

# CAMPUS SARTRE TARBES (65) - Midi-Pyrénées

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



<b>Gestionnaire</b>	<b>RESIDENCES ET HOTELS DE FRANCE</b>
<b>Fourchette de rentabilité locative</b>	<b>4.54 - 4.73 %HT/HT</b>
<b>Date de livraison</b>	<b>LIVRÉ</b>
<b>Actabilité</b>	<b>ACTABLE</b>
<b>Fourchette de prix</b>	<b>61 083 - 185 404 € HT</b>
<b>Fiscalité</b>	<b>LMNP plus TVA - Scellier Bouvard plus TVA</b>

**Résidence CAMPUS SARTRE**  
(Tarbes / Hautes Pyrénées (65) / Midi Pyrénées)



Fiscalité : **Scellier Bouvard + Récup TVA**

Gestionnaire :  
**RESIDENCES ET HOTELS DE FRANCE**

Rentabilité : **4.73 %**

Date de livraison : **LIVRÉ**

Actabilité : **ACTABLE**

Fourchette de prix :  
**61 083 - 185 404 € HT**

**Un investissement locatif sécurisé :**

**Un marché locatif étudiant important mais insatisfait :**

**Tarbes c'est 6 établissements d'enseignement supérieur :**

- Université Paul Sabatier (IUT,IUP,licences professionnelles, formation continue)
- Ecole Nationale d'ingénieurs de Tarbes
- Institut universitaire des Maîtres
- Ecole supérieure d'Art et céramique de Tarbes
- Institut Henri Dunant

**Un total de 5 800 étudiants mais une offre en logement largement insuffisante avec seulement une seule résidence universitaire pour l'ensemble de l'agglomération.**

**Un emplacement central répondant aux besoins des étudiants :** La résidence est située au coeur de la ville (Quartier de la préfecture) et sur le campus universitaire à proximité immédiate des principaux services à destination des étudiants.

**Des loyers sécurisés : Une exploitation sécurisée par Résidences et Hotel de France :**

**Un spécialiste de l'exploitation de résidences services.**

**Un exploitant qui n'est pas mono produit :** Résidences et Hôtels de France exploite une grande variété de résidences : De la résidence de tourisme +++ à la résidence hôtelière ou hôtel : Un gage de sécurité pour l'investisseur.

**Résidences actuellement en exploitation :** Les Jardins de Lourdes (Lourdes) / Les Balcons du Sancy (Le Bourg de Picherande) / Les balcons des Pyrénées (Capvern les Bains 65) / Hôtel Larroque (Caussade 82)

**Des loyers avec garantie de paiement :**  
**Une garantie de paiement des loyers est mise en place par le promoteur**

**Une défiscalisation immédiate, des loyers immédiats :** La résidence est livrée et en exploitation.

# Le concept de la résidence

## « Une forte demande sur cette commune universitaire »

**Le Comité de Commercialisation de Direct Produit souhaite mettre en avant une résidence étudiante qui semble répondre à une forte demande dans une commune dont on ne sait pas qu'elle est très Universitaire...**

Effectivement. C'est une commune qui regroupe de nombreux établissements de grande renommée : Une école d'ingénieurs, le STAPS (Sport), l'Ecole Nationale de Musique, Une école d'infirmières. Cette petite ville compte plus de 5000 étudiants... qu'il faut loger.

La résidence se situe à proximité du Campus Universitaire et donc des principaux établissements et face au centre hospitalier demandeur, également d'hébergements complémentaires, pour les internes, les stagiaires... mais également pour les accompagnements des malades sur des courtes ou moyennes durées. La situation et le concept de la résidence en font un investissement producteur de rente sur le long terme, en toute sérénité, pour des investissements faibles, à partir de 61 000 euros HT.

**Investir dans cette résidence étudiante est « sans surprise » puisqu'elle est livrée, construite, et en exploitation.**

Enfin, autre intérêt, les investisseurs peuvent bénéficier d'une économie d'impôt de 18% du montant de l'investissement qui vient s'additionner à la récupération de la TVA (19.6%) avec un démarrage de bail immédiat et aucun intérêt intercalaire... ce qui offre des conditions d'acquisition très intéressantes.

