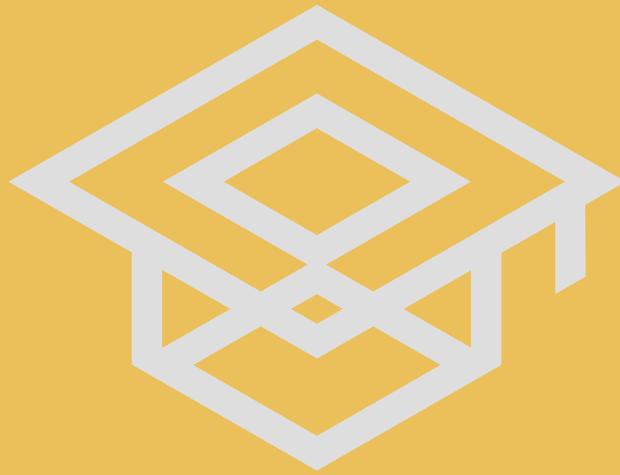


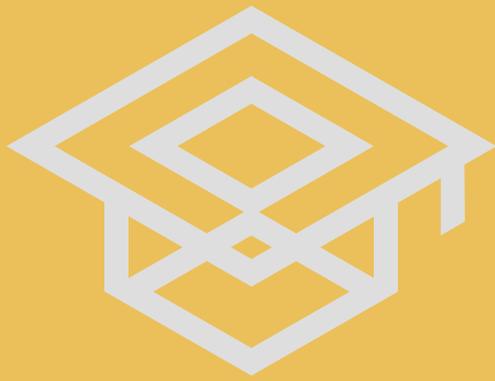
ARTS DE VIE



CAMPUS IAS

Une Création

PREMIUM
PROMOTION



CAMPUS IAS



TOULOUSE

QUARTIER RANGUEIL



427
APPARTEMENTS ÉTUDIANTS



TOULOUSE

VILLE D'EXCELLENCE ET CAPITALE DU BIEN-VIVRE

Toulouse a tout. Capitale de la région Occitanie, la ville rose se démarque année après année pour son bon-vivre, son dynamisme économique, sa richesse culturelle et son caractère authentique et convivial.



Parmi les métropoles françaises, Toulouse se place même deuxième sur le podium des grandes villes qui font le plus envie⁽¹⁾. Vive et ensoleillée, elle profite d'une situation privilégiée, à tout juste une heure et demie de la côte méditerranéenne et des Pyrénées. **Ville résolument verte, Toulouse offre un cadre de vie exceptionnel** : ses berges de Garonne, ses promenades arborées le long du Canal du Midi, ses nombreux parcs et jardins publics en font pour ses habitants un environnement privilégié.

Mais Toulouse se démarque aussi par son activité économique florissante. **Pôle international de l'aéronautique, elle est aussi un berceau d'innovation sur les secteurs de la recherche spatiale, numérique et médicale. Elle héberge des entreprises renommées, comme Airbus, Thalès, Safran, mais également des institutions publiques pionnières** comme le CNES, le CNRS ou encore l'Oncopole. À elles seules, Toulouse et son agglomération rassemblent un bassin de près de 685 000 emplois.



TOULOUSE SUR LES PODIUMS



1^{ÈRE}

VILLE DE FRANCE
OÙ IL FAIT BON ÉTUDIER ⁽²⁾



3^{ÈME}

VILLE ÉTUDIANTE DE FRANCE
(130 000 ÉTUDIANTS)

Avec son réseau universitaire reconnu et ses nombreuses écoles et centres de formation, la capitale du sud-ouest est une destination de choix pour les étudiants. Elle se place comme 3^{ème} ville étudiante de France et la 1^{ère} ville de France où il fait bon étudier.

1^{ère}

ville française
où il faut investir ⁽³⁾

3^{ème}

grande ville
la mieux gérée ⁽⁴⁾

4^{ème}

ville de France
en densité d'habitants

1^{ère}

ville en termes
d'activités aéronautiques
et spatiales

2^{ème}

grande ville
la plus verte
de France ⁽⁵⁾

3^{ème}

meilleur hôpital de France ⁽⁶⁾
pour le CHU
de Toulouse



Résolument tournée vers l'avenir, Toulouse prône un développement urbain innovant et maîtrisé, pour un mode de vie exemplaire, au profit de ses habitants.

