

RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS
EN MIEUX!



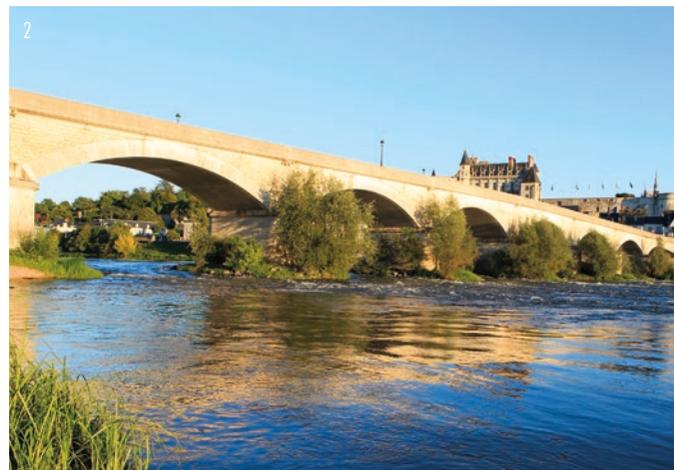
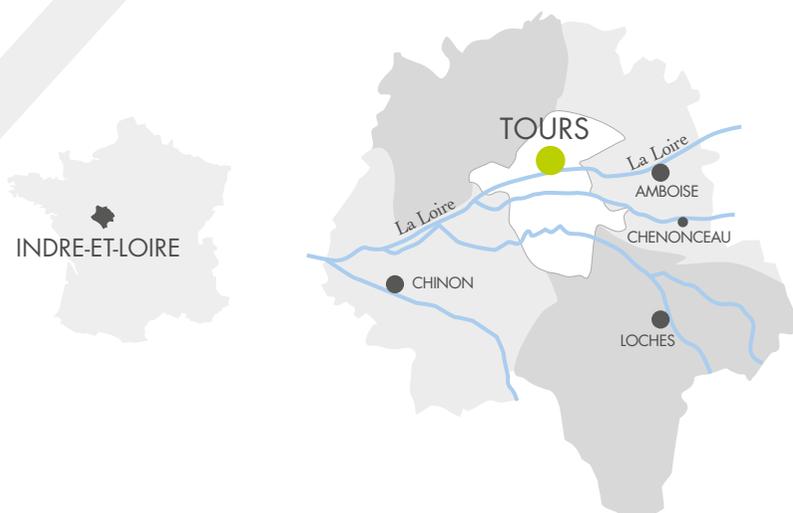
CAMPUS PARC

TOURS

LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Renommée pour sa qualité de vie et son patrimoine culturel remarquable (ses châteaux, ses jardins, les Parcs Naturels Régionaux du Perche, de la Brenne et de Loire-Anjou-Touraine), la région Centre-Val de Loire attire un nombre croissant de visiteurs chaque année.

Afin de relever les défis économiques, sociaux et environnementaux de demain, elle s'attache à encourager et à soutenir sa jeunesse et consacre près de la moitié de son budget aux lycéens, apprentis et étudiants.





CAMPUS PARC

PORTÉE PAR SES **PÔLES D'EXCELLENCE**, SES LABORATOIRES DE RECHERCHE, UN SOLIDE RÉSEAU DE PME ET UNE AGRICULTURE DIVERSIFIÉE, LA RÉGION TÉMOIGNE D'UN RÉEL **DYNAMISME ÉCONOMIQUE**.



1. Château de Chenonceau
2. Pont d'Amboise
3. Langeais, pont suspendu sur la Loire, long de 359 m
4. Château Royal d'Amboise



La mairie et le tramway

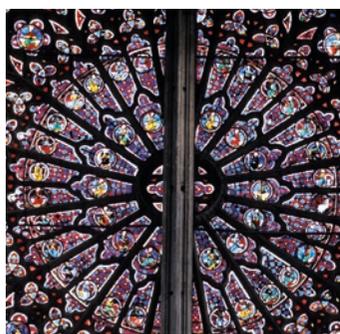
TOURS, CAPITALE DE LA TOURAINE ET DU VAL DE LOIRE

Important carrefour du centre de la France, Tours s'étend harmonieusement entre la Loire et le Cher. Si cette ancienne cité gallo-romaine reste l'un des hauts lieux de l'histoire de France, elle demeure aussi le berceau de la Renaissance française comme en témoigne ses monuments.