# Intérêt fiscal et financier

## Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

**Profil de l'investisseur :** Couple marié avec 2 enfants, salaire annuel de 35 000 €

**Acquisition d'un T1 à 61 083 € HT, loyer annuel de 2 772 €**

Avant acquisition		Après acquisition	
<b>Situation familiale</b>			
Composition du foyer fiscal	Couple marié 1 enfants	Couple marié 1 enfants	Composition du foyer fiscal
Nombre de parts fiscales	2.5	2.5	Nombre de parts fiscales
<b>Revenus</b>			
Salaires	35 000 €	35 000 €	Salaires
Revenus fonciers	0 €	0 €	Revenus fonciers
Autre revenus	0 €	3 052 €	Revenus locatif
			Autres revenus
<b>Total des revenus fiscalisés</b>	<b>35 000 €</b>	<b>38 052 €</b>	<b>Total des revenus</b>
<b>Imposition</b>			
	1 062 €	<b>0 € pendant 9 ans</b>	
<b>Total des avantages fiscaux</b>			
Réduction directe d'impôts	0 €	<b>1 204 € par an</b>	Réduction directe d'impôts (11 972 € sur 9 ans) TVA Récupérée
		<b>11 972 €</b>	

## Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		77 025 €	Montant		
Apport personnel		0 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		469 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4,16 %			

DÉBIT			CRÉDIT		
Charges de l'emprunt	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	Loyers perçus
	5 638 €	112 760 €	3 051 €	61 039 €	
Charges locatives ou foncières	452 €	9 040 €	1 084 €	21 674 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	27 €	532 €			
<b>Total compte débit</b>	<b>6 117 €</b>	<b>122 332 €</b>	<b>4 135 €</b>	<b>82 713 €</b>	<b>Total compte crédit</b>

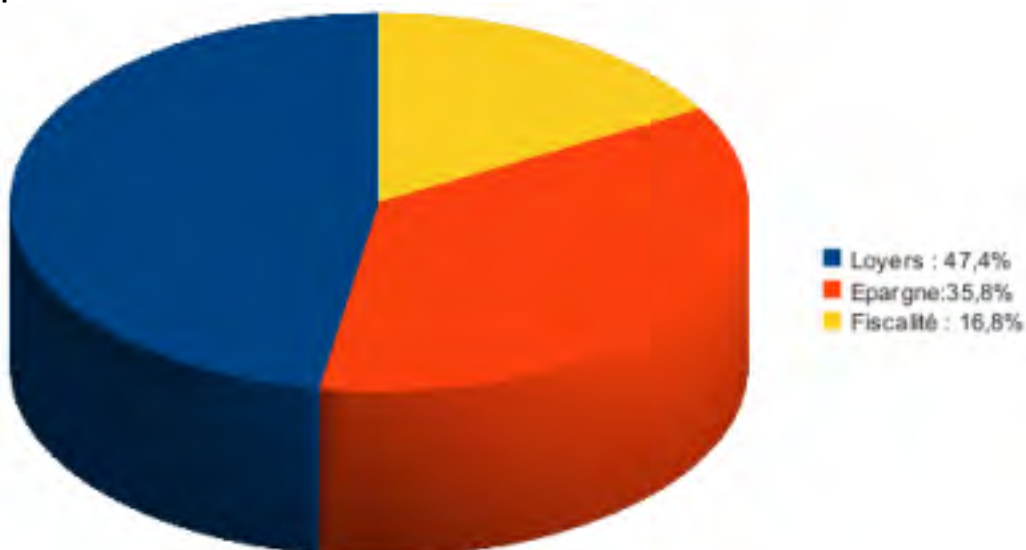
# Intérêt fiscal et financier

## Épargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 4 135 € - 6 117 € = - 1 982 €

Mensuelle : 1 982 €/12 mois = 165 €

## Répartition du financement :



## Rentes prévoyances :

Rentes défiscalisées	51 089 €
----------------------	----------

## Rentabilité patrimoine immobilier :

Typologie de logement	Les 9 premières années (après réduction d'impôt)	A partir de la 9e année (hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1 % par an)
T1	6.10 %	5 %

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 8.4 %

# Le marché locatif

## Les populations étudiantes sur l'agglomération de Tarbes :

Nombre d'étudiants sur Tarbes	<b>5 800 étudiants</b>
-------------------------------	------------------------

## Les organismes de formation sur l'agglomération de Tarbes :

### 5 établissements d'enseignements supérieur à Tarbes :

- Université Paul Sabatier : IUT / IUP / Licences professionnelles / Formation continue
- Ecole Nationale d'ingénieurs de Tarbes
- Université de Pau et des pays de l'Adour ( site de Tarbes)
- Institut universitaire des Maîtres
- Ecole supérieure d'Art et céramique à Tarbes
- Institut Henri Dunant (école d'infirmière)

## L'offre en logement étudiant sur l'agglomération de Tarbes :

Résidence universitaire	<b>1 résidence</b>
Dont T1	<b>372</b>
Dont chambre	<b>64 chambres</b>
Nombre total de logements étudiants sur Tarbes	<b>436 logements pour 5 800 étudiants</b>

**La localisation de la résidence :** Un emplacement en parfaite adéquation avec les besoins des étudiants.

La résidence est située au coeur de la ville de Tarbes (préfecture) et sur le campus universitaire.

