



GRUPE
VALORITY

LES BELLES ANNÉES



**ANNECY
LE VIEUX**



GRUPE
VALORITY 

LES BELLES ANNÉES

CONTEXTE, ET MARCHÉ NATIONAL

UN EFFECTIF ÉTUDIANT EN CONSTANTE HAUSSE

RENTÉE 2012

2 422 000
ÉTUDIANTS

RENTÉE 2022

PLUS DE
2 935 000
ÉTUDIANTS

À LONG TERME
PROJECTION 2028

PLUS DE
3 037 000
ÉTUDIANTS

+ 21 %
d'augmentation
par rapport à 2012

UN EFFECTIF ÉTUDIANT INTERNATIONAL EN CONSTANTE HAUSSE

2022

PLUS DE
400 026
ÉTUDIANTS
INTERNATIONAUX⁽¹⁾

+ 8%
d'augmentation
depuis 2020⁽¹⁾

À LONG TERME
OBJECTIF 2027

PLUS DE
500 000
ÉTUDIANTS
INTERNATIONAUX⁽¹⁾

À terme, les effectifs
des étudiants internationaux
devraient être davantage portés
par les étudiants européens⁽¹⁾

NOMBRE D'ÉTUDIANTS EN AUGMENTATION CONSTANTE



UN CHOIX RÉSIDENTIEL MAJORITAIREMENT **PORTÉ PAR LA DÉCOHABITATION**



Unité : part des étudiants dans l'enseignement supérieur.
Ainsi, en 2022, 1 969 867 des étudiants étaient décohabitants.

LES ÉTUDIANTS

NE VEULENT PLUS

Les surfaces de 9 m²

—

Les prix exorbitants

—

Les procédures
longues pour accéder
à un logement
CROUS

VEULENT

La qualité du logement

—

Services adaptés / Entretien
Gestion / Sécurité

La localisation de la résidence

—

Proximité de l'école / Commerces
Transports / Vie de quartier

LE CONTEXTE NATIONAL

1 999 268¹
ÉTUDIANTS
à la recherche
d'un logement

464 571
PLACES
en résidences
étudiantes

L'offre actuelle
ne comble que
23,2 %
des besoins
étudiants
décohabitants

Dont **289 224** places
en résidences universitaires
publiques et sociales
et **175 347** en résidences
étudiantes privées



GRUPE
VALORITY

LES BELLES ANNÉES

PRÉSENTATION GRAND ANNECY AGGLOMÉRATION

GRAND ANNECY, **UNE DOUCEUR DE VIVRE ENTRE LAC ET MONTAGNES**

Lac d'Annecy

- Entouré par les montagnes et non défiguré par l'urbanisme
- Un des plus purs d'Europe

Une nature préservée

Corridors verts et des poumons de verdure (nombreux squares, parcs...)

Des saisons marquées

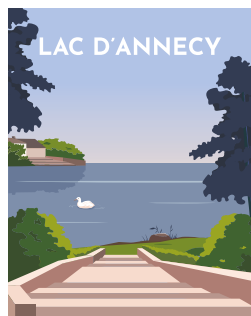
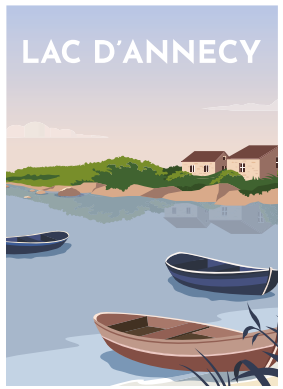
Le soleil, le lac et la randonnée en été, la neige et le ski en hiver