Bientôt, son réseau de transports déjà performant (2 lignes de métro, 2 lignes de tramway, 137 lignes de bus) **sera complété par l'arrivée d'une troisième ligne de métro, mais également du plus grand téléphérique urbain de France, reliant l'Oncopole au campus universitaire Paul Sabatier, prévu fin 2020.**

Toulouse, c'est aussi :

- *Ville labellisée French Tech depuis 2014*
- *Une 3^{ème} ligne de métro dès 2025*
- *322 kilomètres d'aménagements cyclables*



(1) Selon le classement des métropoles françaises établi par Challenges et Arthur Lloyd, 2019. (2) Selon le classement des villes où il fait bon étudier, réalisé par l'Étudiant, 2019-2020. (3) Selon le baromètre LPI-SeLoger des villes françaises où il faut investir, 2019. (4) Selon le classement des grandes villes françaises les mieux gérées, réalisé par Le Point et la Fondation iFrap, 2020. (5) Selon le classement des grandes villes les plus vertes de France, établi par Kermap, 2020. (6) Selon le palmarès des meilleurs hôpitaux et cliniques de France, réalisé par Le Point, 2019.



LE CAMPUS IAS

AU CŒUR DU QUARTIER ÉTUDIANT DE RANGUEIL

Situé au cœur du quartier étudiant de Rangueil, le Campus IAS offre à ses résidents un emplacement idéal, à proximité immédiate du pôle universitaire Paul Sabatier et des nombreux centres de formation qui l'entourent.

Enlacé par de généreuses étendues naturelles, il propose un cadre de vie privilégié, propice à l'évasion.

Ici, une population majoritairement étudiante côtoie une vie de quartier familiale et conviviale. Diversité, mixité, jeunesse et dynamisme sont au rendez-vous !

Enfin, pour profiter pleinement de la vie étudiante et du cœur historique de la ville rose, les résidents peuvent gagner l'hypercentre toulousain en 10 min, grâce à la ligne B du métro.





11 GRANDES ÉCOLES ET + DE 40 000 ÉTUDIANTS À MOINS DE 8 MN À VÉLO



	>	CNES 5 min	>	ENAC 9 min	>	LAAS CNRS 11 min	>	ISAE- SUPAERO 14 min	>	CREPS 15 min
	>	ENAC 3 min	>	LAAS CNRS 3 min	>	ISAE- SUPAERO 4 min	>	CREPS 5 min	>	INSA 6 min
	>	Faculté Toulouse III Paul-Sabatier 7 min	>	Faculté des sciences pharmaceutiques 8 min	>	Faculté de chirurgie dentaire 8 min	>	INSPE 9 min	>	Faculté de médecine 10 min

SE DÉPLACER

-  - 2 stations de la ligne B du métro, accessibles **en moins de 10 min à vélo**
- Future station de la 3ème ligne de métro à **10 min à pied**
-  - Téléphérique urbain desservant l'Oncopole **en 10 min**





LA SÉCURITÉ D'UN GESTIONNAIRE-EXPLOITANT

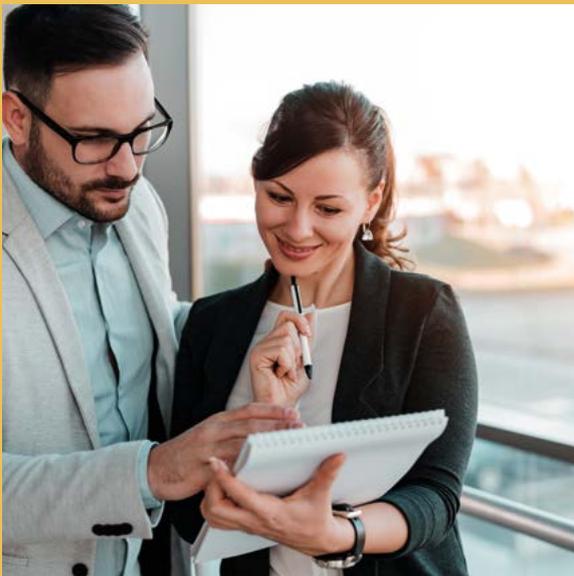
LEADER EN FRANCE*



LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
CAMPUS IAS SONT CONFIÉES À RÉSIDE ETUDES EXPLOITATION,
LEADER FRANÇAIS EN RÉSIDENCES URBAINES GÉRÉES,
SOUS LA MARQUE LES ESTUDINES.

Situées dans les grandes villes universitaires et dans des quartiers bien desservis, les résidences étudiantes Les Estudines proposent des logements fonctionnels et des services adaptés aux besoins des résidents. Les appartements sont meublés, équipés et prêts à vivre, allant du studio au trois pièces, et comprennent une pièce principale, une kitchenette, une entrée et une salle d'eau.