### **L'exploitant de la résidence : Résidence et Hôtel de France**

Un exploitant multi résidences : Résidences et hôtels de France n'est pas spécialisé dans la gestion d'un type de résidence en particulier. Afin de sécuriser chaque résidence, le choix a été fait de diversifier les sites d'exploitation, ceci afin de se prémunir contre les aléas que pourrait présenter un parc de résidences orienté vers une seule et même activité : un véritable gage de sécurisation des loyers pour l'investisseur.

**Ainsi Résidences et Hôtels de France exploite aujourd'hui plus de 4 résidences, résidence de tourisme, hôtelières ou hôtels :**

- Les Jardins de Lourdes (Lourdes 65)
- Les Balcons du Sancy (Picherande 63)
- Les Balcons des Pyrénées (Capvern les Bains)
- Hôtel Iarroque (Caussade 82)

### **Les projets à venir du groupe Hôtel et résidences :**

- Le Moulin de Boly (Lourdes 65)
- L'Abbaye de Saint Pé (Lourdes 65)
- Les Belles Demeures (Noyers sur Serein 89)
- Le Grand Hôtel international (Martigny Les Bains 88)

# Le marché locatif

## **Les +++ de Résidences et Hôtels de France :**

L'ambition de Hôtels et résidences de France est d'être une véritable chaîne hôtelière mécène. Ainsi sont mis en place dans chaque résidence des prestations en lien avec le théâtre, les débats littéraires et tout ce qui peut toucher au domaine culturel. Afin d'aller dans ce sens Résidences et Hôtels de France a mis en place un partenariat avec les associations AGORA et ARTISTES ET CITOYENS UNIS POUR L'AVENIR.

# Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	221 743 €
Fourchette intermédiaire	111 031 €
Fourchette basse	73 055 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> :

Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Tarbes dans le neuf
3 578 €/m <sup>2</sup>	2 934 €/m <sup>2</sup>	2 820 €/m <sup>2</sup>

Évolution de l'indice de prix INSEE : (moyenne annuelle de 2004 à 2009)

Sur les cinq dernières années secteur de Tarbes	+ 20.5 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années, secteur de Tarbes	+ 4.1 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région Midi Pyrénées	+ 3.66 %

L'indice de prix mesure l'évolution d'un parc de référence. La méthodologie repose sur des modèles économétriques expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques.

L'indice mesure chaque trimestre l'évolution de la valeur de ce parc en prenant comme base 100 le quatrième trimestre 2000.

Etude du marché immobilier :

Etat de commercialisation des logements neufs au deuxième trimestre 2010 en Midi Pyrénées :

Mises en vente	1 375 unités	+ 111.9 %
Réservations	1 359 unités	- 6.7 %
Stocks	1 450 unités	- 36.4 %

Depuis 1998, le marché immobilier tarbais connaît une nette reprise avec une hausse de la construction de logements neufs.

**Le parc de logement sur Tarbes** : un parc de logement ancien

Résidences principales construites avant 2005 :

Avant 1990	89.6 %
Après 1990	10.4 %

# Le marché immobilier

## L'avis de Direct Produit :

Une nette diminution des stocks qui se manifeste par une reprise du marché immobilier et une reprise de la hausse des prix comme sur l'ensemble de la région Midi Pyrénées.

**Le Promoteur : DOCOMO COMPAGNIE**

**Les réalisations de DOCOMO :**

- Les Balcons des Pyrénées : Capvern les Bains (Hautes Pyrénées)
- Les Jardins de Lourdes : Lourdes (Hautes Pyrénées)
- Hôtel les Bains : Martigny les Bains (Vosges)
- Les Belles demeures : Noyers sur Serein (Yonne)
- Résidence Palassou : Oloron Saintes Marie (Pyrénées atlantiques)
- Le Domaine força Réal : Perpignan (Pyrénées Orientales)
- Les Balcons du Sancy : Picherande (Puy de Dôme)
- Les Jardins du Château : Tarbes (Hautes Pyrénées)



RÉSIDENCES ET HÔTELS DE FRANCE

# VENEZ DÉCOUVRIR NOS MAGNIFIQUES RÉGIONS FRANÇAISES

Dans son ambition d'être la première chaîne hôtelière mécène, la culture est le maître mot de notre enseigne. Notre désir est de vous accueillir dans le meilleur confort et de valoriser les sites sur lesquels nous nous installons pour respecter le bien-être de chacun.