VILLE D'ART ET D'HISTOIRE
DEPUIS 1988

AU CŒUR DU VAL DE LOIRE
LE PLUS GRAND SITE FRANÇAIS
inscrit au Patrimoine mondial
de l'humanité

Près de 351 000 HABITANTS
SUR L'AGGLOMÉRATION
36 communes, soit plus
de la moitié de la population
du département



Rue du vieux Tours



Cathédrale Saint-Gatien



La gare, place du Général Leclerc, sculpture de Daniel Buren

LE CHÂTEAU DE TOURS, LES MAISONS À COLOMBAGES, LES HÔTELS PARTICULIERS, LE PONT WILSON OU ENCORE LA TOUR DE L'HORLOGE CONFÈRENT À LA VILLE UN CHARME SINGULIER

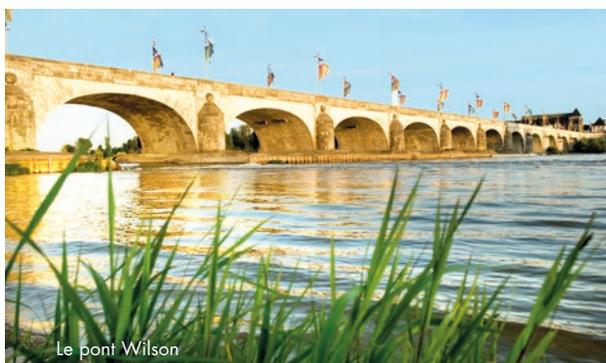
Récemment sortie de terre, la première ligne de tramway transforme la ville de façon sensible. De nombreux grands projets urbains se développent autour de cet axe : le vaste éco-quartier Mon conseil, le nouveau quartier-climat des Casernes situé en plein cœur de la ville, mais aussi le quartier de la gare, le quartier des 2 Lions et son architecture contemporaine ou encore le grand projet culturel et touristique du haut de la rue Nationale avec son Centre d'Art Contemporain.

Ville ouverte et bien positionnée, la belle de Loire bénéficie de la proximité du bassin économique d'Île de France et profite ainsi d'une compétitivité exceptionnelle et d'une étonnante capacité d'innovation.

1^{er} PÔLE URBAIN
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL DE LOIRE

2 GARES TGV
TOURS ET SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Tours / Paris > 55 minutes Tours / Bordeaux > 2H30
Tours / Nantes > 1H30 Tours / Lyon > 3H30



Le pont Wilson



Le tramway



La gare SNCF

TOURS, 1^{ER} PÔLE ÉTUDIANT DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE



28 000 ÉTUDIANTS

EN CLASSES PRÉPARATOIRES, UNIVERSITÉ,
GRANDES ÉCOLES ET BTS

25 056 ÉTUDIANTS

INSCRITS À L'UNIVERSITÉ
FRANÇOIS RABELAIS EN 2014-2015

11,4% D'ÉTUDIANTS

ÉTRANGERS (DE 120 PAYS)



L'Université François Rabelais doit son attractivité à la **diversité des formations** proposées et à sa **notoriété scientifique**.

Avec plus de 40 laboratoires de recherche, elle développe des **pôles d'excellence** dans les domaines suivants : Mathématiques et leurs applications, Matériaux, Biologie et santé, Langues et civilisations, Histoire de la Renaissance, Ville et urbanisme.

