

# Présentation détaillée

Résidence Étudiante

**O**dalys Campus  
ÉVRY (91)



# Les points clefs



Investir dans le Grand Paris Sud avec des budgets maîtrisés : à partir de 102 K € HT



De nombreuses écoles d'ingénieurs, l'université Paris-Saclay et Génopole campus à proximité immédiate de la résidence, réunissant 15 000 étudiants à Évry, capitale de l'Essonne



RER D à 12 min à pied de la résidence, pour rejoindre le centre de Paris



Un quartier résidentiel avec des commerces de proximité et tous les services accessibles à pied



Odalys Campus : un exploitant de confiance avec 28 résidences étudiantes en exploitation



3,8 % HT/HT<sup>(1)</sup> de rendement



Un bail ferme de 10 ans<sup>(2)</sup>

(1) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

(2) Voir conditions et modalités dans le bail commercial

## GRAND PARIS SUD CHIFFRES CLÉS



353 988  
habitants

23

communes

143 000  
emplois



20 000  
étudiants

40 établissements  
d'enseignement supérieur  
et de recherche



25 000 établissements



60 parcs d'activités  
économiques

214 ha de foncier  
économique disponibles



138 000  
logements



11 500 ha  
espaces verts  
et naturels

31 km  
de berges  
de Seine

300 km  
de pistes  
cyclables



130  
équipements  
culturels



200  
équipements  
sportifs

## ÉTUDIANTS / CAMPUS

Le campus de Grand Paris Sud c'est **20 000 étudiants**, **40 établissements d'enseignement supérieur**, **30 laboratoires de recherche** et **plus de 400 formations** sous statut étudiant ou en alternance. Bref, un territoire qui cultive l'excellence et où chacun à sa place.

## DES UNIVERSITÉS QUI RAYONNENT À L'INTERNATIONAL

Les établissements d'enseignement supérieur et de recherche du territoire sont pour la plupart membres de l'**Université Paris-Saclay** qui est entrée en 2020 dans le **top 15 des universités de rang mondial**.

Autour du **Génopole** et du **Centre hospitalier Sud Francilien**, des universités et des grandes écoles proposent des **formations et des spécialisations** de pointe dans le domaine de la **santé**, des **biotechs** et du **numérique**.

## DES OPPORTUNITÉS D'EMPLOIS NOMBREUSES APRÈS LES ÉTUDES

Grâce à son **tissu économique dynamique**, Grand Paris Sud est un terrain propice pour concrétiser un projet professionnel ou trouver un stage.

## Grand Paris Sud, un territoire fier de ses champions économiques !

- **1<sup>er</sup>** pôle européen Santé et Innovations
- **1<sup>er</sup>** bio cluster européen et **1<sup>er</sup>** pôle de production de médicaments de thérapie génique
- **1<sup>re</sup>** concentration de biotech en France
- **2<sup>e</sup>** pôle aéronautique francilien
- **1<sup>er</sup>** port céréalier d'Île-de-France
- **1<sup>er</sup>** Écopôle d'Île-de-France

# Évry-Courcouronnes (91)



## Ville préfecture de l'Essonne

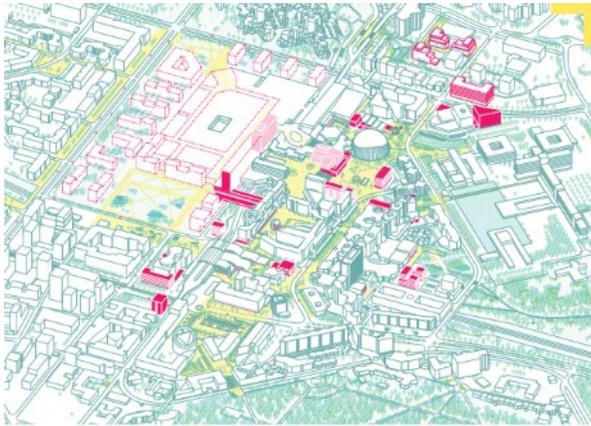
- **Capitale de l'Essonne**, en région Île-de-France
- **Près de 70 000 habitants**
- **À 30 km au sud de Paris**
- **Attractive**, la ville accueille **plusieurs fleurons économiques parmi lesquels Ariespace ou Accor**.
- **L'Université d'Évry et de nombreuses écoles prestigieuses** jalonnent le territoire tandis que Génopole expérimente chaque jour les thérapies du futur depuis ses **laboratoires de recherche**.



## De nombreuses infrastructures

- **Très bonne desserte en transports en commun** : des lignes de bus, la ligne RER D, futur tram train
- **Plusieurs équipements sportifs** : des gymnases, des terrains de football, des terrains de basket-ball et des piscines
- **Plusieurs centres culturels** : le Théâtre de l'Agora, le conservatoire à rayonnement départemental d'Évry, et la bibliothèque municipale
- **Divers commerces** : dont le centre commercial régional Évry 2, qui propose de nombreuses boutiques, restaurants et services
- **Un certain nombre d'établissements d'enseignement** : tels que l'Université d'Évry-Val-d'Essonne, des écoles d'ingénieurs
- **Un certain nombre de centres médicaux** : tels que le Centre Hospitalier Sud Francilien, des cliniques et des centres de soins de santé primaires
- **Plusieurs espaces verts** : tels que le parc des Coquibus et le parc des Lacs, qui offrent des espaces de loisirs et de détente pour les résidents

# De grands projets de renouvellement urbain



## Le projet Cœur d'Évry

Il s'agit d'un vaste **programme de réaménagement du centre-ville**, visant à **redynamiser** le quartier et à le rendre plus attractif.