## LES JARDINS DE LOURDES (LOURDES)

Une résidence conviviale dédiée à la détente et au bien-être au cœur de Lourdes, entre le sanctuaire et l'Hôtel de Ville. L'ascenseur qui vous mènera vers les Sanctuaires se trouve devant la résidence. Notre restaurant « Le Galery » ouvert tous les jours vous invitera à découvrir une cuisine inventive aux accents du Sud-Ouest.

A friendly residence dedicated to the relaxation and to the well-being in the center of « Lourdes », between the sanctuary and the City hall. The lift which will lead you towards Sanctuaries is in front of the residence. Our restaurant « Le Galery », opened every day, will invite you to discover a creative cooking to the accents of the southwest.



## LE MOULIN DE BOLY (LOURDES)

L'hôtel résidence Le Moulin de Boly est au cœur de la ville religieuse. Il a la particularité d'être en face de la maison paternelle de Bernadette Soubirous. Aujourd'hui, il réunit les meilleures prestations afin de vous accueillir.

Our establishment « Le Moulin de Boly » is in the heart of the religious city. It has the peculiarity to be in front of the Bernadette Soubirous's paternal house. Today, it gathers the best provision of service to welcome you.



## L'ABBAYE DE ST PÉ (LOURDES)

L'Abbaye de Saint-Pé a été construite au XIIème siècle. Ses cloîtres et sa chapelle font de cette résidence hôtelière un endroit mythique aux portes de Lourdes. Ce lieu d'inspiration est la résidence permanente d'artistes, venez découvrir leurs œuvres.

« L'Abbaye de Saint-Pé » was built in the XIIth century. Its convents and its chapel make of this apartment hotel a mythical place near « Lourdes ». This place of inspiration is the permanent residence of artists, come to discover their works.



## LES BALCONS DES PYRÉNÉES (CAPVERN LES BAINS)

Notre établissement est au cœur de la station thermale. Venez découvrir, l'environnement majestueux des Pyrénées à quelques kilomètres des stations de ski, un parcours de golf aux portes de la ville ainsi que des spas ludiques.

Our hotel is in the heart of the water-cure establishment. Come to discover, the majestic environment of Pyrenees in front of the ski resorts, a parcours of golf near the city as well as playful spas.





### LES BELLES DEMEURES (NOYERS SUR SEREIN)

Résidence hôtelière éclatée dans la ville, réunissant les plus beaux fleurons pleins de charme et de caractère. Pour vous détendre, vous pourrez profiter du centre de balnéothérapie, ou de longues promenades contemplatives et du patrimoine gastronomique de la région de la Bourgogne.

Prestigious hotel gathering the most beautiful finial full of charm and character. To relax you, you can take advantage of the center of balneotherapy, or of long contemplative walks and the gastronomic heritage of the region of the « Bourgogne ».



### LE GRAND HÔTEL INTERNATIONAL (MARTIGNY LES BAINS)

Situé dans l'ancienne station thermale de Martigny-les-bains, au milieu d'un parc de trois hectares, le Grand Hôtel International recrée pour vous un cadre de détente et de sérénité. Il est notamment spécialisé dans le traitement du bien-être et du corps. Il est le premier centre européen de traitement de la fibromyalgie du Docteur NICOLLET.

Situated in the ancient water-cure establishment of « Martigny-les-bains », in the middle of a three hectare park, the « Grand Hôtel International » recreates for you a relaxation and serenity setting. It is specialized in particular in the treatment of the well-being and of the body. It is the first European center of treatment of the fibromyalgia of Doctor NICOLLET.



### LES BALCONS DU SANCY (PICHERANDE)

Au milieu du parc national des volcans d'Auvergne vous bénéficierez d'une nature protégée. Été comme hiver, à deux pas de la station de ski de fond Superbesse, vous passerez des vacances inoubliables dans le meilleur confort.

In the middle of the national park of the volcanoes of « Auvergne » you will benefit from a protected nature. Summer like winter, just a step from the cross-country skiing « Superbesse », you will spend unforgettable holidays in the best comfort.