► UFR

ARTS ET SCIENCES HUMAINES

DROIT, ÉCONOMIE
ET SCIENCES SOCIALES

LETTRES ET LANGUES

SCIENCES ET TECHNIQUES

MÉDECINE

SCIENCES PHARMACEUTIQUES

► IUT DE BLOIS ET TOURS

► ÉCOLE D'INGÉNIEURS POLYTECH

Avec plus de

33 LABORATOIRES

de recherche et

800 CHERCHEURS

ET ENSEIGNANTS-

CHERCHEURS,

elle se présente comme

la première institution

de recherche publique

en région Centre-Val de Loire

Source :
www.agglo-tours.fr
Institut de Touraine,
L'observatoire
économique de Touraine,
Université François
Rabelais Tours
2015.

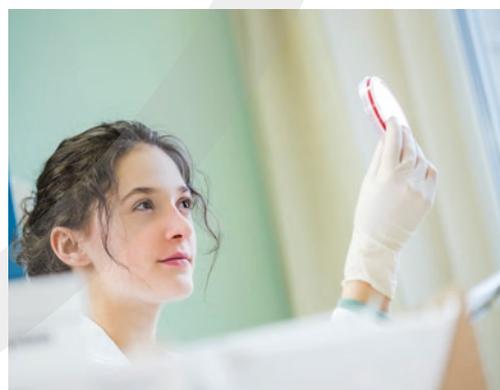
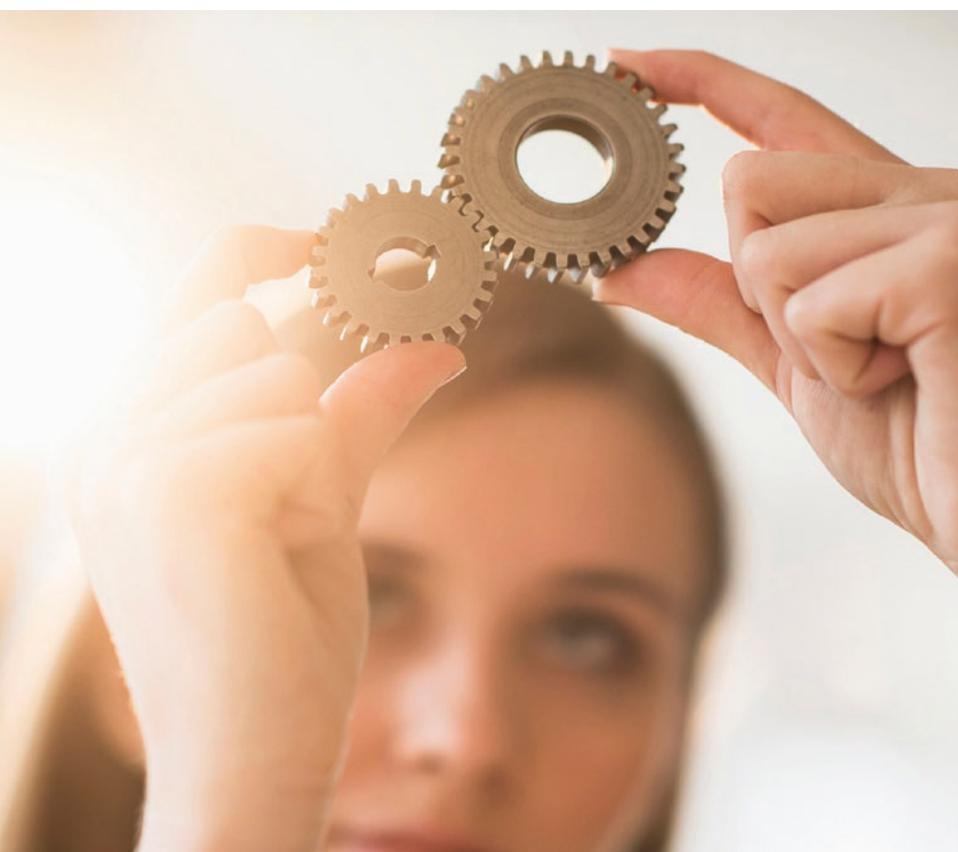


