

CAMPUS TOLOSAN

Résidence étudiants
AUZEVILLE-TOLOSANE





1^{ère} destination universitaire en France (*letudiant.fr, 2023*)



3^{ème} au palmarès des villes où il fait bon étudier (*letudiant.fr, 2024*)



130 000 étudiants, dont 15 000 étrangers (*Invest in Toulouse*)

VIVRE ET ÉTUDIER PLEINEMENT À TOULOUSE

Capitale de l'Occitanie Toulouse est une championne économique toutes catégories, avec le pôle d'emploi le plus attractif du territoire. Capitale européenne du spatial, ville de start-up, 1^{ère} ville où il fait bon travailler ; Toulouse rayonne et attire naturellement les étudiants pour son dynamisme, sa douceur de vivre et la grande diversité de ses formations.

Selon le classement 2024 de L'Etudiant, Toulouse se classe parmi les meilleures villes étudiantes. Preuve en est, elle connaît une croissance remarquable avec plus de 3 500 nouveaux étudiants chaque année.

Ici, 130 000 étudiants, dont 15 000 étrangers, se forment aux métiers hautement qualifiés de l'aéronautique, de l'intelligence artificielle, de la science médicale ou suivent des cursus plus classiques et d'aussi grande qualité.

Aujourd'hui, plus de 250 000 logements étudiants manquent à l'appel ⁽¹⁾. 17% des 18-24 ans déclarent avoir abandonné leurs études à cause de l'impossibilité de trouver un logement accessible en 2023 ⁽²⁾.

À Auzeville-Tolosane, où 1 habitant sur 4 est étudiant, CAMPUS TOLOSAN répond à cette attente. Tout proche des pôles universitaires, c'est l'investissement idéal sur un marché extrêmement porteur.



CAPITOLE

TOULOUSE

PAUL SABATIER TOULOUSE III

Facultés de Sciences, d'Ingénierie, de Médecine, de Pharmacie...

1 → CAMPUS RANGUEIL

30 300 étudiants (16 min à vélo et 20 min en bus)

AUZEVILLE-TOLOSANE

5 établissements d'enseignement supérieur
+1500 étudiants

2 → CFAAH / CFPPA Formations dans le domaine agricole
350 étudiants (15 min à pied)

3 → École Nationale Supérieure de Formation de l'Enseignement Agricole
240 étudiants (15 min à pied)

4 → École Nationale Supérieure Agronomique de Toulouse
850 étudiants (5 min à pied)

5 → École Supérieure des Métiers Artistiques
200 étudiants (5 min à pied)

(1) Selon le Ministère de l'Enseignement supérieur

(2) Résultats sondage OpinionWay publié en Mai 2023

À AUZEVILLE-TOLOSANE, UNE RÉSIDENCE IDÉALE POUR CONJUGUER ÉTUDES ET LOISIRS

Aux portes de Toulouse, la résidence **CAMPUS TOLOSAN** offre un emplacement stratégique, proche des institutions académiques renommées et des principaux lieux d'études.