### LE DOMAINE DE FORÇA RÉAL (PERPIGNAN)

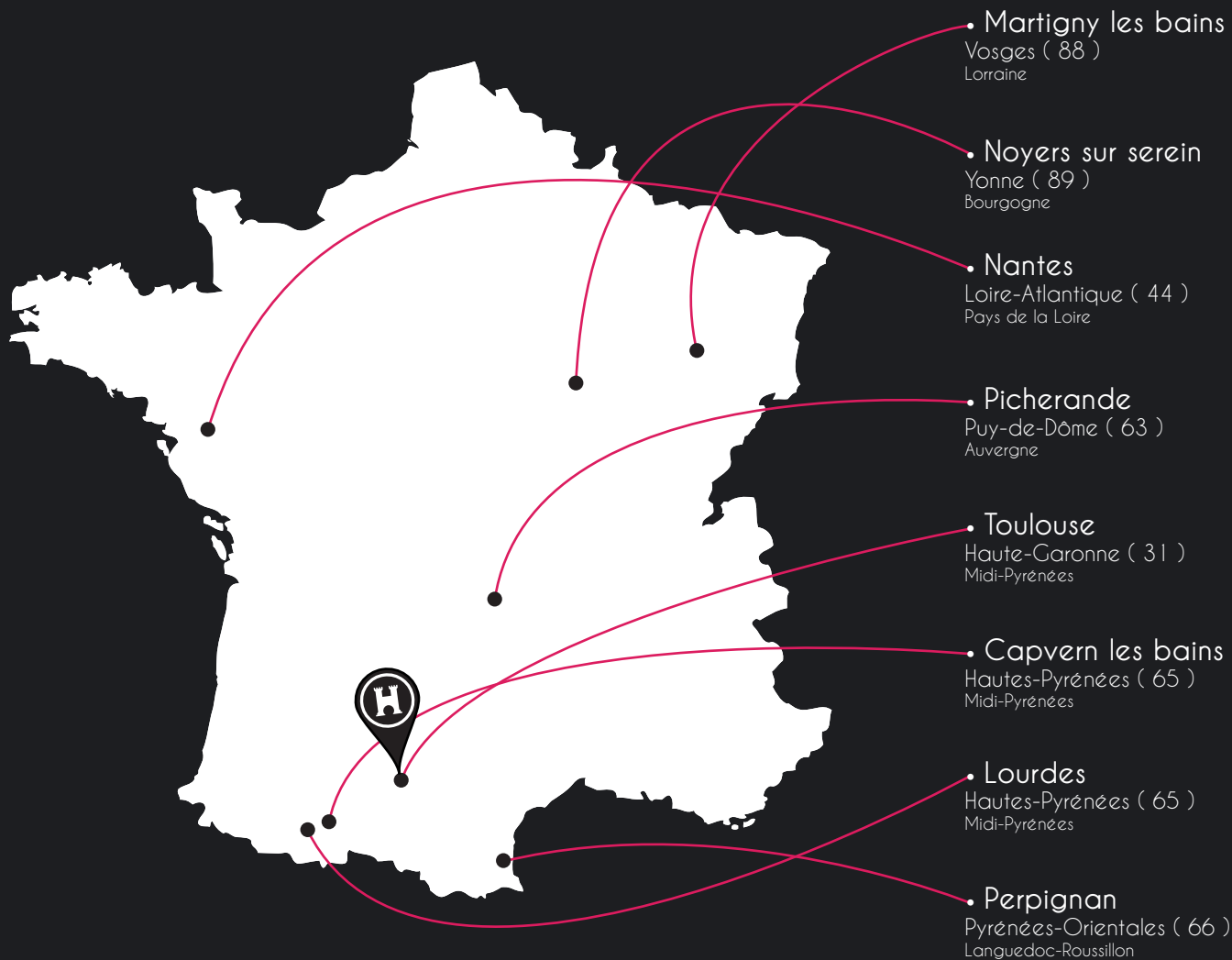
Força Réal s'élève face à la mer et aux montagnes du Canigou. La résidence, d'une architecture ultra contemporaine vous invite, au travers de ses chambres haut de gamme et de son restaurant gastronomique, à passer un séjour inoubliable.

« Força Réal » rises in front of the sea and of the mountains of Canigou. The residence, of architecture extreme reactionary contemporary invites you, through its rooms top of the range and its gourmet restaurant has to spend an unforgettable stay.

Toutes nos résidences hôtelières et hôtels sont le lieu de manifestations culturelles en lien avec les artistes de la plus grande renommée (musique, théâtre, littérature) ainsi que le lieu interactif de constructions d'œuvres et de relations entre les artistes et leur public.

Vous pouvez participer, soutenir la création artistique grâce aux fonds de dotations AGORA.





RÉSIDENCES ET HÔTELS DE FRANCE





आपका घर  
आपका घर  
आपका घर  
आपका घर

आपका घर  
आपका घर  
आपका घर  
आपका घर