Les principaux objectifs du projet sont de rendre les **équipements visibles et accessibles à pied** en les connectant entre eux (salles de spectacles, médiathèque, équipements sportifs et de loisirs, commerces...).

Le projet vise également à rendre les **espaces publics vivants et animés** en ajoutant des aménagements et de la végétation pour embellir et améliorer les principaux axes de déplacement.



## TRAM-TRAIN 12 EXPRESS : Massy - Évry

À l'horizon 2024, le **Tram T12 express** reliera **Massy à Évry-Courcouronnes** en 39 minutes, en passant par 13 communes. Plus rapide, plus moderne, plus confortable et respectueux de l'environnement (il est électrique), le Tram T12 facilitera les déplacements et l'accès aux pôles d'emplois.

## Bus TZen 4 : Viry-Chatillon – Corbeil Essonnes

En 2024, le **TZen 4** sera la première ligne de bus 100 % électrique en Île-de-France. En partant de la gare RER D du Bras de Fer, il desservira le Centre Commercial Agora, l'Université d'Évry Val d'Essonne, la FAC, les grandes écoles et le Centre Hospitalier Sud Francilien.



## Le projet Parc aux Lièvres-Bras de Fer

Le quartier dans lequel se situe la nouvelle résidence **Odalys Campus** verra un nouveau visage dans les années à venir. Les travaux ont déjà démarré et devraient se clôturer à horizon 2025.

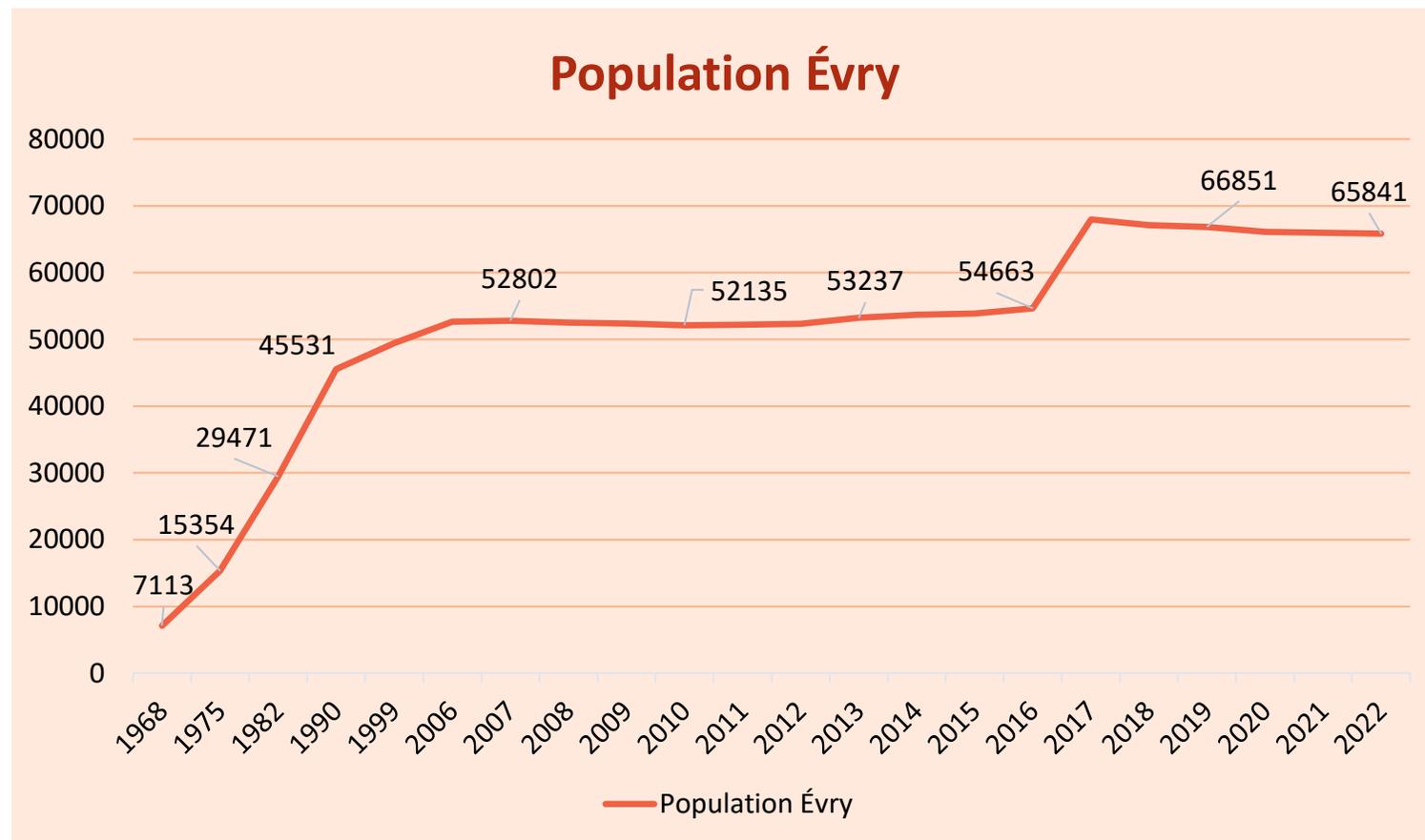
Le projet en chiffres, c'est :

- 900 **logements neufs** à termes (60 000 m<sup>2</sup> SDP),
- 375 **logements** d'Essonne Habitat **réhabilités**,
- 9 000 m<sup>2</sup> de **bureaux** et de **laboratoires** en prolongement du Génomole,
- 2 500 m<sup>2</sup> de **commerces** sur les 2 pôles de proximités Bras de Fer et Parc aux Lièvres,
- **Nouveaux équipements publics** : crèche, centre PMI, Maison des services publics et gymnase.