CAMPUS PARC

LES ÉTABLISSEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR DE TOURS



- INSTITUT DE JOURNALISME
- CESR (Centre d'Études Supérieures de la Renaissance)
- IAE
- IUFM
- INSTITUT DES MÉTIERS ET DES TECHNOLOGIES DES INDUSTRIES PHARMACEUTIQUES ET COSMÉTIQUES
- ESCEM (École Supérieure de Commerce et de Management)

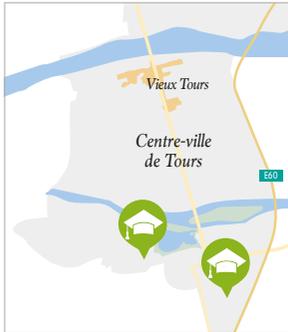


UNE SITUATION STRATÉGIQUE FACE AU CAMPUS GRANDMONT

À SEULEMENT QUELQUES MINUTES DE PLUSIEURS **ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR** ET DU PARC DU LAC DE LA BERGEONNERIE, LA RÉSIDENCE CAMPUS PARC BÉNÉFICIE D'UN **EMPLACEMENT IDÉAL** POUR LES ÉTUDIANTS

La présence, à deux pas, de divers moyens de transport facilite le quotidien et permet de profiter de tous les avantages qu'offre la ville : activités culturelles et sportives, services adaptés (cinéma, bibliothèque, commerces)...





