristique prisée

4,4 millions de visiteurs en 2024



MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE



L'Armada, quai Ferdinand de Lesseps

UN CARREFOUR PLURIEL ET SÉDUISANT

Le long de la Seine, sur l'axe **Paris - Le Havre**, la métropole s'étend autour de son pôle principal Rouen. Son territoire associe centres urbains, zones d'activités et espaces ruraux. Il dispose également d'infrastructures de **transport** structurantes comme l'autoroute A13 vers Paris, la liaison vers Le Havre et la gare de Rouen-Rive-Droite. Ce **riche maillage logistique** renforce son rôle de **carrefour régional** entre capitale, littoral et arrière-pays normand.

+ de
500 000
habitants

Élue Capitale Biodiversité 2023

« Arbres et forêts »

23 000 hectares d'espaces boisés et forestiers,
soit 1/3 du territoire couvert par la forêt

VILLES
& PAYS
D'ART &
D'HISTOIRE



L'armada

2^e événement populaire

gratuit de France (après le Tour de France)

Plus important rassemblement de grands voiliers
au monde avec plus de **40** voiliers

Plage de Deauville





50 000
entreprises

440 000
emplois

3^e place du classement des grandes métropoles

françaises dans les catégories

Vitalité économique
et **Accueil des entreprises**
et **Immobilier professionnel**

Baromètre Arthur Loyd 2025

UN SAVOIR-FAIRE INDUSTRIEL HISTORIQUE

Secteur de l'automobile

Renault, Pôle de compétitivité NextMove

Secteur aéronautique

Thalès

Secteur pharmaceutique

Aspen, Sanofi

Secteur agroalimentaire

Ferrero, Nutriset

L'activité économique de la métropole est issue d'un **riche héritage industriel lié à la Seine**, avec une forte présence de la chimie, de la pétrochimie et de la logistique portuaire. Elle soutient le développement des écotechnologies, de la santé, de l'économie circulaire et de l'écoconstruction, avec des **zones d'activités, des incubateurs et des politiques de transition écologique**. L'ensemble de ces infrastructures et démarches vise à concilier compétitivité, innovation et réduction de l'empreinte carbone.

HAROPA PORT

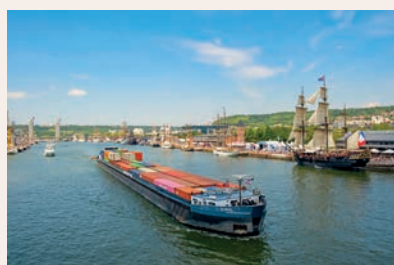
1^{er} port européen

pour l'exportation de céréales

1^{er} port fluvial européen

pour le transport de passagers

1^{er} hub logistique de France



3 000 navires et **6 000** convois fluviaux
transitent chaque année
par les terminaux rouennais



Métropole Rouen Normandie

OPEN
AIR
ROUEN
RIVE DROITE

ROUEN

UN TISSU COMMERCIAL MAJEUR

138 pôles commerciaux régionaux

dont les **Docks 76** et les centres commerciaux
de **Barentin** et de **Tourville-La-Rivière**

Près de
49 000
étudiants

dont
6 000
internationaux

+ 30 %
d'étudiants
depuis 2010



Dans la métropole
de Rouen Normandie
1 habitant sur **10**
est un étudiant

La population estudiantine va croissante, partagée entre les campus de Mont-Saint-Aignan au nord, ou du Madrillet au sud de la métropole. D'autres facultés (droit, gestion, sciences économiques, médecine et pharma), sont **idéalement situées en plein centre-ville** au cœur des **campus Pasteur**, Santé et Saint-Marc.

L'offre culturelle et sportive de la ville est riche en rendez-vous dédiés comme le Salon de l'Étudiant ou la Sup Cup Rouen Normandie. Ces événements offrent une **proximité forte avec les entreprises** et facilitent ainsi l'accès aux stages et à l'emploi.