# Une population en constante augmentation



- Commune Évry : 65 841 habitants en 2022
- Une **population en augmentation régulière** grâce à l'attractivité économique d'Évry, ses infrastructures, son parc immobilier diversifié et la proximité de Paris.
- **La seconde tranche d'âge de la population la plus importante d'Évry est celle des 20 à 24 ans avec 5 616 personnes.**

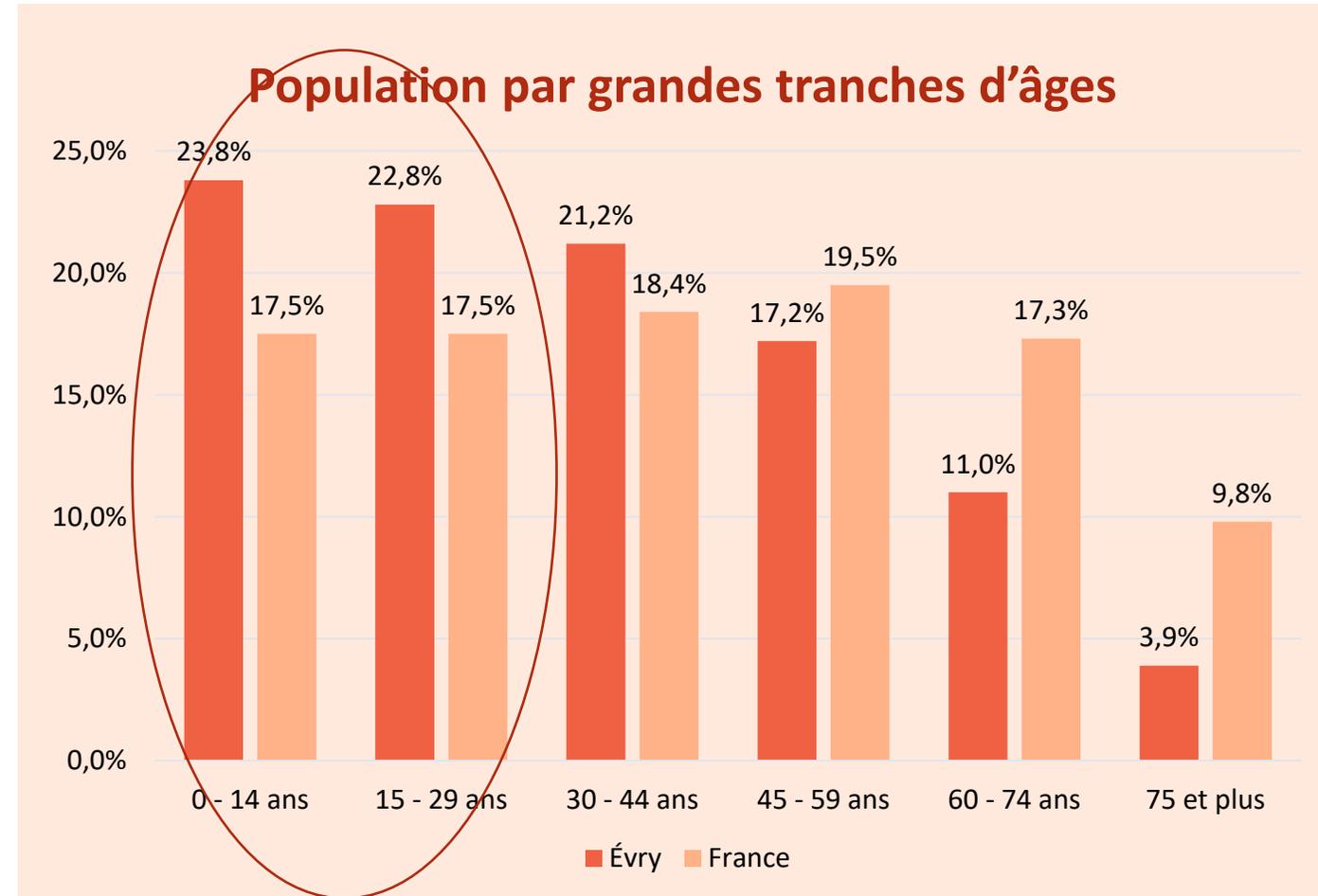


Sur le long terme la population est passée de 7 113 habitants en 1968 à 65 841 habitants en 2022, soit **une évolution de 825 % sur une période de 54 ans.**

# Une majorité de jeunes à Évry



« À Évry, la moyenne d'âge est d'un peu plus de 26 ans, précise le maire PS, Francis Chouat. La jeunesse est une richesse. Quand il y a des talents, il faut les encourager ».



Sur ce graphique, on voit que **la population d'Évry est bien plus jeune comparé à la population nationale française**. En effet, **46,6 % des Évryens ont moins de 29 ans** contre 35 % en France.