Source : ifibleau.fr - www.agglo-tours.fr

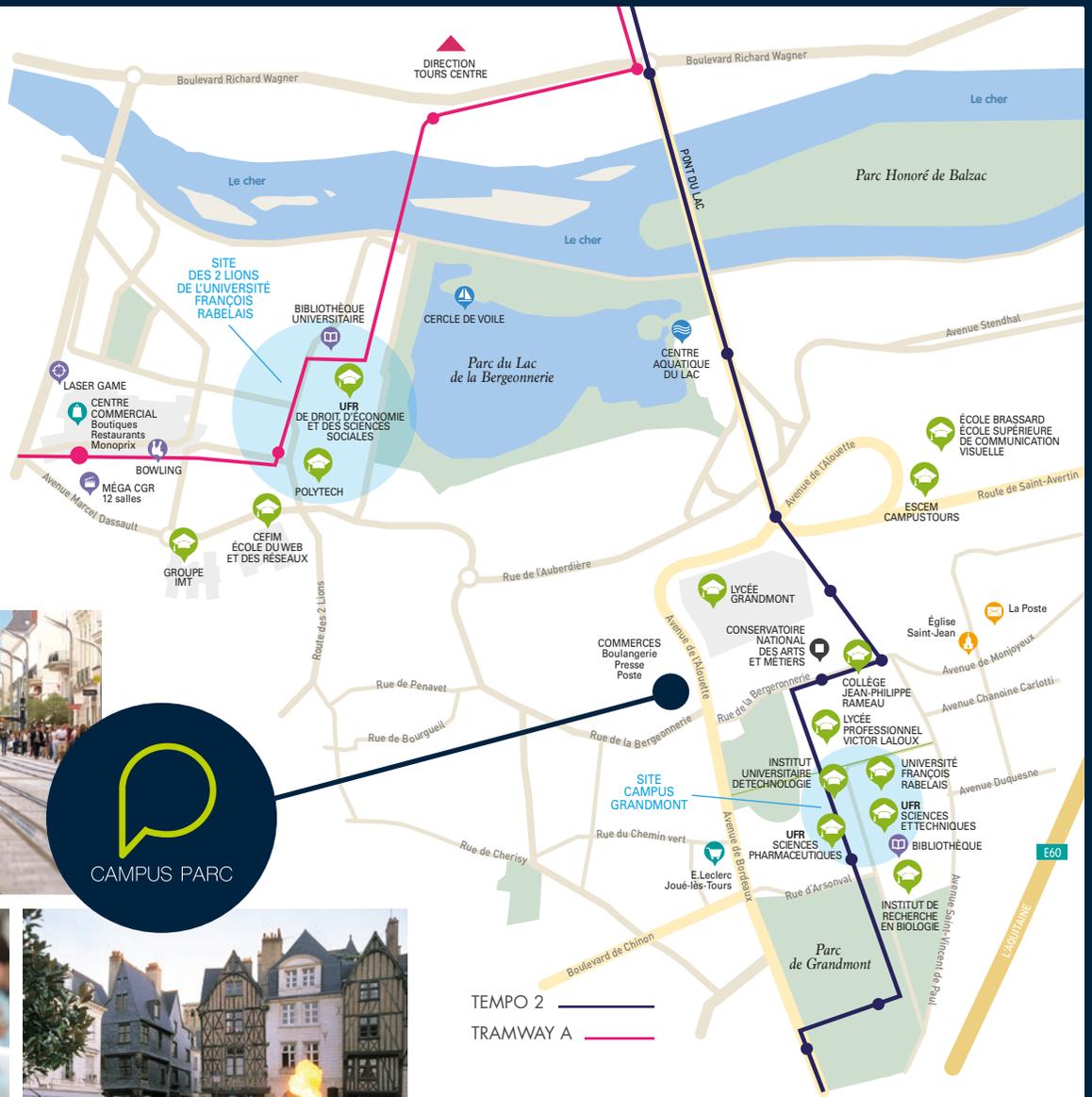
TRANSPORTS EN COMMUN

Le tramway et le bus se complètent pour former un réseau dense et performant, offrant de nouvelles possibilités de déplacements 7 jours sur 7.

- 28 lignes de bus régulières
- 2 lignes à haut niveau : le tramway A et la ligne Tempo 2 traversant la ville du nord au sud
- 1200 Vélociti

À DEUX PAS DES ÉCOLES ET UNIVERSITÉS UNE RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS

EN MIEUX!



SITE GRANDMONT DE L'UNIVERSITÉ FRANÇOIS RABELAIS

> À 10 MINUTES À PIED

ARRÊT DE BUS "ALOUETTE" (Joué-les-Tours) - ligne 15

> À 5 MINUTES À PIED

8 FILIÈRES DE BTS

Lycée Grandmont

> EN FACE DE LA RÉSIDENCE

SITE DES 2 LIONS DE L'UNIVERSITÉ FRANÇOIS RABELAIS

> À 10 MINUTES EN VÉLO

CONSERVATOIRE NATIONAL des Arts et Métiers

> À 8 MINUTES À PIED

ESCEM (École Supérieure de Commerce et de Management)

> À 15 MINUTES À PIED

CENTRE-VILLE DE TOURS

> EN 19 MINUTES AVEC LA LIGNE TEMPO 2



UNE SIGNATURE URBAINE ET CONTEMPORAINE

Entourée d'agréables espaces arborés, la résidence Campus Parc s'intègre harmonieusement à son environnement. Son architecture élégante et empreinte de modernité se drape de tons chauds, soulignant le dessin de ses décrochés. Le jeu des profondeurs et l'alliance des couleurs se conjuguent ainsi pour apporter à la façade mouvement et fluidité.

Composée d'un bâtiment érigé sur 4 étages, Campus Parc apporte une réponse durable à l'habitat nouvelle génération. Elle s'accompagne d'une démarche environnementale respectueuse de la réglementation thermique (RT 2012) et des règles parasismiques en vigueur.



CAMPUS PARC

DES SERVICES CONÇUS POUR LES ÉTUDIANTS

La résidence Campus Parc propose aux étudiants une gamme de services destinés à leur faciliter la vie. Ils garantissent un véritable confort au quotidien et demeurent parfaitement adaptés à leurs besoins. Entièrement équipés et meublés, les appartements comprennent un espace chambre et bureau, un coin cuisine et une salle de bains.