Le concours de chorégraphie
de la Sup Cup



Des événements incontournables

La salle de spectacle Kindarena



La **SUP CUP** Rouen Normandie

Chaque année à l'automne,
ce **challenge multisports réunit**
les écoles et établissements du supérieur
de la métropole, autour de tournois ludiques,
d'animations collectives et d'épreuves
sportives conviviales.

et aussi :

La Nuit des étudiants du monde
& **Zazimuts** - Le label "Vie étudiante"
de la Ville de Rouen

UNE OFFRE DE FORMATIONS MULTIPLE

+ de
700
formations
et diplômes





CAMPUS MONT-SAINT-AIGNAN

19 800 ÉTUDIANTS

à **12 min en tramway**
de la résidence

NEOMA / STAPS / Faculté de lettres
Faculté Sciences de l'Homme et de la Société
IUT / UFR SCIENCE / INSP



OPEN AIR
ROUEN RIVE DROITE

vers Honfleur

A150

La Seine

Presqu'île Rollet

vers Paris

ARRÊT LUCILINE

ROUEN

Gare TGV

ARRÊT GARE-RUE VERTE

Centre historique

CHU

ARRÊT THÉÂTRE DES ARTS

Île Lacroix

vers
Campus
du Madrillet

vers A28

CAMPUS PASTEUR

6 500 ÉTUDIANTS

à **7 min à pied**
de la résidence

Faculté de Droit et de Gestion
IPAG / IAE / IUT / IESN
Lycée providence Sainte-Thérèse



CAMPUS SANTÉ ROUEN NORMANDIE

7 450 ÉTUDIANTS

à **15 min en tramway**
de la résidence

UFR Santé / ERFPS

CAMPUS SAINT-MARC

1 160 ÉTUDIANTS

à **12 min en tramway**
de la résidence

Iscom / Pigier / Sup Vêto
Zone 01 / CRAF2S

Près de
35 000
étudiants
À **15 MIN DE LA RÉSIDENCE**
en transport en commun

OPEN
AIR

ROUEN
RIVE DROITE



ROUEN

en pleine renaissance

Rouen se métamorphose, en particulier sur ses **rives de Seine**. D'anciennes friches industrielles, telles que **Luciline** et Flaubert, sont reconverties en **écoquartiers mixtes** pour accueillir logements, bureaux, commerces et équipements publics.

Parallèlement, la métropole déploie un vaste plan de renaturation pour doubler les surfaces végétalisées en **créant de nouveaux parcs** et cheminements paysagers, pour une ville plus verte et agréable à vivre.

KINDARENA

La scène des grands moments

Ce **palais des sports moderne** de 6 000 places accueille de grands rendez-vous tout au long de l'année. Clubs locaux, **compétitions internationales et spectacles** animent ainsi ce lieu phare pour le plus grand bonheur des rouennais !