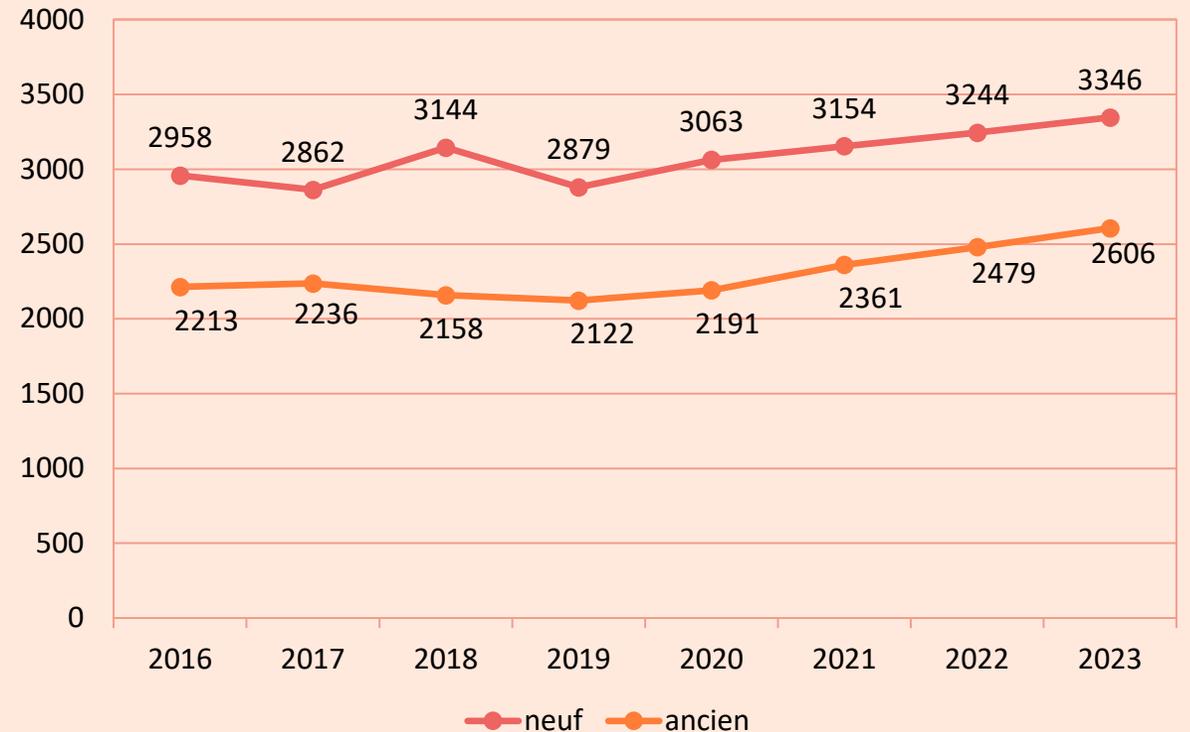
# Le prix de l'immobilier est en hausse à Évry

Il peut y avoir plusieurs raisons pour lesquelles le prix de l'immobilier est en hausse à Évry :

- Sa **situation géographique** à proximité de Paris peut rendre la ville attrayante pour les acheteurs qui cherchent à vivre dans une ville plus abordable que Paris, tout en ayant un accès facile à la ville.
- Sa **croissance économique** avec la présence de nombreux sièges telles que Sanofi, Genzyme et Généthon. Les entreprises peuvent attirer de nouveaux résidents, ce qui peut augmenter la demande de logements, ce qui, à son tour, peut entraîner une hausse des prix immobiliers.
- Ses **investissements publics** dans les infrastructures, tels que les transports en commun, les écoles, les hôpitaux, les parcs et autres équipements publics peuvent améliorer la qualité de vie des résidents d'Évry. Cela peut rendre la ville plus attrayante pour les acheteurs potentiels.



