



CAMPUS BAIONA



Bayonne



LES BELLES ANNÉES
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

PAYS BASQUE

TERRE DE CARACTÈRE

Bordé par l'océan et adossé aux montagnes, ce territoire vibrant cultive une identité singulière à travers ses villages typiques, sa culture vivante et sa gastronomie d'exception. Ici, chaque saison offre une nouvelle façon de vivre, intensément et au grand air.



325 700 HABITANTS

5^e communauté d'agglomération
la plus peuplée de France

**1^{re} AGGLOMÉRATION
LA PLUS ATTRACTIVE
& RÉSILIENTE DE FRANCE**
pour les agglomérations
de taille moyenne

2^e BASSIN DE POPULATION
de Nouvelle-Aquitaine
après Bordeaux Métropole

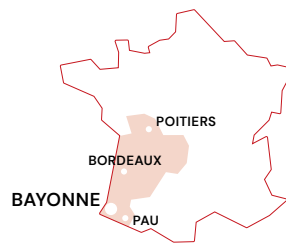
L'HABIT QUI FAIT LE BASQUE



Bayonne, confluence de La Nive et de l'Adour
et l'océan Atlantique au loin

COEUR BATTANT DU SUD-OUEST

Le Pays Basque bénéficie d'une économie attractive et diversifiée, portée par des secteurs phares comme l'aéronautique, l'agroalimentaire, le BTP, le numérique et le tourisme. Ce territoire à taille humaine séduit talents, étudiants et investisseurs par son cadre de vie et les opportunités qu'il offre.



54 000 HABITANTS

ville la plus peuplée
du Pays Basque

1 MILLION DE «FESTAYRES»

lors des fêtes de Bayonne

180 HECTARES

d'espaces verts

BAYONNE

L'ESPRIT BASQUE



Dotée d'un centre ancien préservé, de maisons à colombages, d'impressionnants remparts et d'une cathédrale classée à l'UNESCO, Bayonne séduit habitants et visiteurs. Elle cultive une identité forte à travers ses produits de terroir, ses fêtes populaires et la pratique de la pelote basque et du rugby.

Entourée de plages, de villages typiques et de nature, la ville offre un art de vivre aussi chaleureux qu'authentique. La présence de nombreux établissements d'enseignements supérieurs insufflé un élan de jeunesse supplémentaire à ce territoire déjà dynamique.



LE SENS DE LA FÉRIA



Chaque été, Bayonne accueille l'un des plus grands rassemblements festifs de France, entre traditions basques, corridas et marée blanche et rouge. Les fériás créent une ambiance unique, ancrée dans l'identité vibrante de la ville.



PARIS à 4h

BORDEAUX à 1h45

PAU à 1h10



BIARRITZ à 10 min

ESPAGNE à 45 min

BORDEAUX à 2h

A63 : Bordeaux – St. Jean-de-Luz A64 : Toulouse



VIVRE & ÉTUDIER

À 20 min de l'Océan

À 30 min de l'Espagne

À 40 min des Pyrénées



8 300 ÉTUDIANTS

sur le territoire
Bayonne - Biarritz - Anglet

BAYONNE

BIARRITZ- ANGLET

Le Pays Basque accueille aujourd'hui plus de 8 300 étudiants et ambitionne d'en former 10 000 à la rentrée 2025. Portée par la Communauté d'Agglomération, cette dynamique associe universités, grandes écoles, recherche et innovation. L'objectif de cette démarche consiste à faire émerger un véritable territoire universitaire, attractif et connecté aux besoins du monde académique et économique.

+ 73 % D'ÉTUDIANTS
depuis 2010



 à 20 min

MONTAURY

CAMPUS D'EXCELLENCE

Inauguré en avril 2025, le nouvel ensemble « Cœur de campus » a considérablement modernisé le site. Le campus est désormais apte à former **2 000 apprenants**, principalement dans les domaines scientifiques et techniques.