Un cadre de vie idéal
pour les familles



ANNECY

LA VENISE DES ALPES



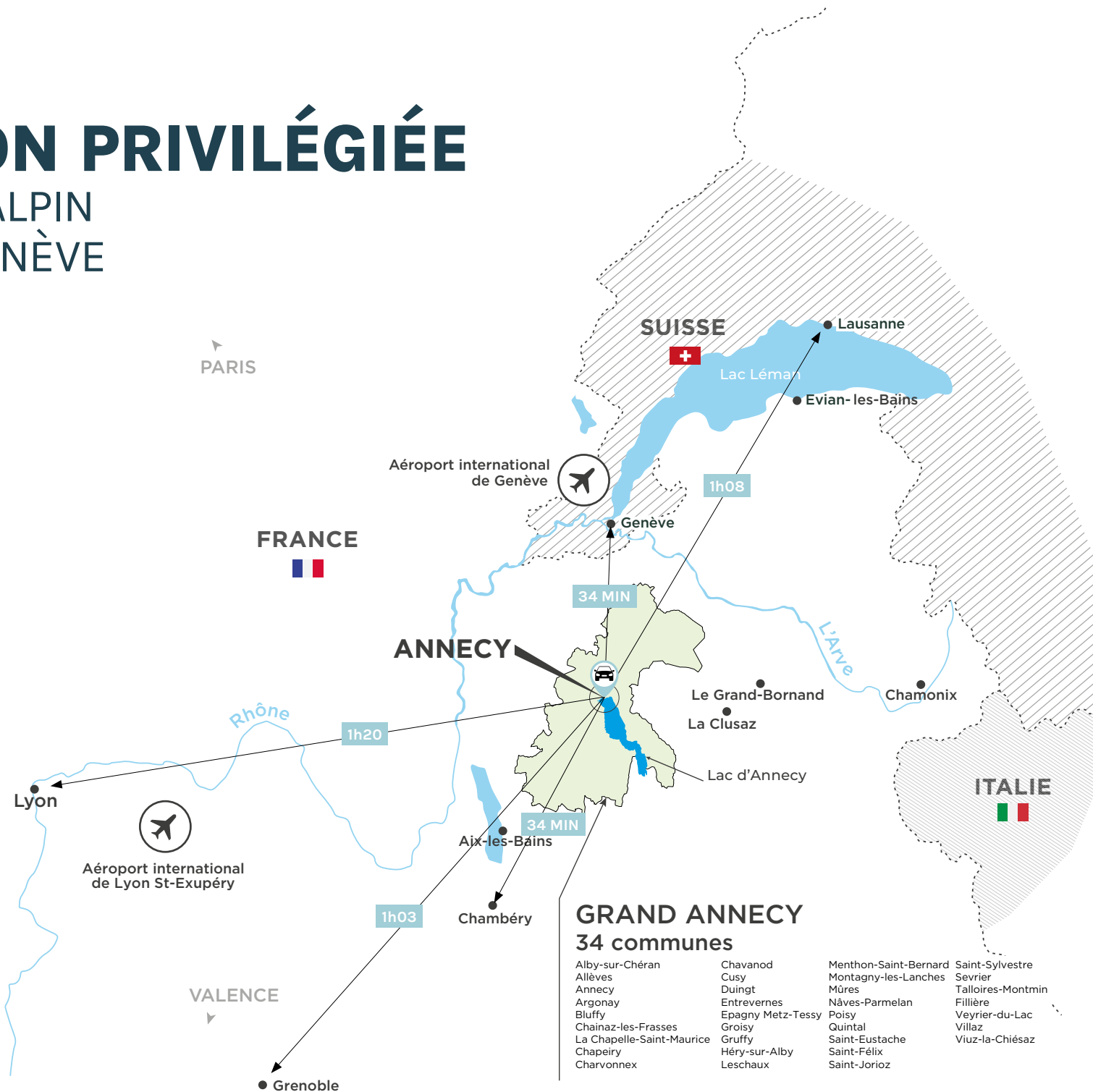
GRAND ANNECY, UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