## Évolution du prix médian au m<sup>2</sup> à Évry

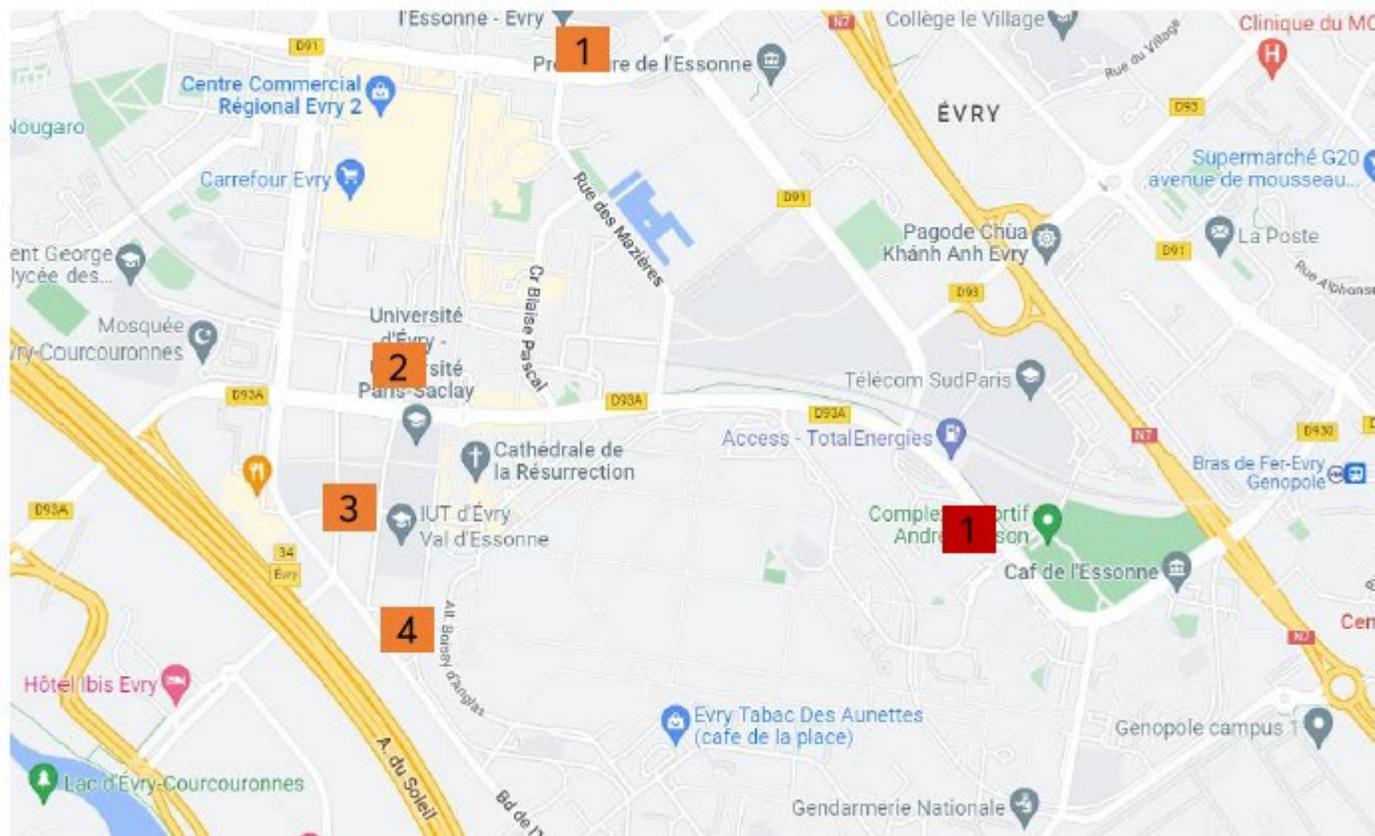


Le prix au m<sup>2</sup> à Évry est en augmentation.

**+13 % en 7 ans dans le neuf**

**+18% en 7 ans dans l'ancien**

# Cartographie de l'offre locative d'hébergements étudiants à Évry



## RESIDENCES PRIVÉES (les plus proches du projet)

#	Nom	Dispo*	Surface	Tarifs à partir de	Ouverture
1	Twenty Campus	2/243	18 m <sup>2</sup>	610 €**	2021
2	Les Estudines de la Cathédrale	10/138	18 m <sup>2</sup>	639 €***	2007
3	Campus des Sciences Evry	1/115	18 m <sup>2</sup>	620 €***	NC
4	Les Estudines du Parc	1/168	18 m <sup>2</sup>	571 €***	2014

## PROJETS

1	Projet Odalys	104 lots	18,5 m <sup>2</sup>	595 €***	2025
---	---------------	----------	---------------------	----------	------

\*Informations obtenues le 07/07/2022 pour une disponibilité des hébergements immédiatement car pas de visibilité sur septembre (locataires à 1 mois de préavis)

\*\* Toutes charges comprises

\*\*\* Hors électricité

« Odalys Campus » propose des loyers compétitifs par rapport aux autres résidences étudiantes à Évry. Les étudiants seront sûrement attirés par cette nouvelle offre d'hébergement qui sera moins chère que le marché avec des appartements et espaces communs neufs.

# Analyse de l'offre et du panel concurrentiel

	Twenty Campus Evry	Les Estudines de la Cathédrale	Campus Sciences Evry	Les Estudines le parc
				
Localisation	2 Imp. du Télégraphe, 91000 Évry-Courcouronnes	8, Boulevard François Mitterrand, 91000 EVRY	31 Cr Mgr Roméro, 91000 Évry-Courcouronnes	61, boulevard de l'Yerres 91000 EVRY
Enseigne / Réseau	Twenty Campus	Les Estudines	MyCampus	Les Estudines
Date de construction / rénovation	2021	2007	NC	2014
<b>Hébergement</b>				
Nombre de Logements	243	138	115	168
Typologie	Studio : 18 à 22 m <sup>2</sup> T2 : 34 m <sup>2</sup>	Studio : 18 à 22 m <sup>2</sup> Studio bis : 26 à 30 m <sup>2</sup> T2 : 24 à 33 m <sup>2</sup>	Studio : 18 m <sup>2</sup> T3 : 58 m <sup>2</sup>	Studio : 18 à 22 m <sup>2</sup> studio bis : 21 à 37 m <sup>2</sup> T3 : 40 à 57 m <sup>2</sup>
Prix studio à partir de	610 €**	639 €*	620 €*	580 €*
<b>Autres services et équipements</b>				
Salle de gym	✓	-	-	-
Salle d'étude / Cafétéria	✓	-	✓	-
Salle de jeux	-	-	-	-
Salle de TV	-	-	-	-
Parking	✓	✓	✓	✓
Local vélo	✓	✓	✓	✓
Distributeurs plats chauds / boissons	-	-	-	-
Autres	Petit déjeuner inclus			
* hors électricité				
**toutes charges comprises				

# Accessibilité



**Bus** • arrêt *Collège Paul Éluard* — **À 2 min à pied - 170 m**  
Ligne 402  
Ligne 408



**RER D** — **À 12 min à pied - 900 m**  
Station Bras de Fer-Evry Génopole  
Destinations : Châtelet-Les Halles (liaison RER A et B), Paris Gare de Lyon (liaison RER A), Juvisy (liaison RER C)...

