

D E N F E R T R O C H E R E A U  
**Toulouse**



RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS  
**EN MIEUX!**

De haut en bas,  
de gauche à droite :

Dôme de l'Hôpital  
Saint-Joseph de la Grave

Hôtel de ville,  
place du Capitole

A380, le plus gros avion civil  
de transport de passagers en service  
en 2014 et le troisième plus gros  
avion de l'histoire de l'aéronautique

Place du Capitole, de nuit

Canal du Midi

Le Zénith, salle de spectacles

Le Pont-Neuf  
depuis le Quai de Tounis

## 3<sup>ÈME</sup> VILLE PRÉFÉRÉE DES FRANÇAIS



Capitale européenne  
de l'aéronautique  
et de l'espace

Cité européenne de la science en 2018

N°1 en Europe des activités aéronautiques,  
n°2 mondial

N°1 en Europe des activités spatiales

N°1 en France  
pour les systèmes  
électroniques  
embarqués

Aéroport international  
de Toulouse-Blagnac  
à moins de 15 minutes du centre-ville

Gare TGV Matabiau

2 lignes de métro

2 lignes de tramway

VélôToulouse  
2 600 vélos  
en libre-service



4<sup>ème</sup> ville de France  
après Paris, Marseille  
et Lyon

Métropole  
727 016 habitants

461 190 habitants  
intra-muros

+ de 100 000  
étudiants



## CAPITALE DE LA RÉGION MIDI-PYRÉNÉES VILLE D'EXCELLENCE

TOULOUSE

Au cœur du Sud-Ouest, entre la mer Méditerranée et l'océan Atlantique, la ville rose conjugue **modernité et douceur de vivre**. Fière des legs de son passé, ouverte et rayonnante, Toulouse, **3<sup>ème</sup> ville préférée des Français**, séduit par sa convivialité, son authenticité et la richesse de son héritage historique.

Résolument **moderne et cosmopolite**, Toulouse n'en garde pas moins une dimension humaine et privilégie les espaces de nature propices à la détente, à la promenade ou aux loisirs sportifs.

Sa position de **leader mondial dans les secteurs de l'aérospatiale et de l'aéronautique** lui confère un dynamisme croissant et une attractivité certaine. Territoire d'avenir, elle n'hésite pas à lancer de nombreux projets comme le Cancéropôle, le nouveau Parc des Expositions ou l'Aérospace Campus, avec une volonté toujours accrue de développement.





100 000  
ÉTUDIANTS

# TOULOUSE

JEUNE & JOLIE

Récemment réélue **1<sup>ère</sup> ville étudiante où il fait bon étudier**, Toulouse offre aujourd'hui la meilleure qualité de vie pour un étudiant. Avec ses marchés à ciel ouvert, ses bibliothèques, ses stades, ses musées, ses salles de spectacles et ses salles de cinéma, la « ville rose » propose **une activité culturelle et de loisirs très intense**.

Elle tient de sa proximité avec l'Espagne **un goût prononcé pour les festivités**. Au moment de l'apéritif, les bars s'animent dans une ambiance conviviale et chaleureuse.

Actuellement **la 3<sup>ème</sup> ville universitaire française**, Toulouse bénéficie d'un pôle d'enseignement très varié et de qualité : **3 universités, 4 écoles d'ingénieurs, 14 grandes écoles** et beaucoup d'autres écoles spécialisées.



**3 UNIVERSITÉS**  
**4 ÉCOLES D'INGÉNIEURS**  
**14 GRANDES ÉCOLES**

École Doctorale Sciences  
Juridiques et Politiques

Toulouse School of Economics (TSE)

ESC Toulouse

GRAND SUD, École de tourisme

École Supérieure Privée  
de Commerce et Gestion

ENSEEIH

École Dentaire

ISEG, Marketing  
et Communication  
School

École Supérieure  
d'Audiovisuel

...