AU CŒUR DU SILLON ALPIN
ET AUX PORTES DE GENÈVE

213 000
habitants⁽¹⁾

+ DE
2 400
nouveaux résidents
chaque année en
moyenne
depuis 2009⁽¹⁾

Soit
+ 17%
d'augmentation
depuis 2009⁽¹⁾



GRAND ANNECY UN TERRITOIRE CONNECTÉ

SIBRA réseau de transport du Grand Annecy

- 36 lignes de bus régulières dont 7 lignes à haute fréquence (3 rythmo et 4 lignes principales)
- **Plan de mobilité 2030**
5 branches de tramway et de Bus à Haut Niveau de Services viendront renforcer le réseau actuel². Réalisation des 2 premières branches d'ici 2026/2027

Aéroport international de Genève à 35 min d'Annecy centre
1 gare ferroviaire

EVERLAKE



GRAND ANNECY, **UN TERRITOIRE ATTRACTIF** PAR SES ATOUTS ÉCONOMIQUES

**33 sièges sociaux
de +250 salariés¹ :**

Dont 6 de plus de 1 000 salariés

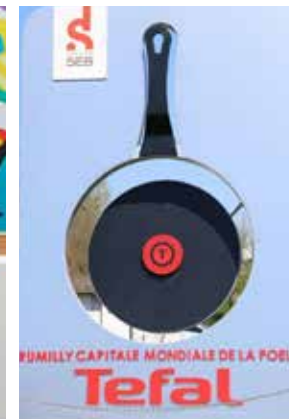
Proximité avec Genève
et ses nombreux sièges sociaux

Des entreprises reconnues :

- **Sopra Steria, Maped, Fusalp et Salomon** situées dans l'agglomération
- **Tefal** implantée hors de l'agglomération, à - de 25 min d'Annecy



©jobteaser.com



©spformation.com



©dhnet.be

GRAND ANNECY, UN TERRITOIRE ÉTUDIANTS

Près de 8 000 étudiants
sur Annecy⁽¹⁾

45 millions
alloués à l'**Université
Savoie Mont-Blanc**
dont 41 millions consacrés
à la rénovation du campus
d'Annecy-le-Vieux²

**Entre 900
et 1 200 étudiants**
supplémentaires attendus



GRAND ANNECY

L'OFFRE DÉDIÉE AUX ÉTUDIANTS

EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

8 000⁽¹⁾ étudiants

4 400⁽²⁾ étudiants décohabitants

1 350⁽³⁾ places en résidences étudiantes
(essentiellement en logements conventionnés)

30,7 % des besoins en logements étudiants
sont comblés par l'offre en résidences étudiantes

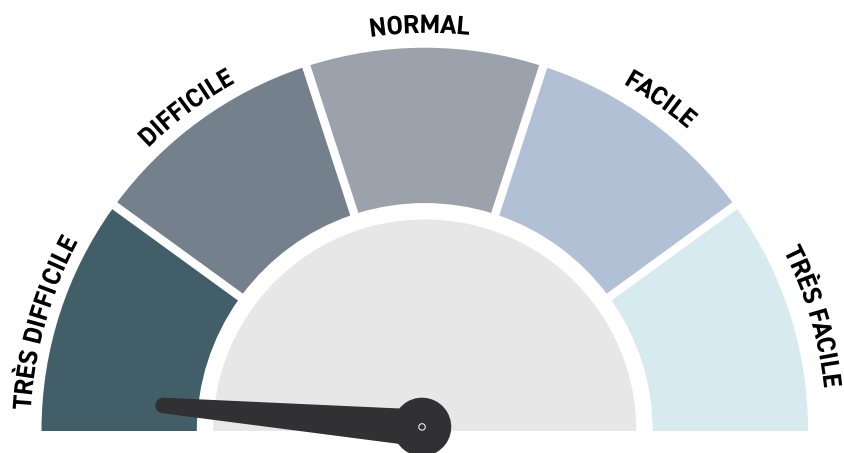
GRAND ANNECY

L'OFFRE LOCATIVE GLOBALE

HORS RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

Tension locative

Facilité à trouver un logement
sur le GRAND ANNECY



* Une tension locative élevée signifie que la demande est plus importante que l'offre. Plus vous choisissez une ville avec une forte tension locative, plus vous avez de chances que votre bien trouve rapidement preneur.