Une expérience et une expertise solides, offrant aux futurs propriétaires et investisseurs la sécurité d'un placement pérenne, géré par des professionnels.





LES ESTUDINES EN QUELQUES CHIFFRES :

1^{er}*

OPÉRATEUR DE
RÉSIDENCES SERVICES
ÉTUDIANTS EN FRANCE

108**

RÉSIDENCES EN FRANCE

16 000**

LOGEMENTS EXPLOITÉS
EN FRANCE

57**

VILLES EN FRANCE

+ DE 30 ANS

D'EXPERTISE





LE LMNP EN RÉSIDENCE SERVICES ÉTUDIANTS

UN INVESTISSEMENT SÛR ET PÉRENNE

*Sur un marché porteur et peu sensible aux fluctuations économiques,
les investissements en résidences étudiantes présentent de nombreux avantages.*



LA SÉCURITÉ

- **Investir dans un secteur porteur**

D'ici à 2025, le Ministère de l'Éducation Nationale prévoit la scolarisation de 350 000 étudiants supplémentaires.

- **Au cœur de la 3^{ème} ville étudiante française**

La résidence Campus IAS se situe au cœur du principal pôle universitaire et hospitalier de la ville rose.

- **Des loyers sécurisés**

La signature d'un bail commercial de 9 ans avec Réside Etudes Exploitation, leader sur son marché, offre aux propriétaires l'assurance de loyers réguliers⁽¹⁾.



LA TRANQUILLITÉ

- **Aucune contrainte de gestion**

Bail renouvelable par tacite reconduction tous les 9 ans : le versement des loyers, sans intervention de votre part⁽¹⁾.

- **Peu de frais d'entretien et de réparations à supporter**

La plupart des frais d'entretien incombant généralement au propriétaire sont pris en charge par le gestionnaire-exploitant⁽¹⁾.

- **L'assurance d'une bonne exploitation du bien**

Un Responsable Exploitant assure le bon fonctionnement de la résidence et en garantit le niveau de qualité, de services, de confort et de sécurité.



LA RENTABILITÉ

- **Un rendement performant**

Vous percevez chaque trimestre un revenu locatif net de charges d'entretien (à l'exception de l'impôt foncier, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et des charges de copropriétés non récupérables⁽¹⁾).

- **Des avantages fiscaux**

L'amortissement en LMNP : En tant que loueur en meublé non professionnel, le propriétaire bénéficie, lorsqu'il est au régime réel, d'une réduction d'impôts sur les loyers perçus grâce à l'amortissement du bien acquis et la récupération de la TVA⁽²⁾.

Le dispositif Censi-Bouvard : Ce dispositif permet aux contribuables français qui réalisent un investissement immobilier (plafonné à 300 000 €) dans le neuf en résidence meublée, de récupérer la TVA et de bénéficier d'une réduction d'impôts⁽³⁾ à hauteur de 11% du prix HT du bien ; représentant ainsi une réduction maximale de 33 000 € sur 9 ans.





DEUX LEVIERS POUR BÉNÉFICIER D'AVANTAGES FISCAUX



L'AMORTISSEMENT EN LMNP

- Réduction des impôts sur les loyers perçus
- Récupération de la TVA ⁽²⁾



LE DISPOSITIF CENSI-BOUVARD

- Récupération de la TVA ⁽²⁾
- Réduction d'impôt sur 9 ans à hauteur de 11% du prix HT ⁽³⁾



CAMPUS IAS

ÎLOT DE VÉGÉTATION AU CŒUR DE LA VILLE

La résidence Campus IAS s'appuie sur une véritable diversification des espèces végétales. En effet, de nombreux arbres viennent structurer le parvis central pour créer un véritable lieu de promenade et de pause arboré et fleuri. La fraîcheur est garantie grâce à la volonté de densifier le végétal et pas moins de 70 arbres plantés. La plantation d'arbres fruitiers

et l'installation de bacs potagers permettent la culture et la cueillette de fruits, légumes et aromates. La flore présente dans le Campus IAS permet de créer un espace global propice à la biodiversité locale. Cette biodiversité est renforcée grâce à la mise en place de refuges pour différentes espèces de la faune locale leur garantissant la pérennité de leur habitat.



ESSENCES &
COMPOSITION
DES ESPACES VERTS





PIERRE-LOUIS TAILLANDIER

ARCHITECTE



À proximité immédiate du Campus Rangueil de Toulouse, le projet marque une nouvelle page du Campus IAS.