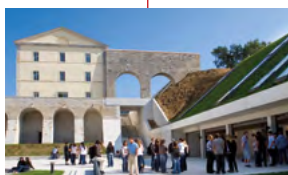
ISA BTP – Institut Supérieur Aquitain du Bâtiment et des Travaux Publics

ISA NUM – Diplôme d'ingénieur en informatique

IUT – COLLÈGE STEE – Collège Sciences et Technologies
pour l'Energie et l'Environnement

IUT – COLLÈGE SSH – Sciences sociales et humanités

STAPS – APAS – Activité Physique Adaptée et Santé



CAMPUS DE LA NIVE CŒUR DE BAYONNE

L'ancienne caserne du Château Neuf accueille près de **2 300 étudiants** en plein centre-ville. On y trouve notamment IKER, seule unité de recherche spécialisée dans le domaine des études basques en France.

IUT – Gestion des Entreprises et des Administrations, Techniques de Commercialisation, Pôle Banque

EEI – Études Européennes et Internationales

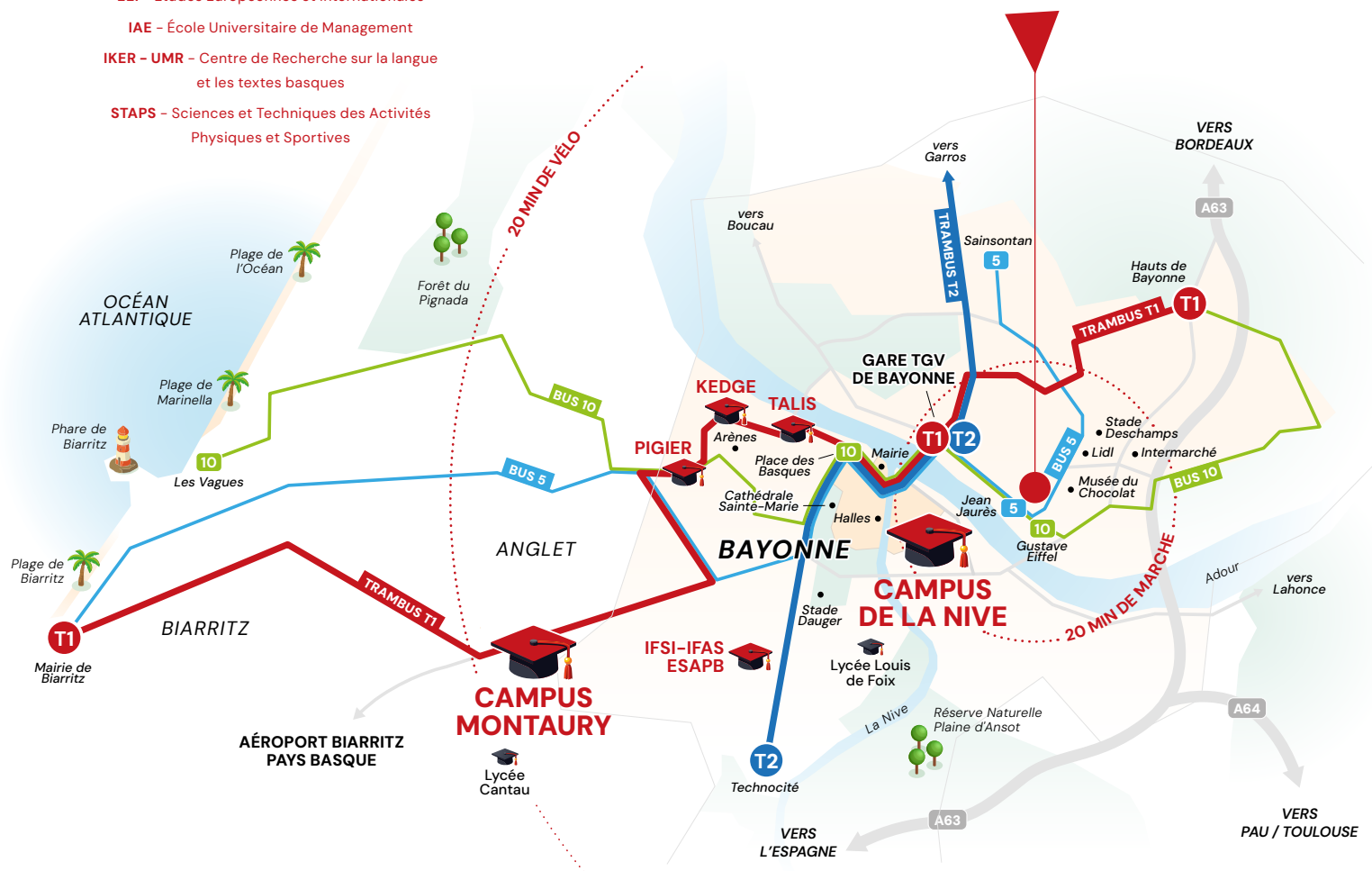
IAE – École Universitaire de Management

IKER – UMR – Centre de Recherche sur la langue et les textes basques

STAPS – Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives

Plus de
**6 000
ÉTUDIANTS**
à 20 min de la
résidence
à pied, à vélo, en voiture

CAMPUS BAIONA



À VÉLO

KEDGE : **14 min**

IFSI / IFAS / ESAPB : **16 min**

CAMPUS MONTAURY : 20 min



EN TRANSPORT

Gare TGV de Bayonne : **12 min**

Musée Basque / Halles de Bayonne

Cathédrale Sainte-Marie : **15 min**



À PIED

Biocoop : **3 min**

Bus ligne 10 : Arrêt « Gustave Eiffel » : **4 min**

Bus ligne 5 : Arrêt « Jean Jaurès » : **6 min**

Lidl / Musée du Chocolat : **7 min**

Stade Didier Deschamps : **8 min**