# 1<sup>ÈRE</sup> VILLE OÙ IL FAIT BON ÉTUDIER

PALMARÈS L'ÉTUDIANT  
2015



## 3<sup>ÈME</sup> PÔLE UNIVERSITAIRE DE FRANCE

De haut en bas,  
de gauche à droite :

Étudiants sur le quai de Tounis

Terrasse de café,  
Place du Capitole

Étudiants

Panneaux indiquant  
des stations de métro

Étudiante en Chimie

Place du Capitole

Aviron sur la Garonne

Musée des Augustins

VélôToulouse,  
253 stations dans Toulouse



# RÉSIDENCE DENFERT ROCHEREAU

A seulement quelques minutes de la **place du Capitole** et à proximité immédiate des principales **grandes écoles et universités** (ESC Toulouse, UT1 Capitole, IAE Toulouse, École Management Science Po Toulouse, École de tourisme, ...) la résidence étudiante Denfert Rochereau bénéficie d'une **situation idéale**.

**La présence, à deux pas, de multiples moyens de transport** permet aux étudiants de profiter de tous les avantages qu'offre cette métropole, le confort d'une ville à taille humaine en plus.

UNIVERSITÉ  
TOULOUSE 1 CAPITOLE

6 MIN.  
À VÉLO

▶ **PLACE DU CAPITOLE**  
10 minutes à pied

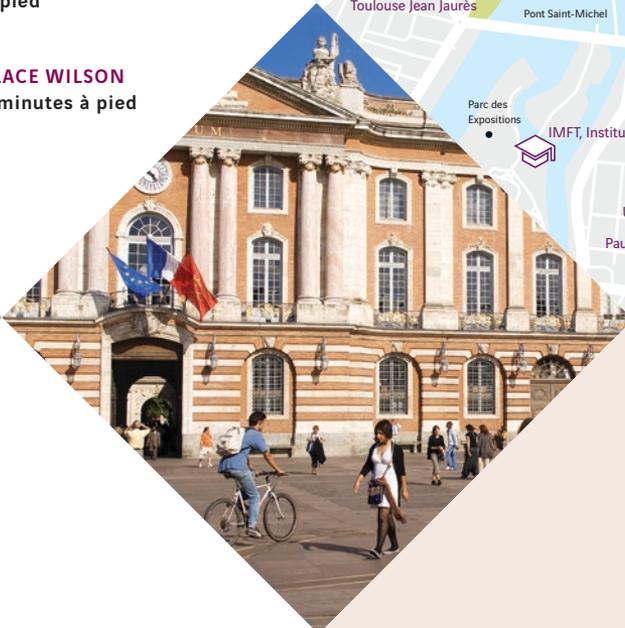
▶ **MÉTRO JEAN-JAURÈS**  
4 minutes à pied

