

CAMPUS  
HORIZON

Lorient



GRUPE  
VALORITY

LES BELLES ANNÉES



LORIENT  
AGGLOMÉRATION



GROUPE  
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<sup>(1)</sup>

**+ 8%**  
d'augmentation  
depuis 2020<sup>(1)</sup>

À LONG TERME  
OBJECTIF 2027

PLUS DE  
**500 000**  
ÉTUDIANTS  
INTERNATIONAUX<sup>(2)</sup>

À terme, les effectifs  
des étudiants internationaux  
devraient être davantage portés  
par les étudiants européens<sup>(2)</sup>

# 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 m<sup>2</sup>

—

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

**1 999 268<sup>1</sup>**

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

An aerial photograph of Lorient, France, showing a large harbor filled with numerous sailboats and yachts. In the background, the city of Lorient is visible, including industrial buildings and residential areas. The sky is blue with some light clouds.

CAMPUS  
HORIZON

Lorient

GROUPE  
VALORITY 

LES BELLES ANNÉES

**PRÉSENTATION  
DE LORIENT  
AGGLOMÉRATION**

# LORIENT AGGLOMÉRATION

## UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ ENTRE TERRE ET MER

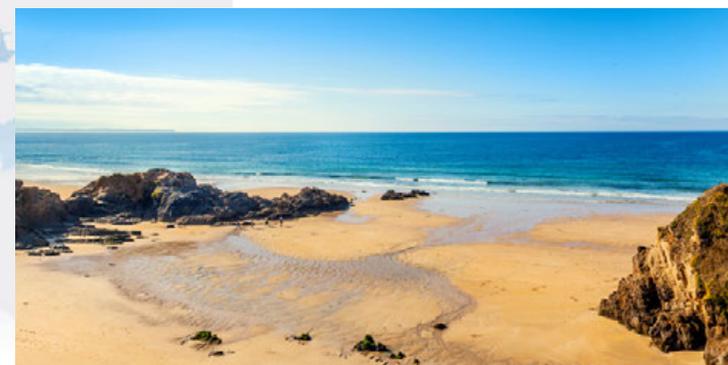
**211 053** habitants<sup>1</sup>

**25** communes

**7 500** étudiants<sup>2</sup>



CITADELLE DE PORT-LOUIS



PLAGE DE LA CÔTE BRETONNE

<sup>1</sup> - Population totale au 1er janvier 2023 - Dernier recensement de l'INSEE. La population totale est la somme de la population municipale et de la population comptée à part.  
<https://www.lorient-agglo.bzh/laggglomeration/25-communes/> <sup>2</sup> - Estimation entre 2022-2023 en fonction de la variation annuelle française de la population étudiante entre 2014 et 2019 soit 2,39% avec pour base 7 000 étudiants en 2019-2020. Sources : INSEE MESRI 2019-2020

# LORIENT ET SON ACCESSIBILITÉ

GARE TGV DE LORIENT

## Réseau de transports



### 50 lignes de bus

dont 4 lignes à haute fréquence « Triskell »  
avec une amplitude horaire de 5h30 à 21h



### En train (trajets directs)

Paris Montparnasse à 3h11 (TGV),  
Nantes à 1h43 (TER), Rennes à 1h26 (TGV)



### En voiture

Rennes à 1h48  
Nantes à 1h26  
Paris à 5h10



# LORIENT

## LA VILLE AUX 6 PORTS

### Nautisme et plaisance

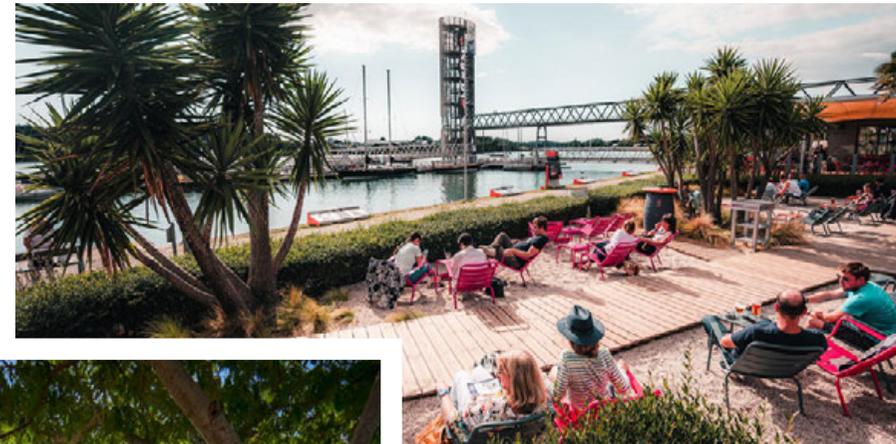
#### Lorient « La Base »