Taux de vacance locative⁽¹⁾

6,5 %
sur le
GRAND ANNECY

8,2 %
moyenne nationale⁽²⁾



GRUPE
VALORITY 

LES BELLES ANNÉES

**SITUATION
ET ATOUTS**

L'EMPLACEMENT



PRÈS DE 4 500 ÉTUDIANTS

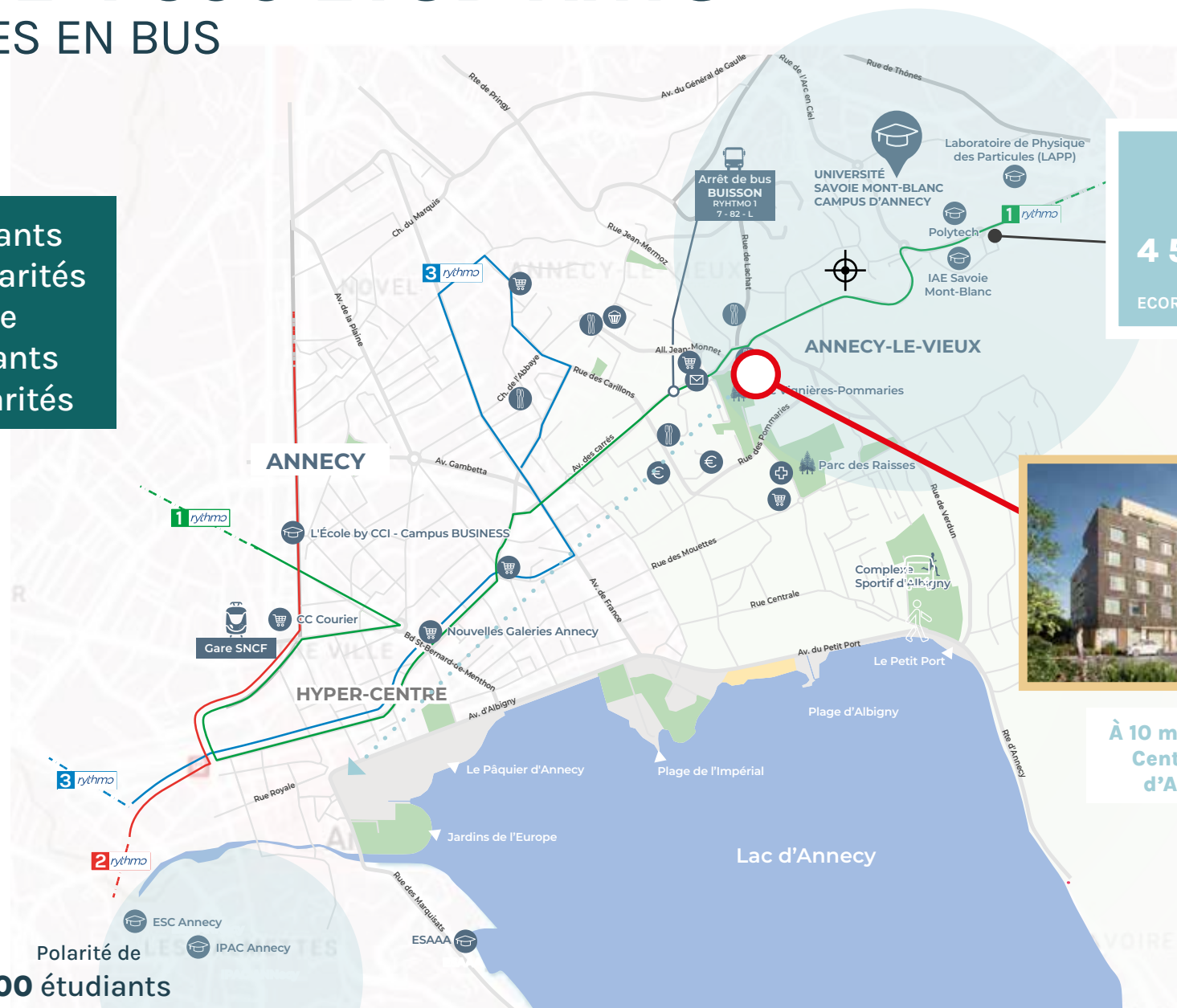
À 9 MINUTES EN BUS

6 200 étudiants
dans les 2 polarités
+ diffus de
1 800 étudiants
hors des polarités