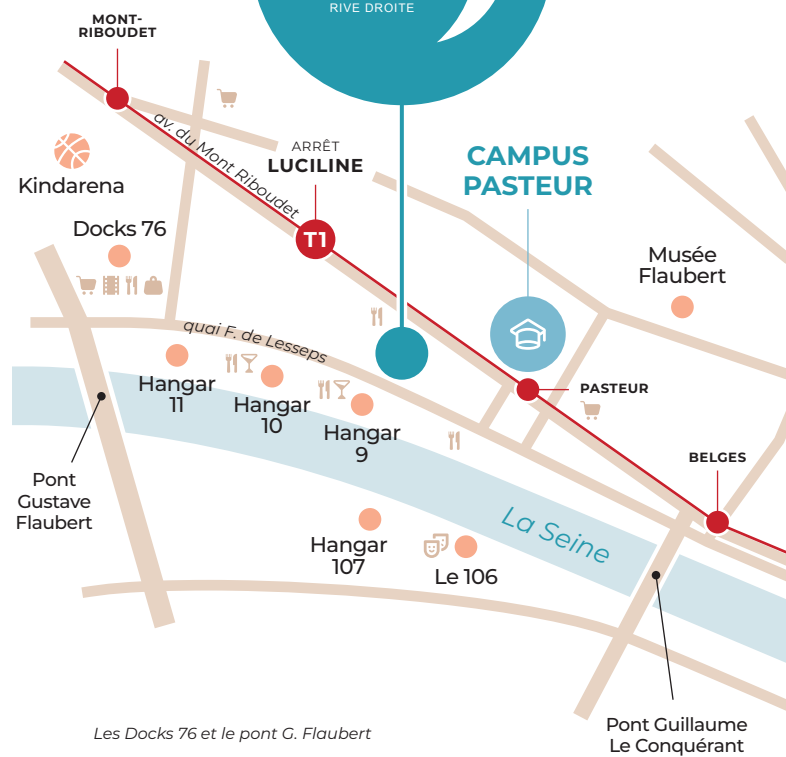
DOCKS 76

Le spot incontournable !

Ce **centre commercial iconique en bord de Seine** compte 80 boutiques, des restaurants, un cinéma de 14 salles et des espaces de loisir. L'ancien patrimoine portuaire réinventé en spot lifestyle incontournable !

OPEN
AIR

ROUEN
RIVE DROITE



Les Docks 76 et le pont G. Flaubert





ARTMANIA

Nouveau quartier vivant et attractif

ARTMANIA a été pensé comme un lieu durable et bioclimatique. Son emplacement idéal, au sein d'un véritable parc urbain, offre à ses habitants des **panoramas uniques sur la Seine** et la cathédrale de Rouen.

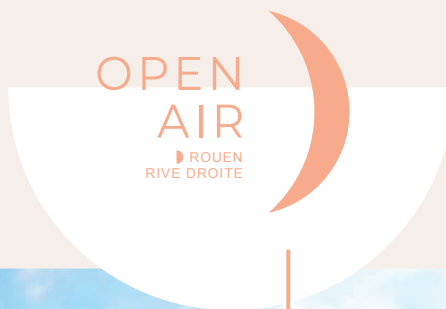
Face aux quais de Seine,
à 5 min du centre-ville