- 1<sup>er</sup> pôle européen de la Course au large
- Site le plus spécialisé et le mieux équipé de France
- Port d'attache de « Tara », bateau d'expédition scientifique

#### Tourisme et loisirs

- De nombreux musées
- Des parcours de randonnées variés
- Festival Interceltique de Lorient et le carnaval

QUARTIER DE LA BASE



CENTRE-VILLE DE LORIENT

# LORIENT

# UN TERRITOIRE ATTRACTIF

## Développement économique

Les parcs d'activités :

**27 500 emplois**

### **Sailing Valley®**

Pôle d'excellence technique unique au monde :

**160 entreprises**

- Industries, services, skippers, teams de courses, laboratoires de recherche et cursus de formation

### **Sièges sociaux d'entreprises reconnues :**

- Loxam
- Cité Marine (entre 1 000 et 1 999 salariés)

CITÉ DE LA VOILE ÉRIC TABARLY



# LORIENT

# UNE VILLE UNIVERSITAIRE

Près de **7 500<sup>1</sup> étudiants** sur le territoire

## L'université Sud-Bretagne<sup>2</sup>

Classée parmi les 10 meilleures universités françaises

- Faculté de Lettres / Langues / Sciences
- École Nationale Supérieure d'Ingénieurs
- IUT de Lorient



ENSIBS / UNIVERSITÉ BRETAGNE SUD

1 - Estimation rentrée 2022-2023 en fonction de la variation annuelle française de la population étudiante entre 2014 et 2019 soit 2,39% avec pour base 7000 étudiants en 2019-2020 lorient-agglo.bzh

2 - lorient-agglo.bzh

# LORIENT POLARITÉ ÉTUDIANTE

## 7 500 étudiants à Lorient

1 seule véritable polarité étudiante dans la ville émanant du Campus de l'université de Bretagne Sud

## 4 600 étudiants Campus de Lanveur

### UNIVERSITÉ BRETAGNE SUD :

IUT FACULTÉS DE LETTRES, LANGUES,  
SCIENCES HUMAINES & SOCIALES

FACULTÉ DE SCIENCES & SCIENCES DE L'INGÉNIEUR

ENSIBS ÉCOLE D'INGÉNIEURS

KERJULAUDE (IFPS) PÔLE DE FORMATIONS SANITAIRES  
ET SOCIALES

**Faculté de Sciences : 1 746 étudiants\***

**ENSIBS : 404 étudiants\***

**Lycée St-Joseph Lasalle : 183 étudiants\***

**Études doctorales : 159 étudiants\***

### CAMPUS HORIZON



# LORIENT

# L'OFFRE DÉDIÉE AUX ÉTUDIANTS

## EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

**7 500<sup>(1)</sup>** étudiants

**5 200<sup>(2)</sup>** étudiants décohabitants

**1 432<sup>(3)</sup>** places en résidences étudiantes  
(essentiellement en logements conventionnés)

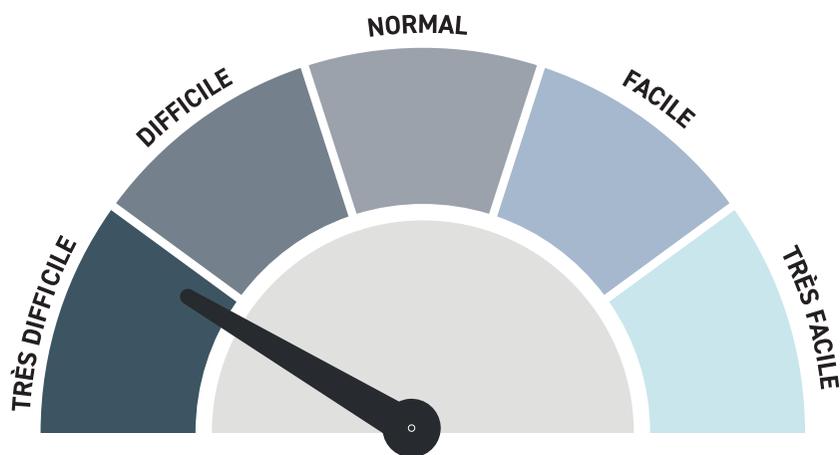
**27,54 %** des besoins en logements étudiants sont  
comblés par l'offre en résidences étudiantes