**Futur TRAM-TRAIN 12 EXPRESS** — **À 16 min à pied - 1,2 km**  
Station Évry-Courcouronnes Centre  
Reliera Massy - Évry en 39 min à horizon 2024



**Routes** - **À 1h de Paris - 30 km**  
N7 à 700 m en direction de Paris : 3 min en voiture  
A6 à 7 km en direction de Paris : 9 min en voiture



**Gare de Massy - TGV** — **À 50 min en RER - 22 km**  
Liaisons avec Nantes, Rennes, Bordeaux, Strasbourg, Lille, Lyon...



**Aéroport de Paris-Orly** — **À 24 min en voiture - 27 km**



# De nombreuses écoles à proximité immédiate



1 impasse Jules Dalou  
91000 Évry-Courcouronnes



550 m  
7 min à pied

Une grande école publique d'ingénieurs reconnue au meilleur niveau des sciences et technologies du numérique



600 m  
7 min à pied

1<sup>er</sup> groupe d'école d'ingénieur et de management en France



1,1 km  
13 min à pied

Une des plus anciennes écoles d'informatique en France



1,1 km  
15 min à pied

Un organisme de formation spécialisé dans les métiers de production pour les industries pharmaceutiques, cosmétiques et biotechnologiques



1,3 km  
17 min à pied

Une des quatre universités nouvelles créées dans les années 90 en Île-de-France



1,2 km  
16 min à pied

+ de 90 formations dédiées aux entreprises des métiers de l'Artisanat, de l'Industrie et des Services



1,5 km  
20 min à pied

Des formations aux soins infirmiers ainsi qu'une école préparatoire



2 km  
25 min à pied

Un établissement d'enseignement supérieur privé aux diplômes de Management et Commerce

# Focus et chiffres sur quelques campus

## Faculté des Métiers de l'Essonne

- ✓ Plus de 2 900 apprentis et 5 000 stagiaires
- ✓ Plus de 90 formations du CAP à Bac+5

Campus d'Évry, 3 Chem. de la Grange Feu Louis, 91000 Évry



## Université d'Évry

✓ 12 000 étudiants

- ✓ + de 160 formations dans toutes les disciplines (hors santé), de la Licence au Doctorat
- ✓ 10 plateformes technologiques labellisées Genopole
- ✓ 18 laboratoires de recherche

23 Bd François Mitterrand, 91000 Évry



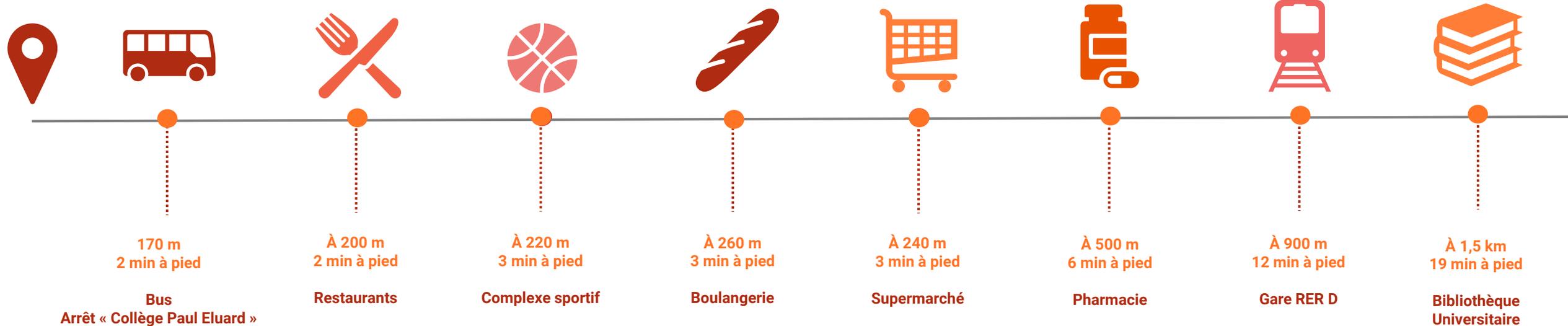
## Génopole Campus

- ✓ 1<sup>er</sup> biocluster français, un incubateur de projets d'excellence dédié aux biotechnologies
- ✓ Regroupe 85 entreprises et 21 laboratoires de recherches pharmaceutiques