A 9 min de bus
et à 19 min à pied
d'une polarité de
4 500 étudiants

ECORIS • IUT • POLYTECH • IAE

Polarité de
1 700 étudiants



À 10 min de bus
Centre ville
d'Annecy

À PROXIMITÉ IMMÉDIATE

DES TRANSPORTS EN COMMUN
ET DES SERVICES DU QUOTIDIEN



À moins de 10 min

- Coiffeur / boulangerie : **2 min**
- Pizzeria : **3 min**
- Arrêt de bus « Buisson » : **4 min**
- La poste, supermarché, dentiste : **5 min**
- Parc Vignières-Pommaries : **6 min**



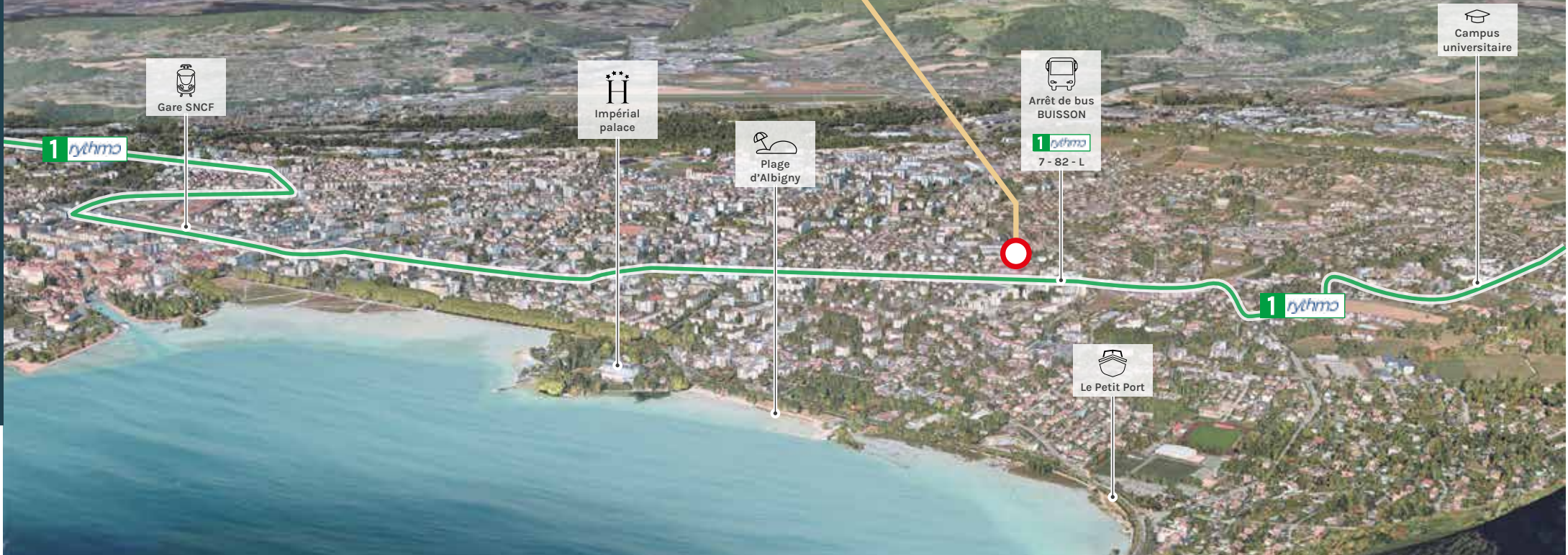
À moins de 10 min

- Centre d'Annecy : **6 min**
- Plage d'Albigny : **7 min**



À moins de 15 min

- Annecy centre : **10 min**
- Gare : **14 min**





EVERLAKE
ANNECY-LE-VIEUX

GRUPE
VALORITY 

LES BELLES ANNÉES

**LA
RÉSIDENCE**

EVERLAKE
**UNE RÉPONSE
AUX BESOINS
DE LOGEMENTS
ÉTUDIANTS**



Une résidence étudiante de 204 logements idéalement située, à proximité immédiate de l'hyper centre et des campus étudiants.