# LORIENT

## L'OFFRE LOCATIVE GLOBALE

### HORS RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

**Tension locative**  
Facilité à trouver un logement  
à LORIENT



\* 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<sup>(1)</sup>**

**6,4 %**  
à LORIENT

**8,2 %**  
moyenne nationale<sup>(2)</sup>

CAMPUS  
HORIZON

Lorient

GROUPE  
VALORITY

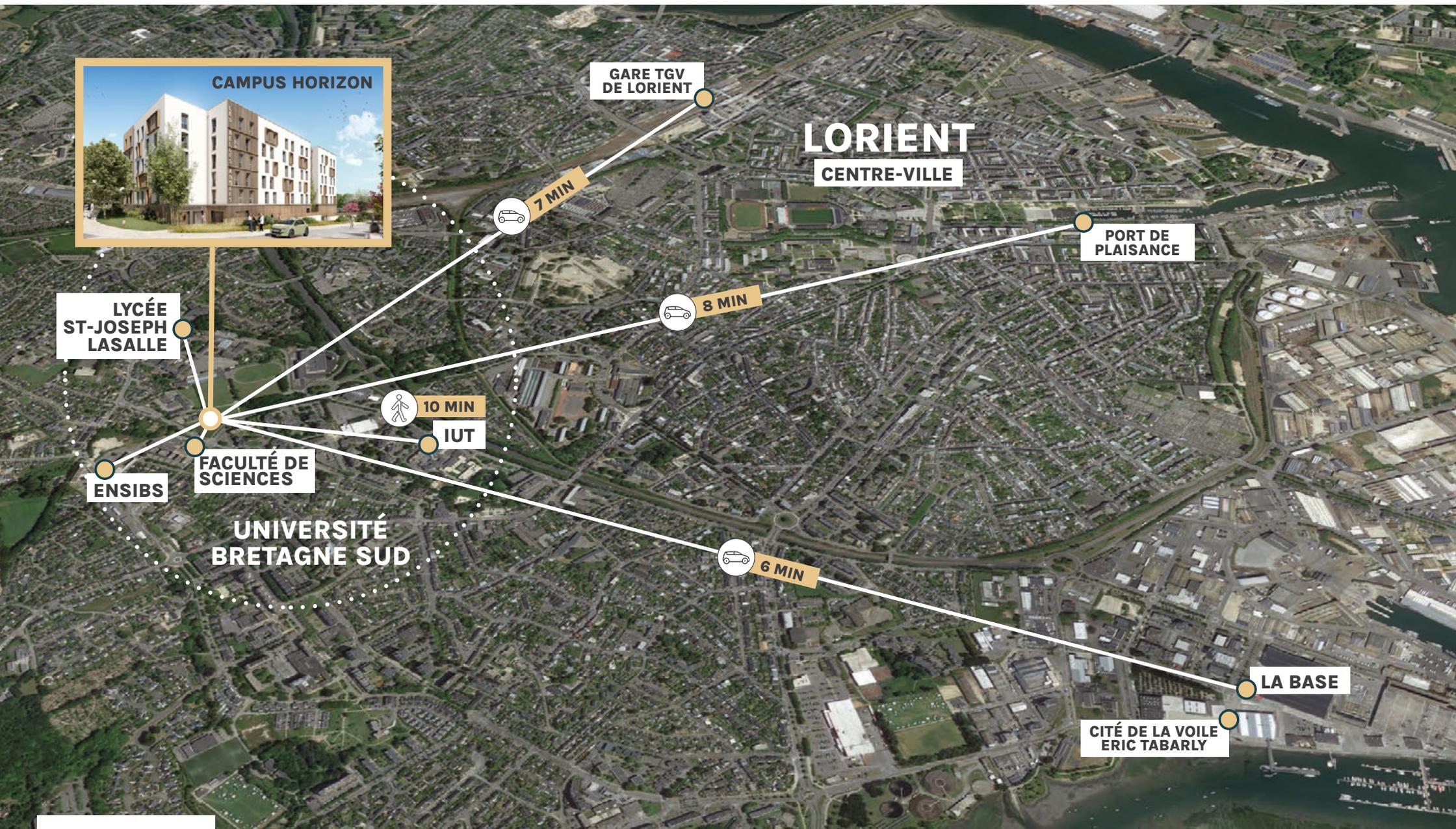
LES BELLES ANNÉES



**SITUATION  
ET ATOUTS**

# UNIVERSITÉ BRETAGNE SUD

## LIEU D'EXCELLENCE



# RÉSIDENCE CAMPUS HORIZON AU CENTRE DE LA POLARITÉ ÉTUDIANTE



**CAMPUS HORIZON**

**FORMATIONS**

Arts, Lettres, Langues  
Droit, Économie, Gestion  
Sciences, Technologies, Santé  
Sciences humaines et sociales