- Intendant
- Distribution du courrier
- Laverie équipée
- Nettoyage des parties communes
- Kit vaisselle et ménage
- Prêt d'aspirateur et kit de repassage



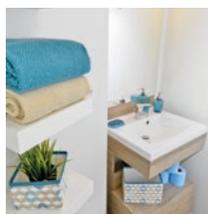
- Accès internet
- Local vélos sécurisé
- Salle de fitness
- Fourniture du linge de maison*
- Ménage des parties privatives*
- Petit-déjeuner*

* Services payants en option





139 APPARTEMENTS MEUBLÉS ET ÉQUIPÉS



ESPACE BUREAU

Bureau, fauteuil, étagère murale, tableau magnétique.

ESPACE CUISINE

Micro-ondes grill, plaques vitrocéramiques, meuble de rangement, réfrigérateur, kit vaisselle.

SALLE DE BAINS

Meuble de rangement, vasque, miroir avec bandeau lumineux, receveur de douche, revêtement de sol carrelage en grès émaillé.

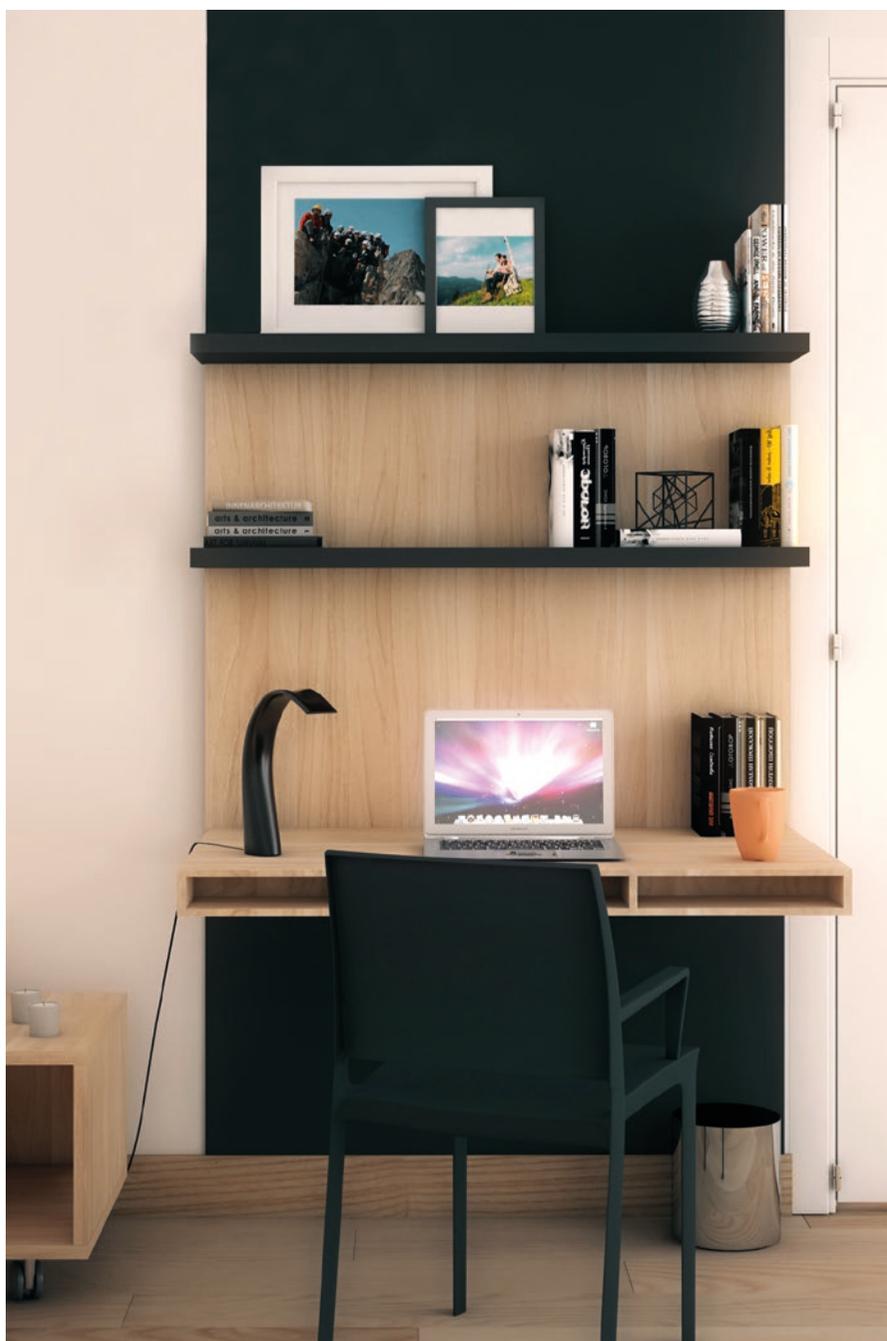
ESPACE NUIT

Lit et tête de lit, sommier gigogne, table de nuit, ensemble housse déco (coussins + assise)...

Chaque studio a été conçu et optimisé selon ses particularités, afin de répondre au mieux aux besoins des étudiants.