Arrêt **Luciline** TEOR T1, T2 et T3

Gare de Rouen **à 10 min à pied**



Les Hangars du quai F. de Lesseps



LE MOT DES ARCHITECTES

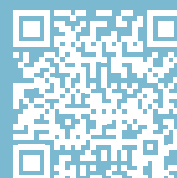
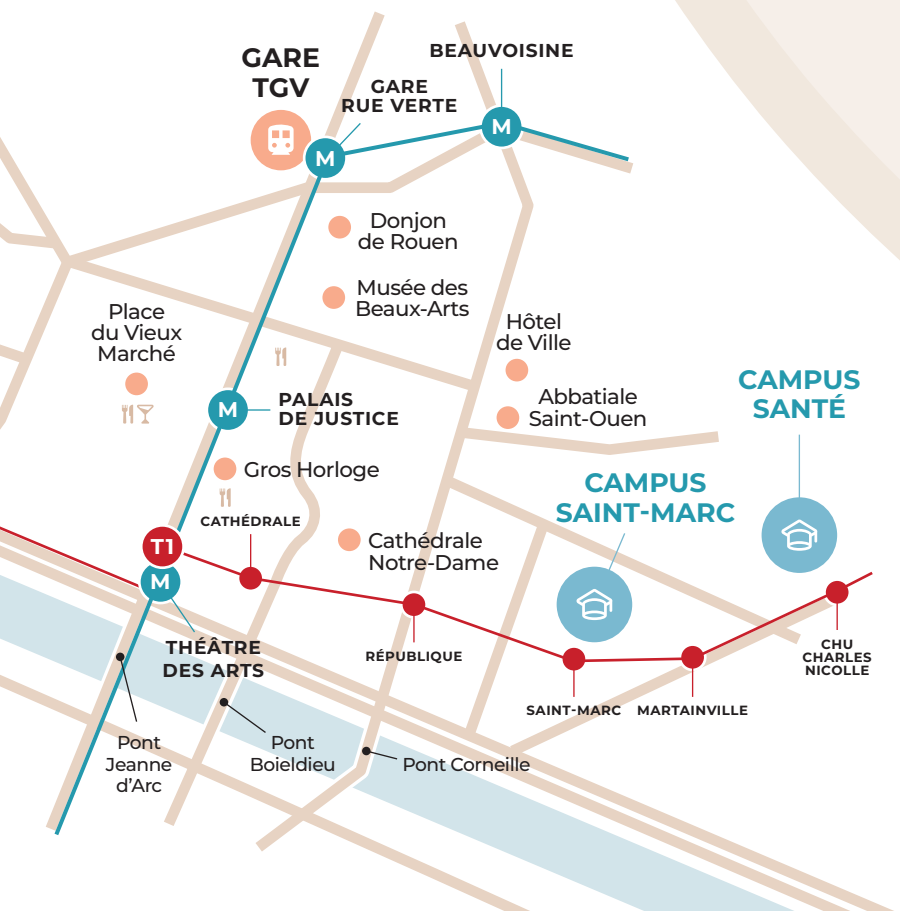
« Avec Artmania, nous avons voulu imaginer une architecture en rupture, mais **respectueuse de l'histoire de Rouen** : un projet singulier qui trouve son identité entre coteaux, Seine et port.

Le socle actif, **animé par les commerces et les services**, soutient des volumes sculptés et habités qui dialoguent avec le paysage. **Les lignes horizontales des bureaux répondent à la topographie**, tandis que les logements s'expriment à travers des balcons suspendus et une modularité évolutive.

Réversible, mixte et bioclimatique, Artmania est pensé comme un quartier vivant et durable, où **la nature s'invite à chaque niveau** et où s'invente une nouvelle manière de vivre la ville. »

Julien Merceron - Directeur CBA

Laurent Le Bouëtté - Directeur Artefact



Scanner pour
découvrir
le projet
Artmania

OPEN AIR

ROUEN
RIVE DROITE

ENTREZ EN SEINE

Implanté en cœur d'îlot, **OPEN AIR** réunit en un lieu des logements, des espaces de coworking et des services. En pied d'immeuble, les résidents bénéficient également de **commerces** ou encore de **restaurants**. Tout autour, un **vaste parc paysager** ouvert, ponctué de promenades piétonnières et de gradins végétalisés, complète cet agréable cadre de vie.