**FACULTÉ DE SCIENCES**

**ENSIBS**

**FORMATIONS D'INGÉNIEURS**

Energies, Hydrogène  
Génie Civil 4.0  
Génie Industriel 4.0

**BIBLIOTHÈQUE UNIVERSITAIRE**

**INTERMARCHÉ**

**FORMATIONS**

B.U.T. GIM  
B.U.T. HSE  
B.U.T. MT2E  
B.U.T. QLIO

**IUT**

**CONSERVATOIRE**

# RÉSIDENCE CAMPUS HORIZON

## LE QUOTIDIEN À PROXIMITÉ



### À moins de 10 min

Coiffeur / boulangerie : **2 min**

Pizzeria : **3 min**

Arrêt de bus « Alfred Dreyfus »

ou « Campus Sciences » : **2 min**

Boulangerie, pharmacie, médecin,  
supermarché : **6 min**

Arrêt de bus « J. Henaff » : **6 min**

Crêperie : **7 min**



### À moins de 20 min

Lorient centre : **14 min**

Gare : **19 min**



CITÉ DE LA VOILE  
ÉRIC TABARLY



CENTRE-VILLE DE LORIENT

CAMPUS  
HORIZON

Lorient



GRUPE  
VALORITY

LES BELLES ANNÉES

LA  
RÉSIDENCE

# CAMPUS HORIZON

## 160 LOGEMENTS

- BÂTIMENT RE2020
- CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE CONSTRUITE EN TOITURE ET SUR OMBRIÈRE PARKING





