



Résidence étudiante CAP'ETUDES Belle-Beille II

Green Campus - Angers



Un investissement judicieux au cœur d'une ville étudiante dynamique.

Située dans le département du Maine-et-Loire, la ville d'Angers, accueillant 2 universités et 14 écoles d'enseignement supérieur, ne manque pas d'atouts pour attirer chaque année plus de 30 000 étudiants⁽¹⁾.

- Des étudiants qui représentent près de 20 % de la population.
 - Une qualité de l'enseignement reconnue et des loyers accessibles.
 - Un grand choix d'études dans le public ou le privé.
 - Un campus universitaire bien desservi par les transports en commun.
 - Une commune classée n°1 des villes moyennes en termes d'études⁽²⁾.
- Des bâtiments et des équipements récents, un système de tutorat, des déplacements à vélo facilités : tout est fait pour le bien-être des étudiants.
 - La bibliothèque universitaire Saint-Serge : la plus ouverte de France en termes d'amplitude horaire (8h30 - 22h30 sans interruption, du lundi au samedi).
 - Chaque année, plus de 2 000 étudiants étrangers choisissent Angers pour leurs études.
 - Une volonté d'excellence qui se traduit par un taux d'échec quasi-nul en licence.
 - Plus de 40 disciplines sportives proposées aux étudiants sur 133 créneaux.
 - Une proximité avec le centre-ville appréciable.





Le mot de l'expert

Avec plus de 30 000 étudiants et fortement réputée pour ses universités et ses écoles supérieures, il était tout naturel pour REALITES de concevoir une résidence étudiante à Angers.

C'est au milieu du **campus universitaire de Belle-Beille** que la résidence GREEN CAMPUS va être édifiée.

Sur une **propriété** de plus de 5 000 m² fortement **végétalisée**, cette résidence composée de **deux bâtiments**, posée sur un socle central, va s'élever sur **cinq niveaux** et un **attique**. Cette construction, implantée en partie centrale du site et entourée d'espaces verts, offrira aux étudiants occupants un **cadre de vie agréable et propice à la sérénité**.

L'architecture des bâtiments, abritant les 158 logements étudiants, repose sur une charte de **matériaux limitée, simple et durable**, à savoir : un socle en béton matricé lasuré, un corps de bâtiment de teinte claire, un attique revêtu

d'un bardage surmonté d'une corniche, sans oublier la couleur verte déclinée sur différents supports et matériaux.

Les stationnements seront majoritairement intégrés sous le bâtiment afin de préserver les végétaux et permettre la création d'une **terrasse extérieure** de près de 60 m².

Le volume commun en rez-de-chaussée sera très largement vitré et associé à un panneautage perforé faisant office de brise soleil. Cet espace sera composé, entre autre, d'une **salle commune**, d'une **salle d'activité**, d'une **cuisine** et d'un **hall traversant** reliant également les deux unités. Deux cages d'escaliers et d'ascenseurs desserviront l'ensemble des niveaux. Enfin, **les 158 logements, du studio au T1bis**, d'une surface allant de 17,12 à 26,69 m² seront **équipés harmonieusement** afin d'offrir la pleine mesure des **engagements qualité du gestionnaire CAP'ETUDES**.

A. DULIÈGE • Directeur d'Agences - Angers - Le Mans

Le mot de l'architecte

“ Le projet de résidence étudiante boulevard Victor Beaussier à Angers s'insère au cœur du campus étudiant de Belle-Beille et prend place sur un très beau site boisé.

Les grands arbres, présents sur la périphérie du site seront conservés et élagués. Les sous-bois seront nettoyés et permettront de constituer un parc servant d'écrin à la résidence.