127 logements
107 T1 et 20 T3

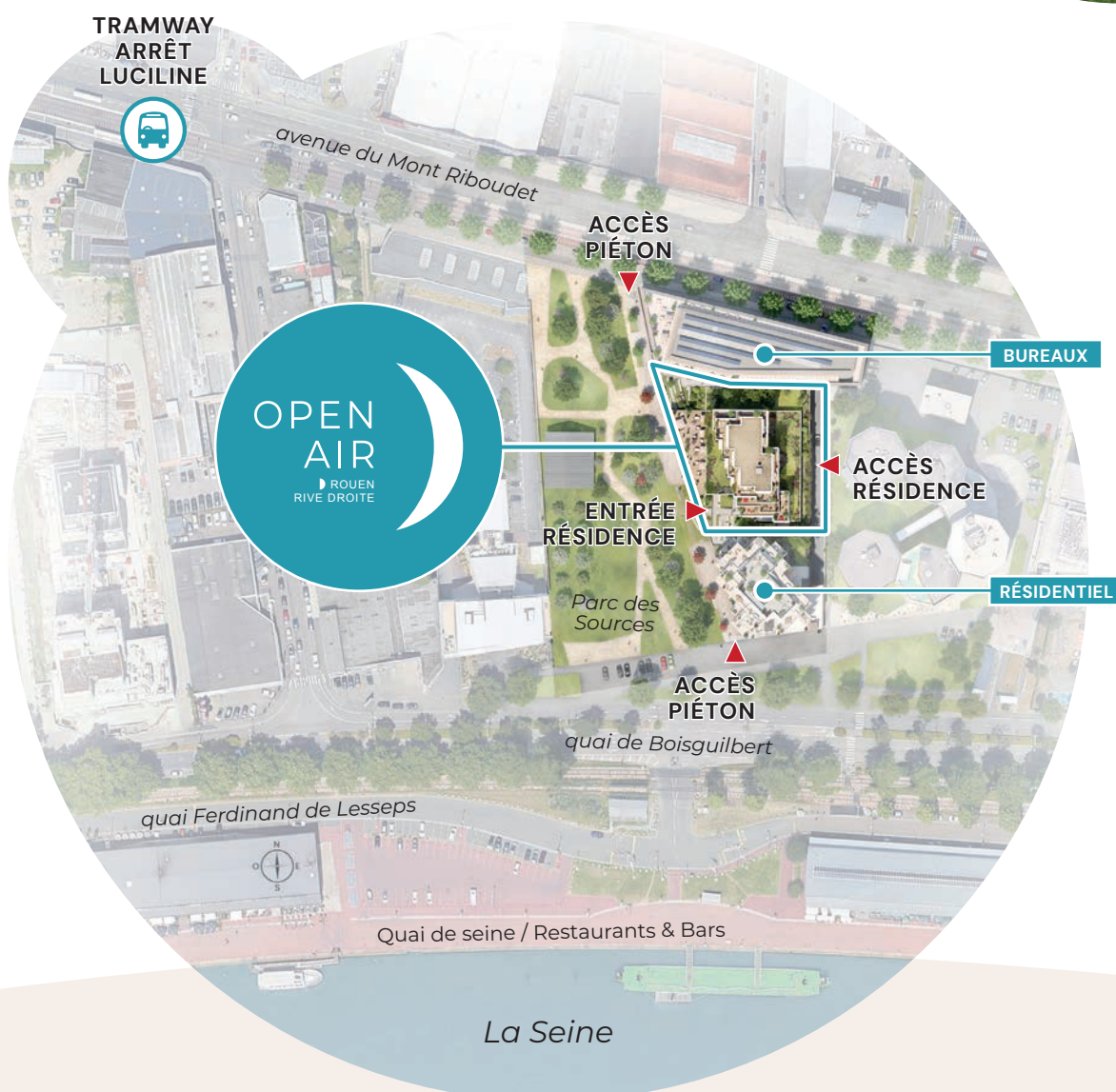
48 QUAI DE BOISGUILBERT

Rouen (76)

Côté architecture, les volumes jouent sur une **superposition inspirée** de l'univers portuaire et créent ainsi un jeu d'ombres, de retraits et de profondeurs. Le confort lumineux et la qualité d'usage réservés aux habitants passe par une orientation astucieuse des logements. En effet, pour éviter que certains soient uniquement tournés vers le nord, les appartements profitent tous d'une exposition multiple.

Parking
vélos

Parc public
de 7 000 m²





Près de
10 000 LOGEMENTS
gérés 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 **70 résidences**.