# 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 m<sup>2</sup>

**Distribution du courrier**

Kits : vaisselle, ménage, repassage et nuit

**Laverie équipée\***

Local vélos sécurisé

**Salle Fitness de 40 m<sup>2</sup>**

salle de Co-working de 40 m<sup>2</sup>

**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)

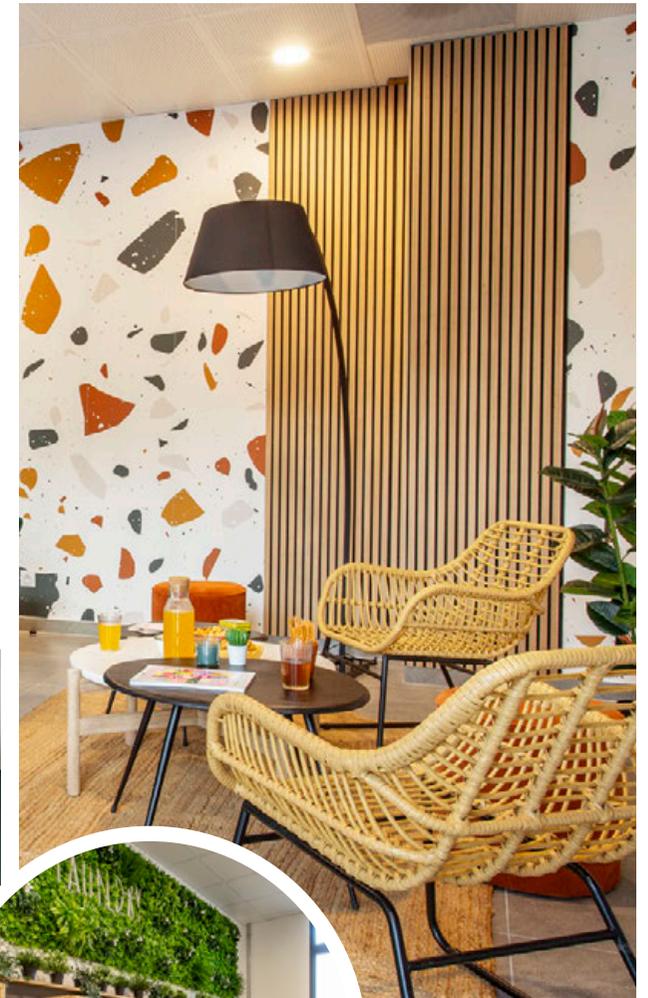
## Espace bureau

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

**Bénéficiaire** de revenus  
non imposés pour une durée  
pouvant dépasser 20 ans

LIVRAISON JUILLET 2026



CAMPUS  
**HORIZON**  
Lorient

**160 LOGEMENTS**  
**STUDIOS MEUBLÉS ET ÉQUIPÉS**

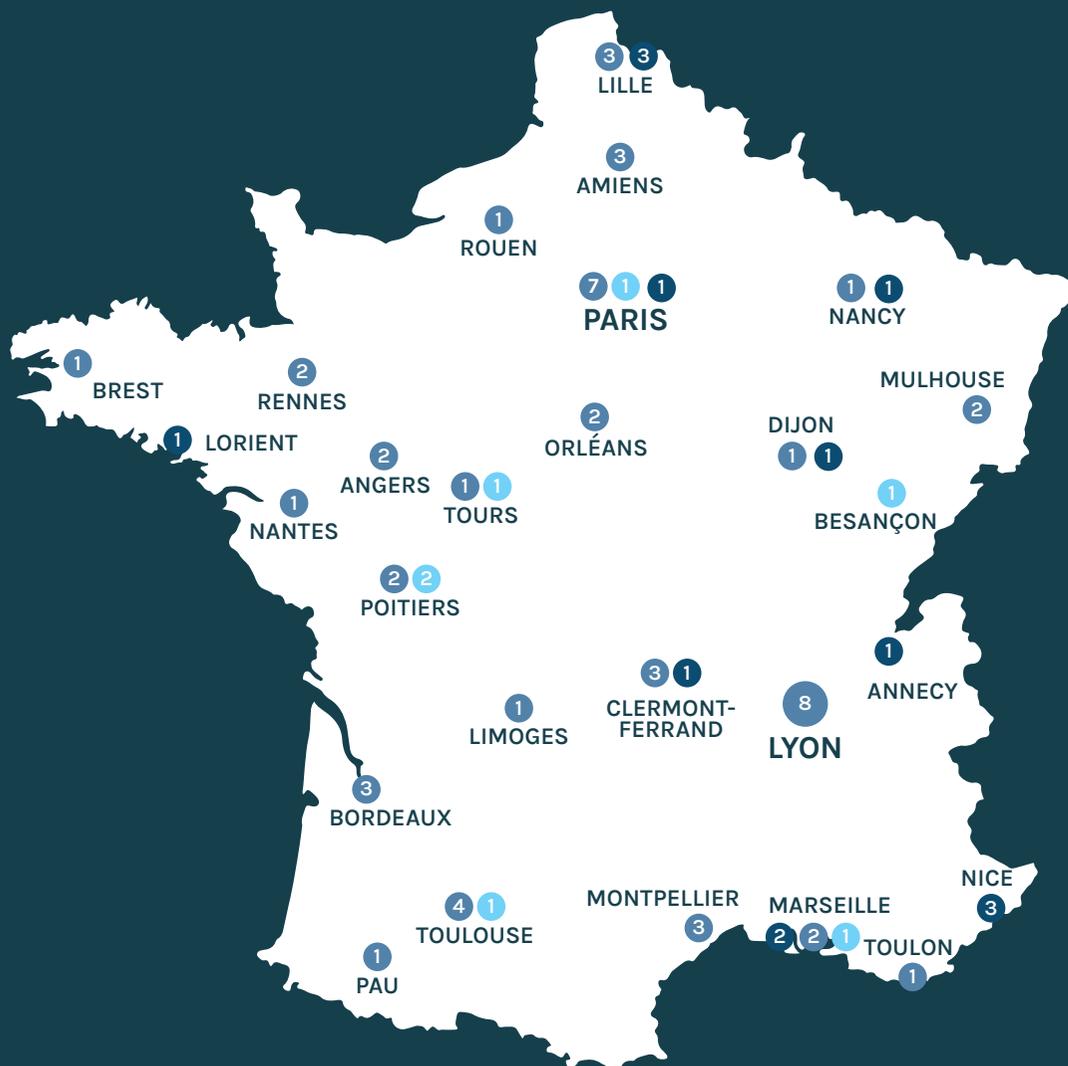
**STUDIO À PARTIR DE**  
**74 900 € HT**  
**HORS MOBILIER**

**RENTABILITÉ**  
**3,80 %**

# 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**



# PROMOTEUR

## BOUYGUES IMMOBILIER



**60 ANS** d'existante  
Présent dans plus de 250 villes

Depuis 2022

### **100 % DES LOGEMENTS**

sont conçus pour être plus respectueux de l'environnement et axés sur le confort : amélioration du bien-être des occupants et configuration optimisée pour les accompagner à chaque étape de leur vie

### **15 PROJETS**

Labelisés BiodiverCity en 2022

### **1 874 M€**

Réservations 2022