▶ **MÉTRO JEANNE D'ARC**  
4 minutes à pied

▶ **GARE SNCF MATABIAU**  
8 minutes à pied

▶ **PLACE SAINT-GEORGES**  
9 minutes à pied

▶ **PLACE WILSON**  
5 minutes à pied

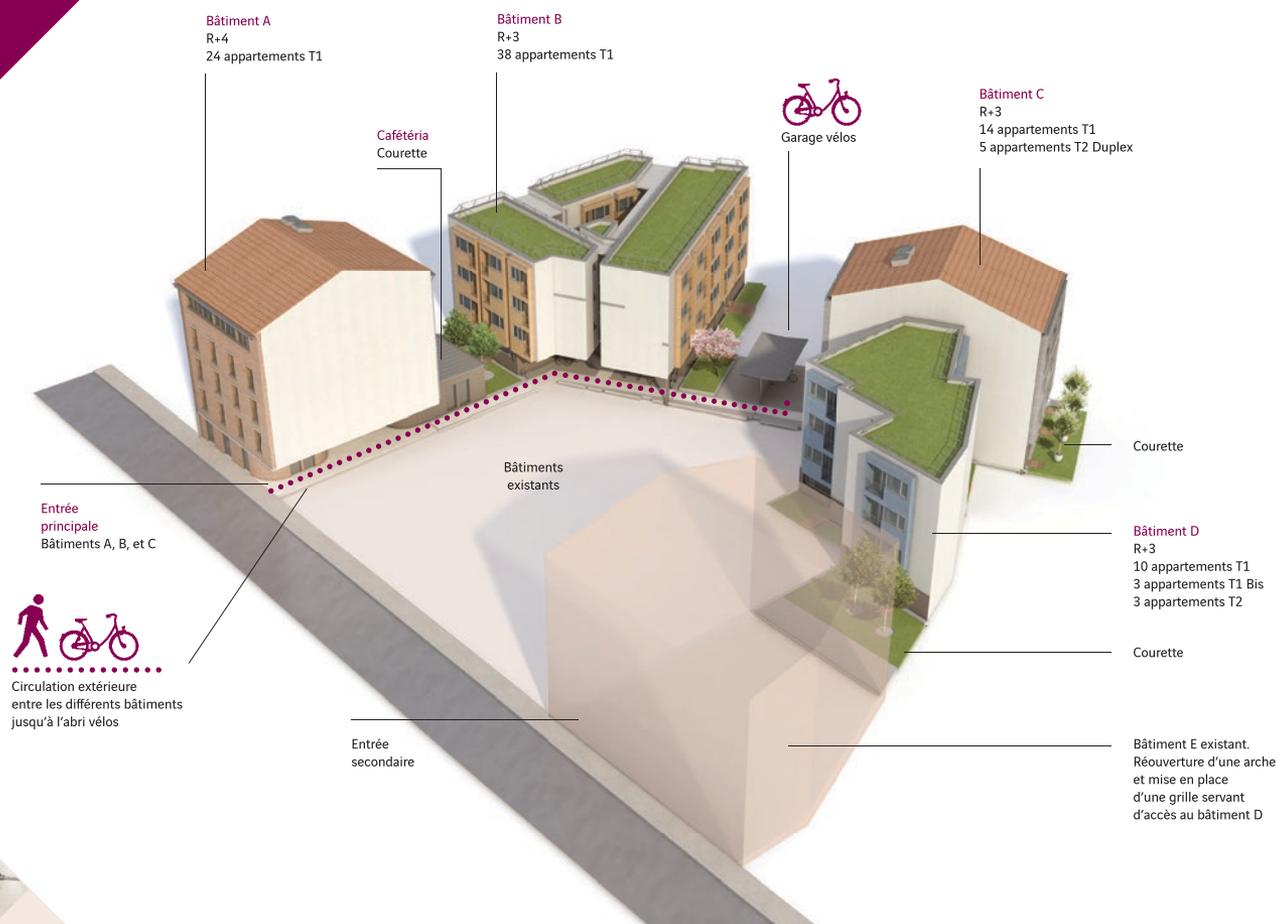


## APPARTEMENTS DU T1 AU T2 DUPLEX

CAFÉTÉRIA  
LAVERIE  
LOCAL VÉLOS  
...

## 97 APPARTEMENTS, DU T1 AU T2 DUPLEX

Composée de 4 bâtiments, la résidence Denfert Rochereau se distingue des résidences classiques par son architecture et la **combinaison de matériaux différents et harmonieux**. Une circulation intérieure permet l'accès aux nombreux lieux de vie, la **cafétéria** et les rez-de-chaussée donnent sur des **courettes végétalisées...** Une organisation garante d'un véritable confort au quotidien et parfaitement adapté aux besoins des étudiants.



## DES SERVICES CONÇUS POUR LES ÉTUDIANTS

- ▶ Intendant
- ▶ Distribution du courrier
- ▶ Laverie équipée
- ▶ Nettoyage des parties communes
- ▶ Kit vaisselle & ménage
- ▶ Prêt d'aspirateur et kit de repassage
- ▶ Accès internet
- ▶ Local vélos sécurisé
- ▶ Fourniture du linge de maison\*
- ▶ Ménage des parties privatives\*
- ▶ Petit-déjeuner\*

\* Service payant en option

97  
APPARTEMENTS  
MEUBLÉS  
ET ÉQUIPÉS

# Les Belles Années

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS

EN MIEUX!

Dans un contexte d'augmentation constante du nombre d'étudiants et face à une pénurie de logements, le marché des résidences étudiantes privées répond à un réel besoin.