Aujourd'hui occupé par une résidence étudiante et des bureaux vétustes et hors d'usage, le nouveau Campus accueille de nouveaux programmes, en lien avec les activités de recherche du Campus Rangueil.

Des bâtiments existants, seul l'amphithéâtre central sera conservé et marquera le point de départ du projet. Devant ce bâtiment, un large parvis piéton donne l'axe principal du projet. Ce mail arboré dessert chaque bâtiment : trois résidences étudiantes, une résidence moyens/longs séjours, deux bâtiments de bureaux, une galerie, assurant un nouvel accès à l'amphithéâtre et un espace de réception. Les bâtiments se connectent perpendiculairement au mail afin de créer un front bâti discontinu, mêlant urbanité et espaces verdoyants. Les modes doux sont privilégiés : piétons, vélos, transports en communs ; les accès voitures sont relégués en périphérie de la parcelle.

Une alternance des hauteurs de bâti (du R+4 au R+7) assure un ensoleillement optimal et crée des échappées visuelles.

L'architecture des bâtiments est sobre. Elle marque une trame structurale rationnelle et utilise des matériaux durables et pérennes. Le végétal est au cœur du projet : îlots de fraîcheur, alignements d'arbres et terrasses végétalisées participent à la nouvelle identité du site."

PIERRE-LOUIS TAILLANDIER
TAILLANDIER ARCHITECTES ASSOCIÉS



ART & DESIGN

Grâce à son comité Art et Design, sollicité pour chaque nouveau projet, **Premium Promotion imprègne chacune de ses réalisations d'une identité artistique et esthétique unique.** Vecteur de différenciation, cette identité est aussi le moyen de proposer des lieux d'habitation uniques, offrant la meilleure qualité d'usage et capables de valoriser le patrimoine de nos clients.





CAMPUS IAS

UNE RÉSIDENCE SERVICES ÉTUDIANTS
ALLIANT CONFORT ET MODERNITÉ





La résidence Campus IAS, c'est 427 logements étudiants dont 14 T2, répartis sur 2 bâtiments. Elle a été imaginée comme un ensemble harmonieux de bâtiments modulaires, et prend place au cœur d'un paysage verdoyant. Sobre et minimaliste, l'architecture assure modernité et pérennité de la résidence dans le temps. Elle offre à ses habitants un cadre apaisant, tourné vers des

espaces extérieurs végétalisés et arborés. Ces derniers créent des îlots de fraîcheur, accessibles à tous les résidents. Les façades sont rythmées par de larges baies vitrées, offrant aux résidents des espaces de vie intimistes et lumineux. À l'heure du collectif et du collaboratif, la résidence Campus IAS prévoit des espaces communs aménagés, propices à l'échange, au partage et à la convivialité.

DES ESPACES PARTAGÉS POUR FAVORISER LE VIVRE-ENSEMBLE

CHACUN DES DEUX BÂTIMENTS MET À DISPOSITION :



Espace détente



Vaste salle de petit-déjeuner



Salle de sport



Salle de travail



Terrasses communes



Hall d'accueil

L'aménagement des espaces partagés sera confié au gestionnaire exploitant afin d'enrichir le Campus IAS de services et d'équipements adaptés aux besoins et attentes des étudiants.

LES SERVICES INCLUS

- Interphonie platine au niveau de chaque hall d'entrée avec contrôle d'accès Vigik
- Espace d'accueil assuré par le gestionnaire de la résidence chargé d'assurer le bon fonctionnement.
- Accès Wi-Fi dans chaque logement, boîtier Wi-Fi fourni et posé par l'exploitant
- Local à vélo
- Laverie
- Parking
- Ménage



CAMPUS IAS

DES LOGEMENTS AGRÉABLES ET FONCTIONNELS

Tous les studios de la résidence Campus IAS sont meublés et pensés pour offrir la meilleure qualité d'usage à ses résidents. Chacun de leurs besoins est anticipé : les étudiants n'ont plus qu'à déposer leur valise pour profiter de leurs espaces de vie, optimisés et décorés avec simplicité et élégance.