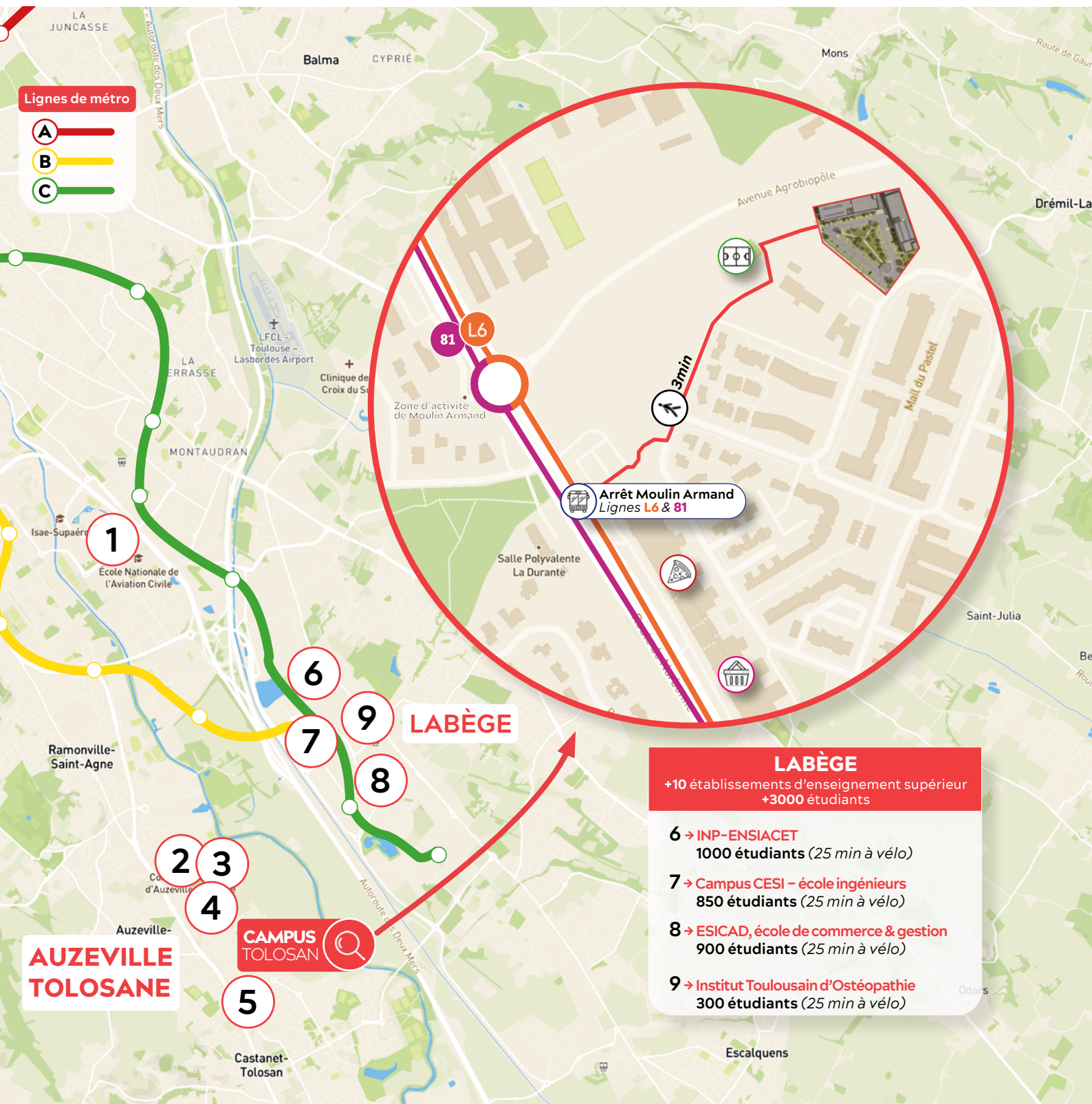
À 5 minutes à pied se trouvent l'École Nationale Supérieure Agronomique de Toulouse et l'École Supérieure des Métiers Artistiques, alors que l'École Nationale Supérieure de Formation de l'Enseignement Agricole se situe à 5 minutes à vélo.

Les étudiants bénéficient d'une connexion rapide au pôle universitaire de Toulouse Rangueil. Grâce aux transports en commun, rejoindre l'Université Toulouse III Paul Sabatier est

simple : la ligne de bus Linéo 6, située à seulement 3 minutes à pied de la résidence, et le métro, permettent d'y accéder en 20 minutes. Les adeptes de la mobilité douce y arrivent en 16 minutes à vélo.

Labège complète l'offre académique d'Auzeville, avec 17 établissements d'enseignement supérieur accueillant plus de 4 500 étudiants.

En plus de cette proximité avec les pôles d'enseignement, **CAMPUS TOLOSAN** permet de profiter de nombreux services au quotidien : commerces et équipements de loisirs sont à portée de main.



LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTS PAR EXCELLENCE CONÇUE PAR VINCI IMMOBILIER ET URBAT

Au 63 allée Campferran la résidence **CAMPUS TOLOSAN** s'inscrit en continuité du tissu urbain et développe une architecture harmonieuse.

Les 2 bâtiments implantés en forme de «L» offrent un **espace vert de plus de 800 m² composé de 70 arbres** garantissant ainsi un cœur d'îlot verdoyant rafraîchissant mais également un lieu de partage.

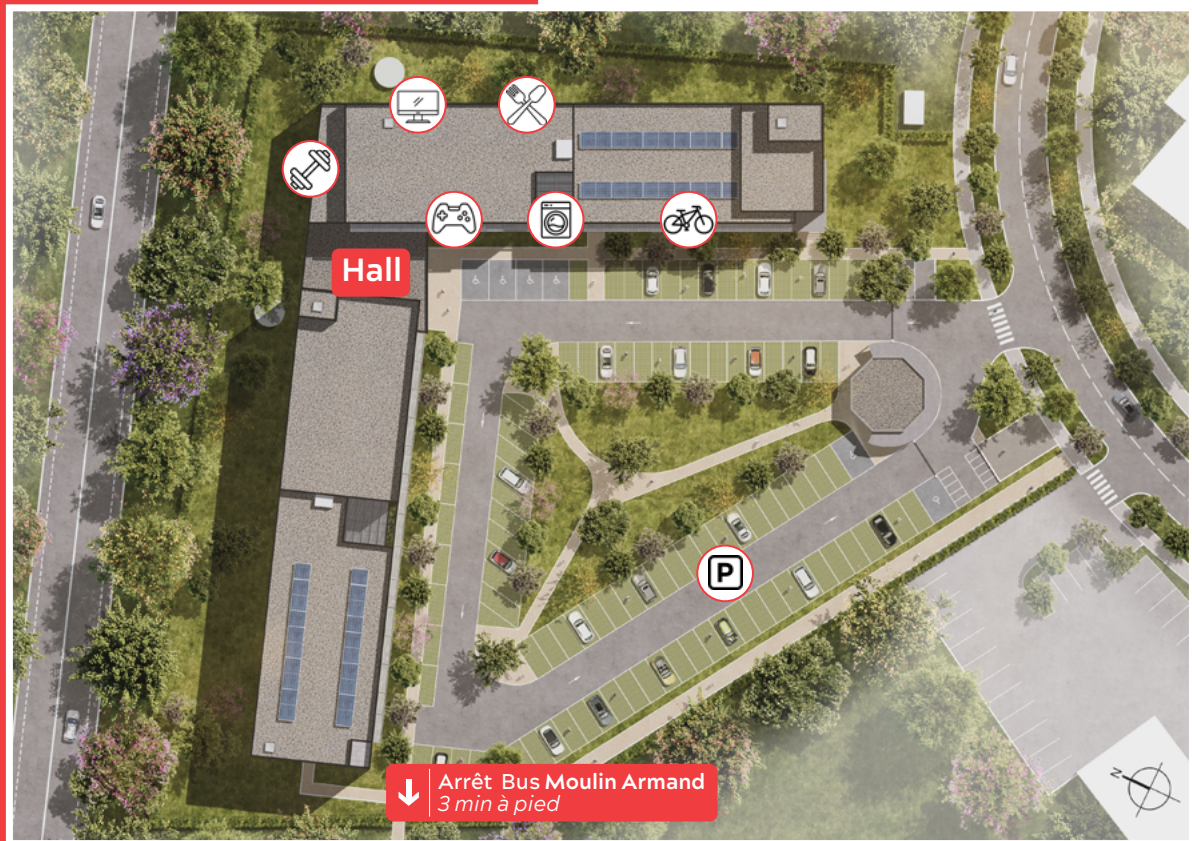
À l'intérieur de la résidence, les espaces communs propices aux rencontres sont aussi mis à l'honneur : **salle de détente, espace de coworking, salle de sport ou encore cuisine et laverie partagées.**

Autant de services, inclus ou disponibles à la carte, qui garantissent des conditions de vie idéales pour chaque étudiant.