Des lieux pensés
pour le confort
des résidents

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

EMPLACEMENTS
de 1^{er} choix

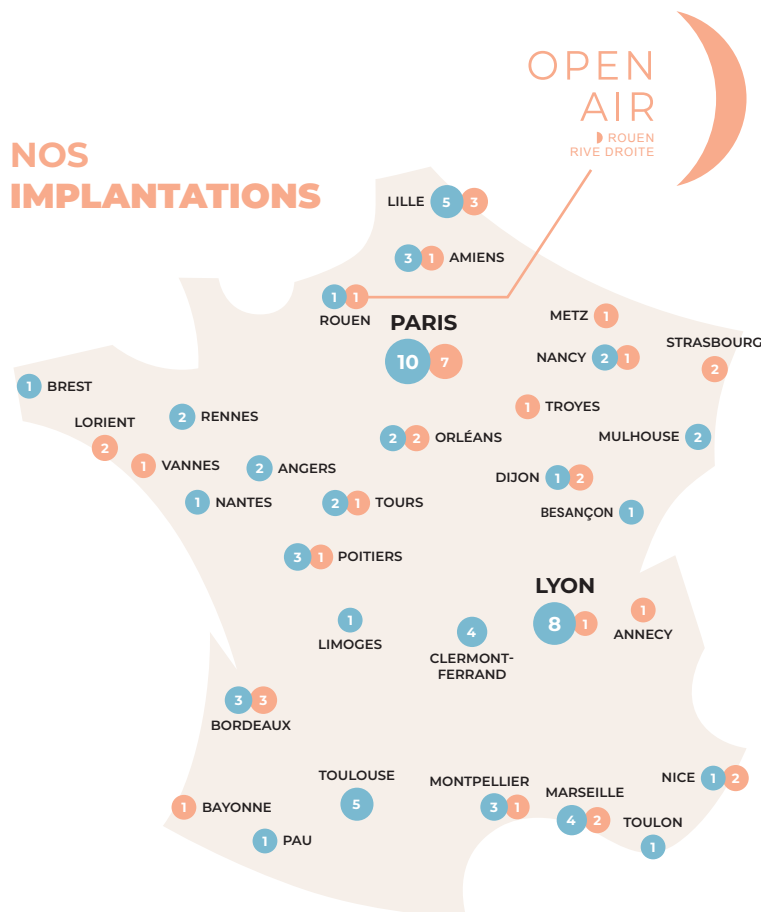
CONVIVIALITÉ
assurée

PRESTATIONS
de qualité

ACTIVITÉS
& événements

SÉCURITÉ
Caméras - Vigik®

NOS IMPLANTATIONS



**MOBILIER CONÇU
ET FABRIQUÉ EN FRANCE**

● Résidence étudiante en exploitation
● Résidence étudiante ouverture à venir*



SALLE DE **VIE COMMUNE**

SALLE DE **COWORKING**

SALLE DE **FITNESS**

LAVERIE ÉQUIPÉE

LOCAL VÉLOS
SÉCURISÉ AVEC BORNE
DE RÉPARATION



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

LES BELLES ANNÉES

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

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 OPEN AIR s'inscrit pleinement dans cette logique.

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



OPEN
AIR
► ROUEN
RIVE DROITE

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.

VALORITY 
PARTNERS

Tél. 04 72 69 11 20
contact@partners.valority.com
partners.valority.com

UNE RÉSIDENCE

GÉRÉE PAR

Odyssée
IMMOBILIER



LES BELLES ANNÉES
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

GROUPE
VALORITY 

03/2026 - GROUPE VALORITY - SAS au capital de 29 111 985 € - RCS LYON 878 681 550 - **VALORITY INVESTISSEMENT** - 94 quai Charles de Gaulle - 69006 LYON - 09 70 80 80 85 - www.valority.com - SAS au capital de 1 889 022,90 € - RCS LYON 442 404 356 - Carte T n° CPI 6901 2015 000 000 765 délivrée par la CCI LYON Métropole - Enregistrée à l'ORIAS n°07023132 en qualité de conseiller en investissement financier (CIF) et mandataire d'intermédiaire en assurance (MIA), membre de l'ANACOFI-CIF et COURTAGE (E010889) - Contrôlable par l'ACPR située 4 place de Budapest CS 92459, 75436 PARIS - Assurance de responsabilité civile professionnelle et garantie financière auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles. **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 MMA sous le contrat n° 127 112 506 - 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, Wikipédia. 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.