# Les commerces et services de proximité

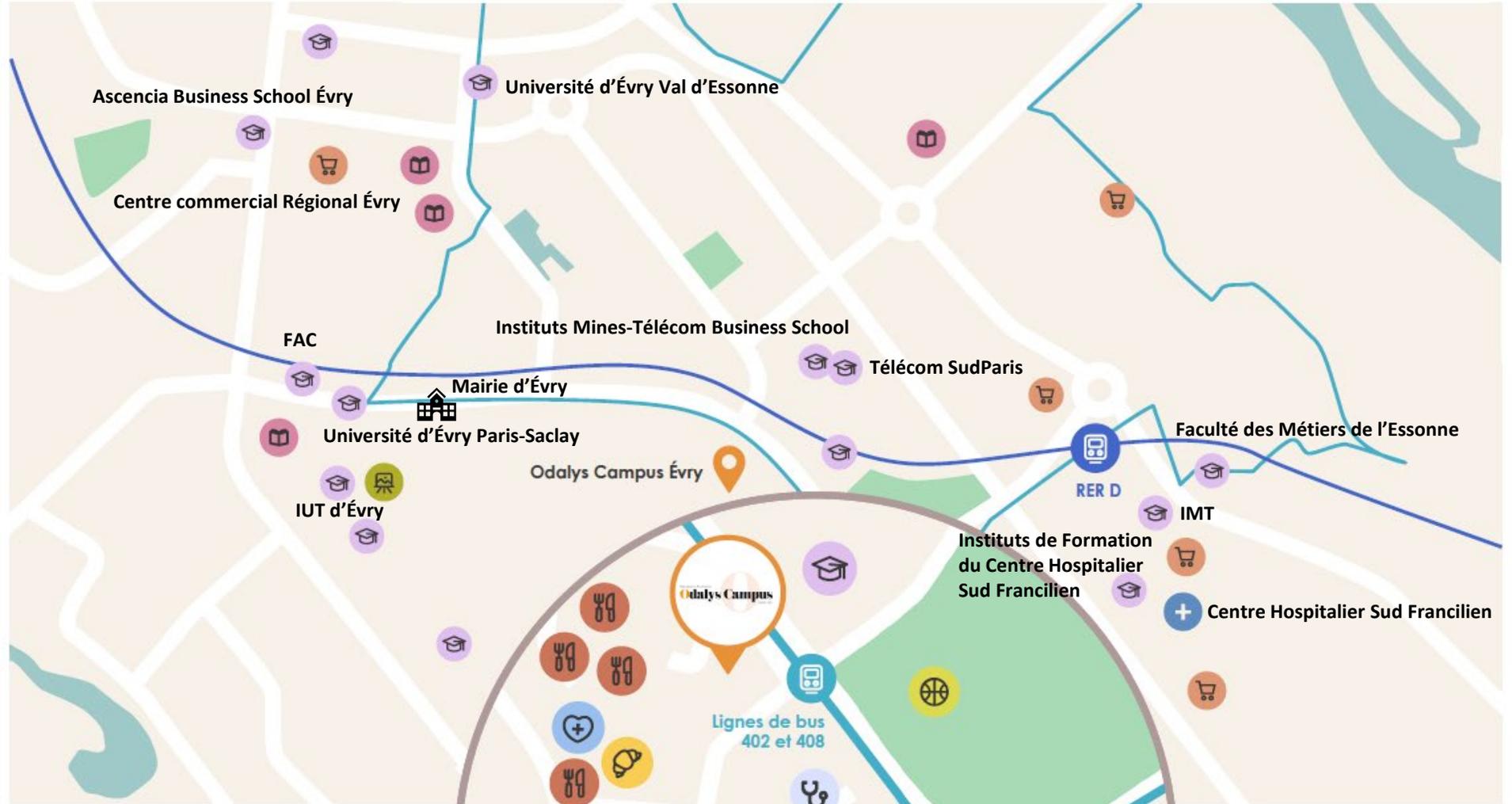
1 impasse Jules Dalou  
91000 Évry-Courcouronnes



# Le quartier

↑ Paris

200 m



- Supermarché & marché
- Restaurant
- Boulangerie
- Centre hospitalier
- Pharmacie
- Médecin

- Bibliothèque
- Universités & écoles supérieures
- Complexe sportif
- Musée d'art

# Le plan de masse

**Les démarches environnementales et le confort de vie ont été recherchés dans le choix des matériaux :**

- Toitures et façades végétalisées
- Menuiseries double vitrage avec protection solaire extérieure
- Chauffage Urbain collectif
- Récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts (citerne enterrée)



# Perspective extérieure



# Perspective extérieure



# Typologie des logements



104 appartements meublés – résidence en R+5



104 studios



De 16,8 m<sup>2</sup> à 22,2 m<sup>2</sup>



Actabilité prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2023

Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2025



De 102 074 € HT à 141 250 € HT <sup>(1)</sup>

3,8 % <sup>HT/HT</sup> de rendement <sup>(2)</sup>

(1) Prix HT mobilier inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts

(2) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement..

## Des studios bien agencés



Le gestionnaire se démarque de la concurrence par la **qualité de ses services** mais également par le **soin apporté à la décoration et l'ameublement de l'ensemble de la résidence.**

Les **logements bénéficient tous** d'un grand lit, de rangements ingénieux, d'une kitchenette, d'un coin repas avec un petit bar, d'un bureau et de sanitaires élégants.

Une **architecte d'intérieure** est associée à chaque projet.