Le bâtiment se distribue sur un **R+5** et comprend :

- **200 T1**
- **4 T3**
- **1 local vélos**
- **300 m² d'espaces communs**
- **1 espace paysager**
- **35 places de stationnements**

EVERLAKE

204 LOGEMENTS



EVERLAKE

204 LOGEMENTS



Illustration non contractuelle destinée à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations

EVERLAKE PLAN DE MASSE



EXEMPLE APPARTEMENT T1



EXEMPLE APPARTEMENT T1



DES LOGEMENTS AUX ESPACES ÉTUDIÉS

Des services pensés pour le confort des résidents

Responsable de résidence présent sur place

Résidence fibrée avec une box individuelle par logement

Salle de vie commune de 44 m²

Distribution du courrier

Kits : vaisselle, ménage, repassage et nuit

Laverie équipée*

Local vélos sécurisé

Salle Fitness de 40 m²

salle de Co-working de 40 m²

Fourniture du linge de maison*

Nettoyage des parties communes

Ménage des parties privatives*

Parking*



Mobilier

ETUDES & DESIGN

FABRIQUÉ
EN FRANCE

Espace cuisine

Meuble de rangement, table, chaise,
cuisine équipée, kit vaisselle

Espace de vie

Canapé-lit, tête de lit, matelas 120 x 200 cm,
table de nuit, luminaires, rideaux,
ensemble housse 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

DES RÉSIDENCES AU STYLE AFFIRMÉ



DEVENIR PROPRIÉTAIRE

AVEC LE STATUT LMNP

Percevoir un loyer via
un bail commercial

Récupérer les 20 % de TVA
sur l'acquisition

Déduire les charges d'exploitation
des recettes locatives

Bénéficier de revenus
non imposés pour une durée
pouvant dépasser 20 ans

LIVRAISON JUILLET 2026

4 300 €
de loyer
non imposé

la 1^{re} année pour
un studio de 18 m²



204 LOGEMENTS

143 T1 EN EXCLUSIVITÉ VALORITY

STUDIO À PARTIR DE

121 500 € HT

MOBILIER INCLUS

RENTABILITÉ

3,55 %

PLANNING DU PROJET



DÉMARRAGE
DES TRAVAUX
**SEPTEMBRE
2024**



AMEUBLEMENT
AOÛT 2026



ACCUEIL
DES ÉTUDIANTS
SEPTEMBRE 2026

ACTABILITÉ
PRÉVISIONNELLE
**1^o TRIMESTRE
2024**



LIVRAISON
PRÉVISIONNELLE
JUILLET 2026



PRÉPARATION
DES APPARTEMENTS
AOÛT 2026



GESTIONNAIRE

GROUPE
VALORITY

LES BELLES ANNÉES



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

EN 2023

55 RÉSIDENCES

**+ DE 7 600
APPARTEMENTS GÉRÉS**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
98,03 %**

**800 MILLIONS D'€
D'ACTIFS GÉRÉS**

EN 2026

**11 000
APPARTEMENTS GÉRÉS**

**1,2 MILLIARD D'€
D'ACTIFS GÉRÉS**

CAMPUS PISSARRO
PONTOISE



CAMPUS VICTORIA
CHEVILLY-LARUE



PROMOTEUR

EIFFAGE



31 ANS d'existence

Présent dans

+ DE 50 PAYS

+ DE 2 500 logements réservés

+ DE 4 550 logements livrés

+ DE 60 programmes résidentiels
en cours de commercialisation