UN ESPACE DE VIE ET DE TRAVAIL OPTIMISÉ



L'univers de Campus Parc illustre l'équilibre parfait entre chaleur et modernité. Par l'alliance du noir et du bois, la gamme de mobilier crée une ambiance intimiste et conviviale.

À travers ces choix d'ameublement, cohabitent de manière pratique et esthétique les différents espaces.

Les prestations et équipements sélectionnés pour leur efficacité et leur pérennité traduisent une exigence de qualité.

VIVEZ L'EXPÉRIENCE

Les Belles Années

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

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.

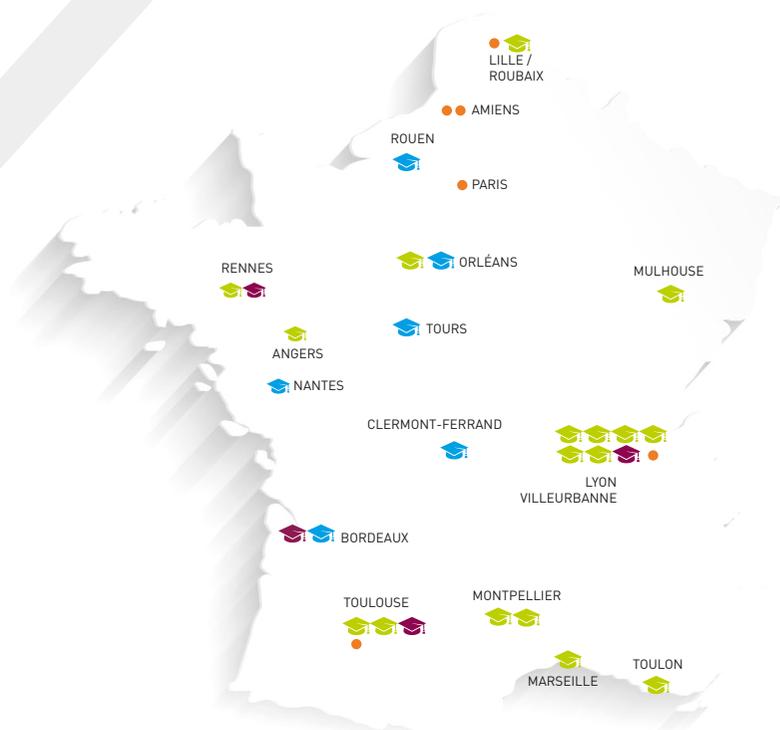
Plus que de simples résidences étudiantes, elles proposent un large panel de prestations destinées à faciliter le quotidien.

Laverie, fourniture du linge de maison, salle de sport sont autant d'ingrédients qui participent à faire des résidences Les Belles Années un environnement propice à l'épanouissement des étudiants.