Les résidences Les Belles Années apportent une réponse concrète à cette problématique avec un niveau de prestations élevé et adapté à la vie étudiante :

EMPLACEMENTS DE 1<sup>ER</sup> CHOIX

PRESTATIONS DE QUALITÉ

SÉCURITÉ

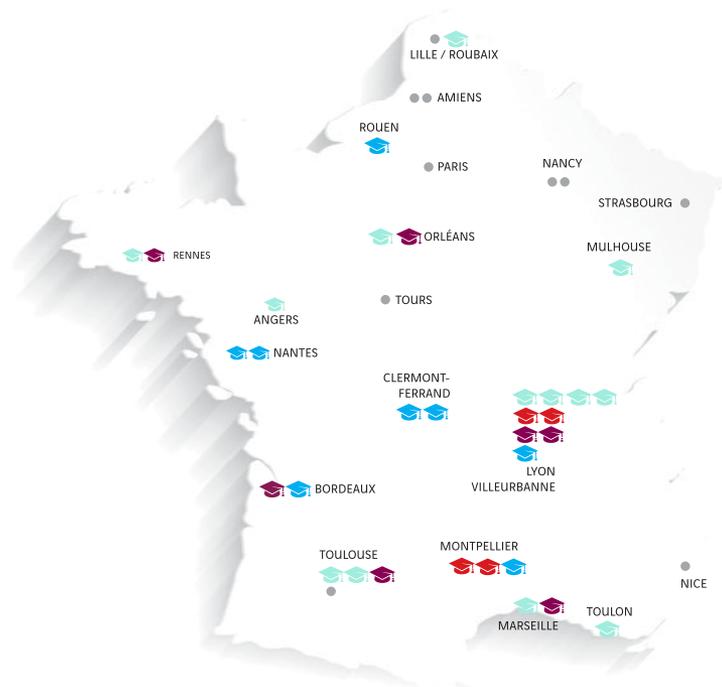
CONVIVALITÉ ASSURÉE

ACTIVITÉS & ÉVÉNEMENTS

Pour vous, propriétaire, nous proposons un service de gestion performant avec une forte implication et une parfaite connaissance de notre métier.



RÉSIDENCES  
UNIVERS CITY  
CARRÉ CÉLESTE  
CARRÉ SAINT-SERNIN



# D E N F E R T R O C H E R E A U

## Toulouse



### 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'investir 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.

#### PRINCIPE D'ACQUISITION EN MEUBLÉ

Votre bien est géré par un professionnel de la gestion locative. Vous déclarez vos revenus en bénéfices industriels et commerciaux (BIC) sous le régime du réel simplifié. **Vous récupérez la TVA (20%)** sur votre acquisition.

#### BAIL COMMERCIAL DE 10 ANS

Spécialiste de la gestion locative pour étudiants, LES BELLES ANNÉES verse vos revenus et **assure la gestion totale de votre bien** : entretien, recherche de locataires, assurances...

#### AVANTAGES BOUVARD CENSI 2015<sup>(1)</sup>

##### Réduction d'impôts répartie sur 9 ans

Jusqu'à **3 666 euros de réduction d'impôts par an**

Réduction d'impôts **reportable** jusqu'à 6 ans

#### AVANTAGES STATUTS LMP/LMNP

##### Revenus nets d'impôts pendant 25 ans<sup>(2)</sup>

Pour les loueurs en meublé professionnels, **très forte économie d'impôt** sur le revenu

(1) Fiscalité Bouvard-Censi applicable pour l'acquisition au plus tard le 31.12.2016 d'un bien immobilier éligible audit dispositif (résidence services étudiante VEFA, ...). Réduction d'impôts répartie sur 9 ans, calculée sur un montant d'acquisition maximum de 300 000 € HT/an et soumise au plafonnement global des avantages fiscaux. En cas de réduction d'impôts supérieure à l'impôt de l'année, report sur les 6 années suivantes. Incitations fiscales réalisées sous condition du respect d'engagement de location et de détention du bien prévus par l'article 199 sexvicies du CGI. Le non-respect de ces conditions entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. (2) Dans le cadre d'un investissement en LMNP, l'amortissement du prix des murs du bien et du mobilier selon les conditions de l'article 39C du Code Général des Impôts vient en déduction des loyers perçus et permet ainsi de générer des loyers sans impôts ni contributions sociales sur une durée pouvant dépasser 25 ans.