Intermarché : **13 min**

CAMPUS DE LA NIVE : 20 min

Cathédrale Sainte-Marie
depuis le campus de la Nive



L'ÉLÉGANCE DES CONTRASTES

Déployée sur trois étages couronnés par des combles, Baiona offre une architecture moderne et élégante. Ses façades alternent en un doux contraste, des aplats de teintes claires et des éléments métalliques plus en volume, couleur anthracite.





CAMPUS BAIONA

Telle une virgule, une allée piétonnière arborée longe harmonieusement la résidence. Cette parenthèse de verdure participe au cadre calme et apaisant de Campus Baiona. En rez-de-chaussée, les habitants bénéficient également d'un local vélos, de la proximité avec la piste cyclable et d'un accès au garage côté rue pour plus de facilité au quotidien.

172
LOGEMENTS
en R+3
+ combles



Local vélos
sécurisé
Borne électrique
de charge
Piste cyclable devant
la résidence

CAMPUS BAIONA



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.

SERVICES

INTENDANT, ACCUEIL

DISTRIBUTION DU COURRIER

BOX INTERNET INDIVIDUELLE

SALLE DE VIE COMMUNE

PRÊT DE KIT REPASSAGE

LAVERIE*

LOCAL VÉLOS SÉCURISÉ

FOURNITURE DU LINGE DE MAISON*

SALLE DE FITNESS

SALLE DE COWORKING

NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES

MÉNAGE DES PARTIES PRIVATIVES*

* Payant, en option



DES APPARTEMENTS MEUBLÉS & ÉQUIPÉS

ESPACE CUISINE

Meubles de rangement, table, chaise,
réfrigérateur, micro-ondes grill, plaques
vitrocéramiques, kit vaisselle.