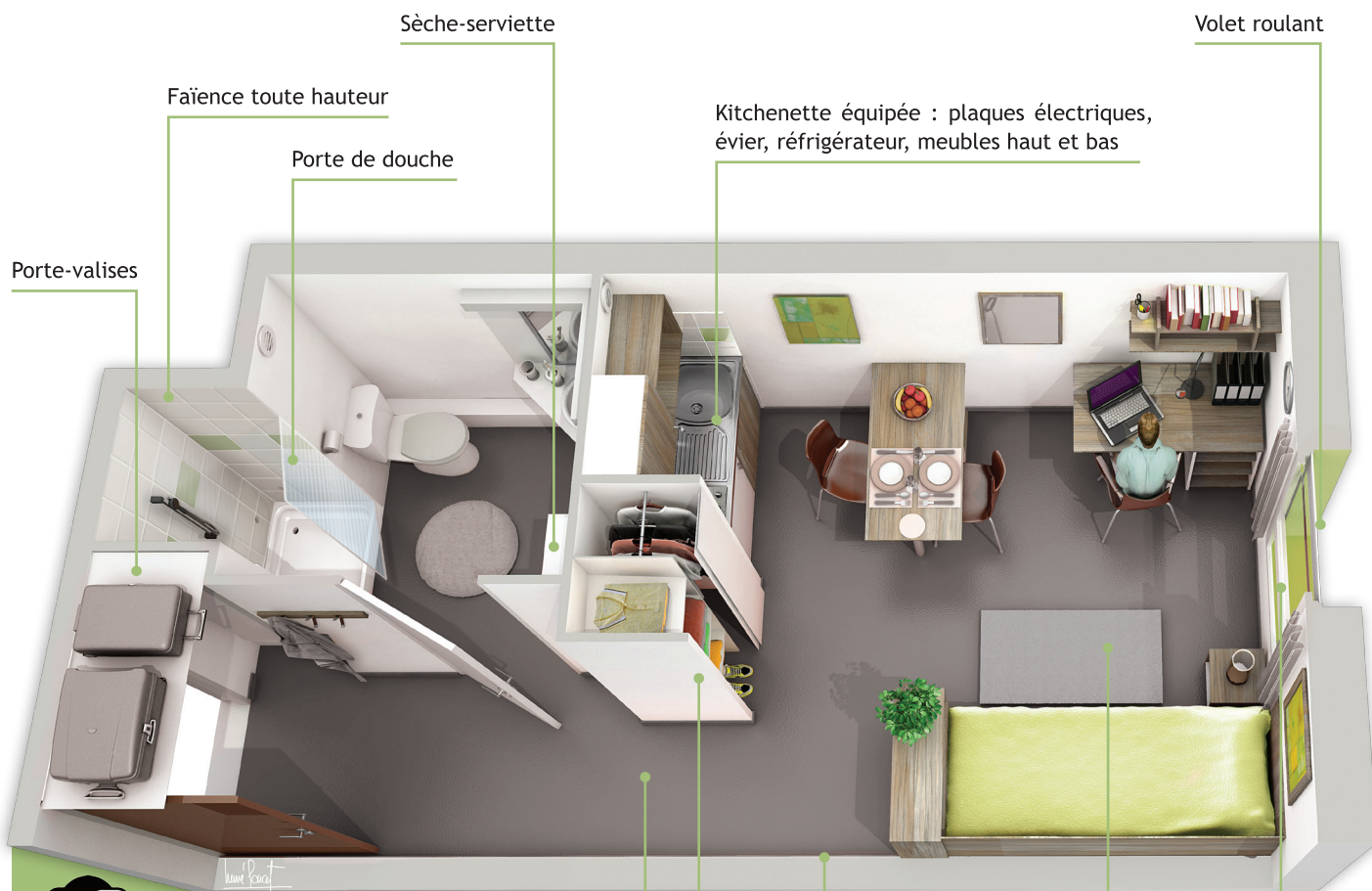
Celle-ci sera constituée de **deux bâtiments de cinq niveaux identiques** reliés entre eux par un ouvrage en rez-de-chaussée abritant les **espaces communs des étudiants**.

Le projet, simple dans sa volumétrie, mettra en œuvre des **matériaux qualitatifs, pérennes** et des détails d'exécution soignés.

L'attique et les volets métalliques colorés viendront créer une **silhouette reconnaissable dans le quartier de Belle-Beille**, qui émergera au-dessus de la frondaison des arbres existants requalifiant ainsi cette partie du boulevard Victor Beaussier. ”

Jérôme de Crozé
Atelier Frédéric Rolland

Prestations



Espaces communs :

- Pass Vigik® et digicode.
- Salle commune avec kitchenette.
- Salle de sport.
- Salle de lecture.
- Espace reprographie.
- Laverie.
- Terrasse extérieure et parc arboré.
- Stationnements.
- Locaux vélos.
- Deux ascenseurs.
- Le régisseur sur place assurera l'entretien général du bâtiment et des espaces verts. Il sera aussi le garant du respect de la vie en communauté.

Pièce à vivre meublée avec table de cuisine, chaises, bureau, fauteuil, étagère, lit et table de chevet (meubles fournis par le gestionnaire CAP'ETUDES)



Photos issues de la résidence CAP'ETUDES BELLE-BEILLE à Angers.



Pourquoi investir dans une résidence étudiante gérée ?

- Un marché attractif où la demande est supérieure à l'offre.
- Un investissement immobilier à faible coût.
- Des loyers garantis.
- Une gestion locative du bien immobilier facilitée et sécurisée grâce à un bail commercial d'une durée de 9 ans reconductible avec un gestionnaire reconnu.
- La constitution d'un patrimoine à moindre coût et d'un complément de retraite valorisés par une fiscalité avantageuse :
 - La récupération de la TVA sur son acquisition.
 - Le statut du loueur en meublé "classique" permettant de se constituer un capital et un revenu hors fiscalité sur le long terme.
 - Le cadre du "Censi-Bouvard" permettant à l'acquéreur de bénéficier d'une réduction d'impôt de 11% du montant de l'investissement immobilier sur 9 ans.