EMPLACEMENTS DE 1^{ER} CHOIX
PRESTATIONS DE QUALITÉ
SÉCURITÉ
CONVIVIALITÉ ASSURÉE
ACTIVITÉS & ÉVÉNEMENTS

www.lesbellesannees.com



 RÉSIDENCE EN EXPLOITATION
 OUVERTURE 2017
 OUVERTURE 2018
 RÉSIDENCE À L'ÉTUDE



RÉSIDENCE CAMPUS PARC L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN MIEUX!

INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE : UNE DÉMARCHE SIMPLE ET AVANTAGEUSE

Pour préparer l'avenir ou 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 en choisissant ou non l'option Bouvard-Censi. Les logements T2 sont également éligibles au dispositif Pinel ⁽⁴⁾.

LMNP OPTION BOUVARD-CENSI ⁽²⁾

CE DISPOSITIF PERMET :

De profiter
d'une **réduction d'impôts
de 11% du prix de revient**
plafonné à 300 000 €
(plafond de la réduction
33 000 €)

Réduction d'impôts
répartie sur 9 ans

De reporter
le solde de la réduction d'impôts
d'une année **pendant
les 6 années suivantes** ⁽³⁾

Exemple d'acquisition pour un appartement dans la résidence **CAMPUS PARC / TOURS** ⁽¹⁾

Remboursement mensuel - 437 €
(remboursement mensuel du crédit et charges non récupérables)

Loyer moyen mensuel + Réduction d'impôt + 355 €
(net de charges et hors taxe foncière)

**Effort d'épargne
moyen mensuel 82 €**

Prix TTC de votre appartement (mobiliers inclus)	99 066 €
Frais d'acquisition (acte + garantie de prêt)	+ 4 700 €
Récupération de la TVA (20%)	- 16 511 €
Montant total de l'investissement	= 87 255 €
Apport personnel	- 4 700 €
Montant du financement	82 555 €

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. (1) Exemple d'acquisition lot n° 103 sur la résidence « Campus Parc » à Tours d'un montant de 99 066 € TTC (mobiliers inclus) dans le cadre fiscal BOUVARD CENSI ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20%) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 87 255 € après provision sur frais d'acquisition de 4 700 € et sur la base d'un achat HT de 82 555 € ; Hypothèse d'apport personnel de 4 700 € ; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 420,91 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au TEG fixe de 1,55% + assurance (Taux moyen constaté par la société de courtage Optiméa Crédit (RCS Lyon B483 471 157, N° ORIAS 07 03 36 95) auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au 10 septembre 2016), coût total du crédit de 18 462,28 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires) ; Effort moyen d'épargne mensuel de 82 € sur les 9 premières années. Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 3 162 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1% par an), soit un loyer mensuel moyen de 272 €. Loyers versés en exécution d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception des loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial ; Charges mensuelles moyennes de 16 € (hors taxe foncière) ; Réduction d'impôts régime Bouvard-Censi de 11% sur le prix de revient de l'opération (9 026 € sur 9 ans, dans la limite du plafonnement des niches fiscales, soit en moyenne 83 €/mois sur les 9 premières années). (2) Pour l'acquisition en 2016 (ou sous réserve d'une prolongation du dispositif au delà du 31/12/2016) d'un bien immobilier neuf destiné à la location pendant 9 ans, en résidence pour étudiants, de tourisme classée ou EHPAD (3). En cas de réduction d'impôts supérieure à l'impôt de l'année, report possible sur les 6 années suivantes. (4) Pour l'acquisition en 2016 (ou sous réserve d'une prolongation du dispositif au delà du 31/12/2016) d'un bien immobilier neuf en métropole dans le cadre du dispositif fiscal PINEL (montant plafonné à 300 000 euros), éligible au dispositif et sous réserve du respect des plafonds de loyer et de ressources du locataire, et des engagements de location. * Dispositifs non cumulables.

CAMPUS PARC

TOURS