# LES SERVICES



Hall / Accueil



Salle d'étude



Cafétéria  
Salle de détente



Salle de sport



Laverie



Logement de gardien  
Pour assurer une sécurité optimale



Local vélos



Résidence sécurisée



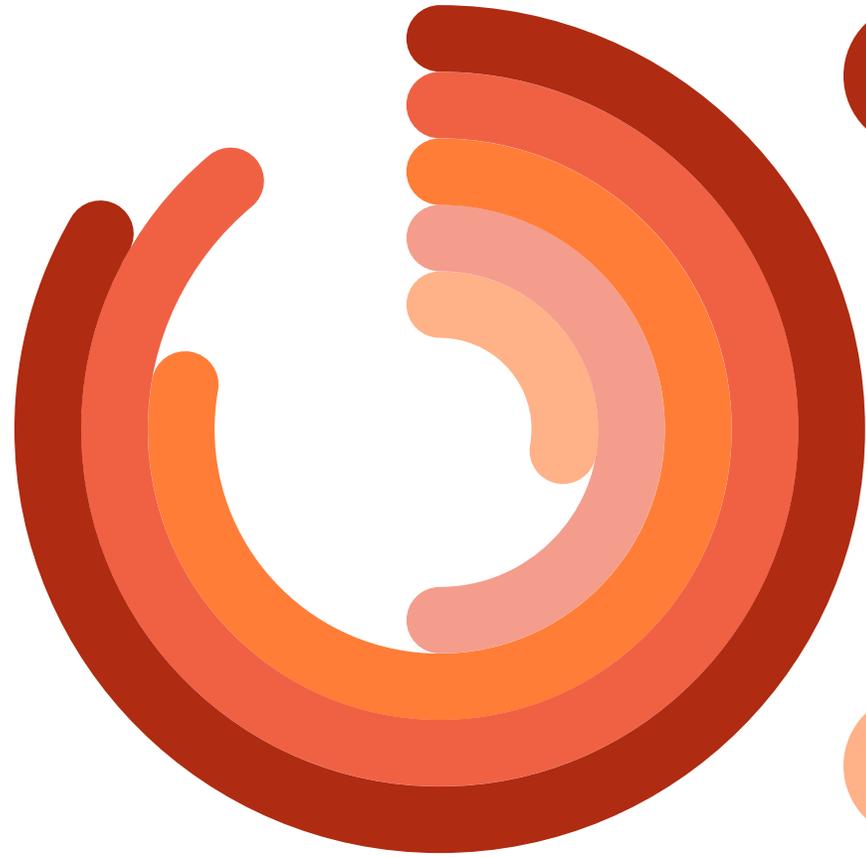
Terrasse et espaces verts communs  
Propices à des moments de convivialité



**Des espaces communs propices à la convivialité et au partage**

# Odalys Groupe,

Acteur incontournable sur le marché de l'immobilier géré en Europe



Créé en 1998, 25 ans d'expérience  
Le leader français de l'immobilier géré diversifié



Une forte diversification :

- résidences de tourisme (Odalys Vacances)
- résidences affaires de centre-ville (Odalys City)
- résidences étudiantes (Odalys Campus)
- résidences seniors non médicalisées (Happy Senior)



Chiffre d'affaires 2022 : 300 millions d'€



550 résidences soit 145 000 lits en gestion et commercialisation en 2022  
Une croissance continue et un développement ambitieux avec plus de 45 projets à horizon 5 ans dont 15 à l'international



Un engagement quotidien dans une démarche RSE avec 3 piliers prioritaires : préserver l'environnement, faire vivre la solidarité au sein de la société et encourager l'emploi et une gouvernance responsable

## FOCUS



- 28 résidences étudiantes situées dans les principales villes universitaires françaises
- 15 projets d'ouvertures d'ici 2026



**FAR PROM**  
invest

# Un promoteur d'expérience

**Création en 1992**  
31 ans d'expérience

Promoteur immobilier  
d'opérations de  
**constructions neuves**  
et de **réhabilitations**

**Maîtrise des coûts et  
connaissance du  
marché**

Officie principalement  
**en Île-de-France** et  
dans le Nord de la  
France

**Suivi des programmes  
de A à Z**

De la recherche du  
foncier jusqu'à la  
remise des clefs aux  
acquéreurs

## Quelques réalisations de constructions neuves

### Résidence d'habitation « Renaissance » à LESQUIN (59)

89 appartements - Livraison 2020



### Résidence de standing « Le Croisé » à MARCQ-EN-BAROEUL (59)

13 appartements - Livraison 2021



## Quelques réalisations d'opérations de réhabilitation

### Résidence « Les Récollets » à VALENCIENNES (59)

Réhabilitation de l'ancien siège classée du diocèse de Valenciennes en 16 appartements



### Résidence Monument Historique « Ilot Cozette » à AMIENS (80)

Réhabilitation d'un monument historique en 6 appartements de standing - Livraison 2020



## VOS INFORMATIONS



Type de fiscalité  
**LMNP Classique**



Promoteur  
**FARPROM**



Typologies  
**104 studios**



Bail FERME <sup>(2)</sup>  
**10 ans**



Livraison prévisionnelle  
**3<sup>e</sup> trimestre 2025**



Type de résidence  
**Résidence étudiante**



Exploitant  
**Odalys Campus**



À partir de  
**102 074 € HT <sup>(1)</sup>**



Rendement  
**3,8 % HT/HT <sup>(3)</sup>**

## LES + CONSULTIM <sup>(4)</sup>



<sup>(1)</sup> Prix HT mobilier et parking inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts.

<sup>(2)</sup> En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement

<sup>(3)</sup> Rendement prévisionnel incluant le mobilier et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

<sup>(4)</sup> Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans).

*MERCI POUR VOTRE ATTENTION !*



Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

CONSULTIM PARTNERS - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - Tel : 02 28 21 05 10

CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS Nantes - Société immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1 000 000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marches de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578. RCP n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE - CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

CONSULTIM PARTNERS exerce pour le fonds LF Cerenicimo + une mission de conseil en investissement immobilier et assiste La Française Real Estate Managers dans l'exécution de certaines missions réalisées dans le cadre de la gestion des actifs détenus par le FPI.



**CONSULTIM**  
PARTNERS