CAP'ETUDES, votre gestionnaire dédié au logement étudiant

La pérennité financière de votre investissement repose sur la qualité et le bon niveau d'expertise du gestionnaire.

Créée en 2003, la société CAP'ETUDES est spécialisée dans la gestion du logement étudiant et réunit les meilleurs savoir-faire pour valoriser et préserver votre patrimoine.

CAP'ETUDES gère un ensemble de sept résidences étudiantes dans toute la France, dont une déjà située dans la ville d'Angers, à proximité de GREEN CAMPUS.

La philosophie de CAP'ETUDES s'appuie sur des principes forts :

- Être gestionnaire/exploitant.
- Sélectionner des résidences de qualité sur des marchés locatifs porteurs et des emplacements de premier choix.
- Assurer avec rigueur l'entretien et la pérennité des biens immobiliers.
- Proposer une gestion locative intégrée sans risque.
- Garantir des revenus locatifs et des loyers 12 mois sur 12 par bail commercial.

Par sa qualité de gestionnaire de résidences étudiantes, CAP'ETUDES assure :

- La mise en place d'un régisseur, garant de la sécurité, de l'entretien et de la bonne marche de la résidence.
- Les états des lieux d'entrée et de sortie de chaque locataire.
- L'entretien et le nettoyage des appartements.
- L'accueil des résidents.
- La location de draps.
- Le fonctionnement des différents services : lingerie, laverie, salle de fitness, salon détente, local à vélos.
- L'établissement de votre déclaration fiscale chaque année si vous le souhaitez.
- La revente de votre bien à votre demande.





Vivre au milieu du campus Belle-Beille c'est aussi :

La proximité d'établissements d'enseignement supérieur :

- Cnam Iforis à 400 m.
- École Supérieure des Sciences Commerciales d'Angers à 450 m.
- École Normale Sociale de l'Ouest à 500 m.
- Faculté des sciences à 650 m.
- Bibliothèque universitaire Belle-Beille à 800 m.
- École Supérieure d'Optique de l'Ouest à 800 m.
- Institut de Formation Santé de l'Ouest à 850 m.
- IUT à 900 m.
- IFAG, école de management à 1 km.
- École Supérieure des Pays de la Loire à 1 km.
- Faculté des lettres, langues et sciences-humaines à 1 km.
- Agrocampus Ouest à 1 km.
- ISTIA, école d'ingénieurs à 1,1 km.

Des loisirs accessibles :

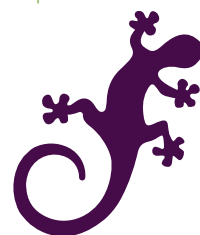
- Stade Paul Robin à 650 m.
- Piscine de Belle-Beille à 1 km.
- Parc Saint-Nicolas à 1 km.
- Stade du Lac de Maine à 1,7 km.
- Parc du Lac de Maine à 2,3 km.
- Parc Balzac à 2,3 km.
- Théâtre Le Quai à 3,1 km.
- Théâtre du Champ de bataille à 3,6 km.
- Château d'Angers à 3,8 km.
- Musée des Beaux-Arts à 3,9 km.
- Espace Culturel de l'Université d'Angers à 4,6 km.
- Cinéma à 4,7 km.
- Grand Théâtre à 5 km.

Des commerces à deux pas :

- Supermarché dès 250 m.
- Marché de Belle-Beille à 1,3 km.
- Centre commercial dès 2 km.

Des transports facilités :

- Lignes de bus n° 4, 6 et 14 (arrêt Gaubert) à 150 m.
- Ligne de bus n° 1 (arrêt Cité Universitaire) à 550 m.
- Tramway A (arrêt Molière) à 4 km.
- Gare Angers St Laud à 4,1 km.
- Le projet anticipe l'arrivée de la ligne B du tramway qui passera par le boulevard Victor Beaussier.



Références

Cour Saint-Vincent - NANTES (44)



Ilea Verde - ANGERS (49)



Origami - NANTES (44)



Entreprise régionale, REALITES vous accompagne dans vos projets d'acquisition et d'investissement. Fort de 10 ans d'expérience, notre métier, notre vocation, visent à produire exclusivement des logements neufs : appartements, maisons, logements abordables et terrains à bâtir. La maîtrise de nos projets, du développement jusqu'à la livraison, constitue notre priorité et trouve son accomplissement dans la qualité de nos logements, et la satisfaction de nos clients.

REALITES est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers



REALITES
Parlons ensemble d'immobilier