UNE PIÈCE DE VIE OPTIMISÉE

- Canapé convertible
- Placard
- Espace bureau



EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT D'UN STUDIO DE 19 M2



UNE SALLE D'EAU FONCTIONNELLE

- Douche
- Meuble vasque avec miroir et rangements
- Porte serviette



UNE KITCHENETTE PRÊTE À L'EMPLOI

- Meubles de rangement
1 meuble bas et 2 meubles hauts
avec niche à micro-onde
- Évier et égouttoir
- Micro-ondes grill
- Plaque vitrocéramique 2 feux
- Réfrigérateur table top



PREMIUM

UNE HISTOIRE ENTREPRENEURIALE

Premium Promotion, c'est avant tout une histoire entrepreneuriale, une histoire d'hommes, une histoire d'engagement. Notre fondateur, Sébastien Rue, a construit notre groupe sur ces valeurs fondatrices.

Cet engagement a été mis au service de la qualité de nos opérations, et au service de nos clients. Nous sommes fiers de chacune de nos réalisations, que nous avons pensées, avec l'ensemble de nos partenaires et architectes, comme des lieux de vie qualitatifs et pérennes.

CONSTANCE, RIGUEUR ET PERSÉVÉRANCE

En choisissant nos emplacements avec rigueur nous pensons aujourd'hui, comme demain, au mieux-vivre de chacun. Nous valorisons toutes nos réalisations de prestations de grande qualité et favorisons le confort de vie pour l'ensemble de nos résidents.

Être en permanence à l'écoute du marché, des nouvelles technologies, des évolutions constructives et architecturales, et des tendances nous permet de maintenir un haut niveau de qualité de nos conceptions et de nous différencier. Recherches architecturales poussées, mais aussi optimisation du confort par la domotique en sont l'illustration.

Notre philosophie est d'apporter à nos acquéreurs et à nos partenaires des produits offrant la sécurité d'un investissement pérenne et responsable.

DE LA CRÉATIVITÉ ET DE L'AUDACE

Échapper aux standards, oser un habitat plus personnalisé et plus atypique qui s'organise autour de l'humain et du " vivre ensemble " ... C'est notre postulat de départ pour appréhender l'immobilier autrement. Plus qu'une signature, l'architecture, le design et l'art sont inscrits dans notre ADN et constituent des facteurs essentiels de valorisation patrimoniale. Plus que des logements, nous construisons un art de vivre !

DE L'IMPLICATION ET DE L'ÉTHIQUE

Qu'il s'agisse de sélectionner nos emplacements et nos partenaires, de concevoir nos projets, de les mettre en œuvre, d'informer et d'accompagner nos clients... chacune de nos missions bénéficie de la même attention et de la même rigueur.

Premium Promotion est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France.

Passionnés, notre implication est de tous les instants pour satisfaire nos clients. Dépassement de soi, respect de la parole donnée, tenue des engagements, transparence et honnêteté constituent les piliers de notre socle de valeurs.





PREMIUM

PROMOTEUR ENGAGÉ ET BIENVEILLANT

Parce que l'entraide, l'engagement et le dépassement de soi sont les moteurs de nos activités au quotidien, soutenir des actions solidaires, culturelles ou des associations sportives est non seulement un devoir, mais surtout une évidence.

MÉCÉNAT

Pour Premium Promotion, l'art est une composante essentielle et le fil conducteur de tous nos projets. Créer l'exception en invitant des œuvres d'artistes reconnus au cœur des lieux de vie est comme une signature. À travers cette initiative, nous allons au bout de cette approche esthète, au profit de nos résidents : par la perception subjective de l'art, l'ouverture d'esprit et l'embellissement extérieur, nous veillons à intégrer la culture et l'esthétisme au cœur des habitations.

SOLIDARITÉ

Premium Promotion soutient financièrement l'association " Opération Sourire Compris ", qui œuvre en faveur des enfants malades et des personnes âgées hospitalisées. L'association participe à améliorer le quotidien des plus jeunes, et à rompre l'isolement de nos aïeux.

Dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de COVID-19, et en soutien au personnel soignant du CHU de Toulouse, Premium Promotion a réalisé un don financier à l'Institut Saint Jacques, chargé de renforcer la qualité des soins, et les conditions de travail du personnel médical face au virus.

SPONSORING

Premium Promotion s'implique dans la vie associative de plusieurs clubs amateurs de l'agglomération toulousaine, car partage les mêmes valeurs d'esprit d'équipe, de dépassement de soi et de loyauté. Passionnés de rugby, nous sommes Compagnons de la Table Ovale et partenaires du Toulouse Olympique XIII.

PREMIUM
PROMOTION

3 rue Paul Rocaché, 31100 Toulouse

31 rue des Frères Lion, Place Dupuy, 31000 Toulouse

50 avenue Foch, 75116 Paris

05 61 30 32 92
contact@premium-promotion.fr

www.premium-promotion.fr