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



MOBILIER CONÇU
ET FABRIQUÉ EN FRANCE





Près de
10 000
LOGEMENTS
gérés en France

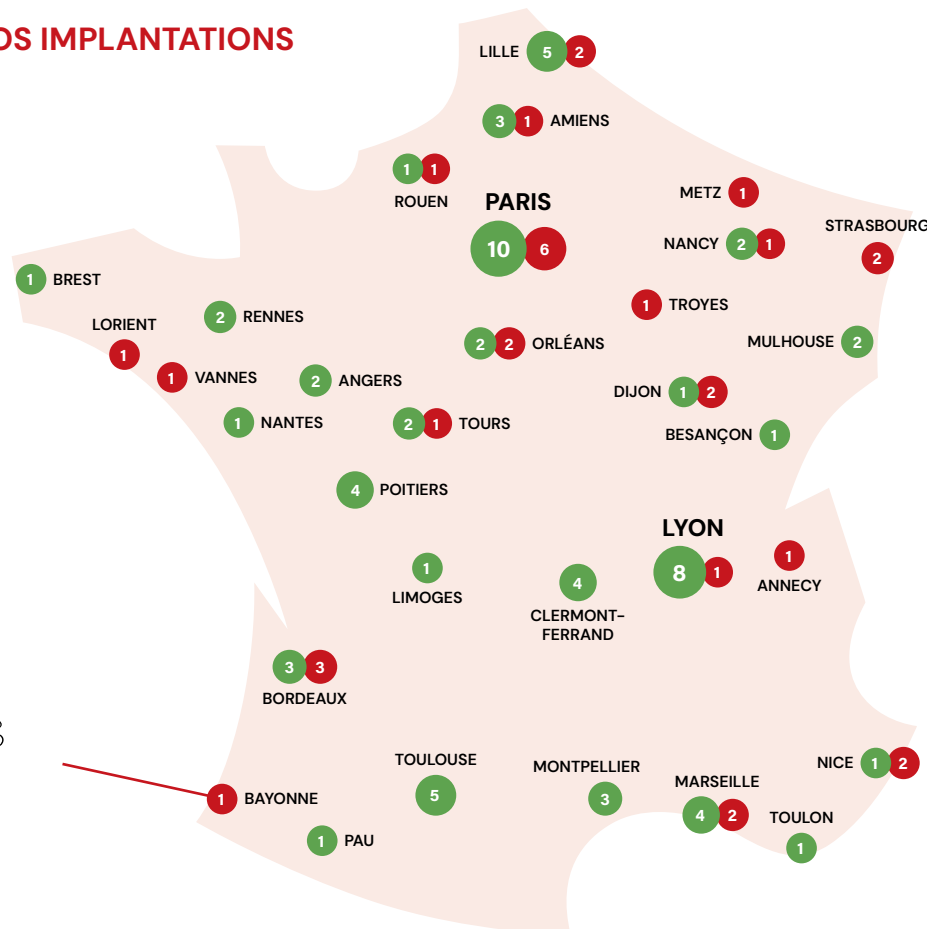
L'EXPÉRIENCE

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 plus de **9 909 logements** répartis sur **70 résidences**.

NOS IMPLANTATIONS



CAMPUS
BAIONA

EMPLACEMENTS
DE 1^{ER} CHOIX

PRESTATIONS
DE QUALITÉ

SÉCURITÉ
CAMÉRAS - VIGIK®

CONVIVIALITÉ
ASSURÉE

ACTIVITÉS
& ÉVÈNEMENTS

- Résidence étudiante en exploitation
- Résidence étudiante ouverture à venir

LES BELLES ANNÉES

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES



LOCAUX **SÉCURISÉS**

ESPACE VÉGÉTALISÉ
ORNEMENTAL EN CŒUR D'ÎLOT

SALLE DE **VIE COMMUNE** ET DE
COWORKING VASTE ET LUMINEUSE

SALLE DE **FITNESS**

LAVERIE



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 CAMPUS BAIONA s'inscrit pleinement dans cette logique.

RÉGLEMENTATION RE2020

BÂTIMENTS PLUS **PERFORMANTS**
SUR LE PLAN ÉNERGÉTIQUE

UTILISATION DE **MATÉRIAUX DURABLES**

RÉDUCTION DES **COÛTS** OPÉRATIONNELS

RÉDUCTION DE L'EMPREINTE **CARBONE**

CONFORT **THERMIQUE** OPTIMAL

FACTURE **ÉNERGÉTIQUE** MAÎTRISÉE





CAMPUS BAIONA



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.

UNE RÉSIDENCE

GÉRÉE PAR



LES BELLES ANNÉES
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