À **CAMPUS TOLOSAN**, le stationnement est pratique et accessible pour tous les types de mobilité : **parkings pour véhicules et deux-roues motorisés en extérieur, ainsi qu'un local vélos.**

Un emplacement stratégique, un cadre de vie verdoyant, des services au quotidien : tout est réuni pour accueillir dans les meilleures conditions les étudiants de **CAMPUS TOLOSAN** !





À propos de VINCI Immobilier

Filiale du groupe VINCI, VINCI Immobilier est un ensemblier de l'immobilier avec trois activités complémentaires : la promotion, l'exploitation de résidences gérées (séniors OVELIA, étudiants STUDENT FACTORY et coliving BIKUBE) et les services. Présent sur tout le territoire national, VINCI Immobilier est un acteur majeur de la promotion en immobilier résidentiel (logements et résidences gérées) et en immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, activités) qui s'adresse aux particuliers et aux institutionnels. Grâce à son offre multi-produits et son expertise dans la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne également les collectivités locales dans leurs opérations d'aménagement et participe au développement des zones urbaines. En tant que promoteur ensemblier, partenaire, créatif et citoyen, VINCI Immobilier s'engage à atteindre le ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols) avant 2030 et à réaliser 50 % de son chiffre d'affaires en 2030 en recyclage urbain. Fin connaisseur des singularités territoriales et des nouvelles attentes de ses parties prenantes, VINCI Immobilier réinvente son approche pour dessiner une ville plus inclusive, plus attractive et plus responsable.



À propos de Urbat

Depuis 1975, Urbat est un acteur de la promotion immobilière, spécialisé dans la construction et commercialisation de programmes immobiliers. Grâce à ses équipes locales, de Pau à Lyon, Urbat est un partenaire privilégié, à l'écoute des propriétaires et des collectivités en proposant des solutions sur mesure pour répondre aux besoins identifiés des futurs occupants. Convaincu que chacun a le droit d'accéder à la propriété, Urbat est porté par une démarche collaborative interne et fédératrice en réinventant la construction résidentielle. Urbat capitalise sur ses valeurs fondamentales, l'accessibilité et la qualité tout en allant à l'essentiel : plus de simplicité et de frugalité. La stratégie vise à participer au développement économique et social des villes, les accompagner dans leurs ambitions territoriales, bâtir des opérations immobilières de qualité et garantir la satisfaction des futurs occupants. À travers ses réalisations, Urbat privilégie la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle pour donner à chacun une place et favoriser le mieux-vivre ensemble.

UN COCON IDÉAL, PENSÉ ET CONÇU DE A À Z

Tous les studios sont conçus et meublés pour répondre aux attentes des étudiants.

Nous garantissons un lieu de vie à la fois fonctionnel, moderne et confortable grâce aux dernières normes énergétiques RE2020.

→ Chaque appartement est meublé avec un coin bureau, un espace nuit ainsi que des rangements aménagés

→ Une cuisine avec un frigo, des plaques de cuisson, un évier et un meuble de rangement

→ La salle de bains dispose d'un sèche-serviettes électrique, d'un meuble vasque



**SURFACE
DE 18 M²**

Issue de la mutuelle **MGEL**, plus ancienne mutuelle étudiante de France, la filiale **MGEL Logement**, a été créée pour offrir aux jeunes un logement de qualité, permettant à chacun de réussir sereinement ses études et débiter sa vie active dans les meilleures conditions.

Plus qu'un logement étudiant répondant à un cahier des charges précis, **MGEL Logement** met un point d'honneur à proposer un cadre de vie « comme à la maison ».

Pour se faire, l'objectif est double : permettre de se sentir bien dans son appartement étudiant et donner accès à des moments privilégiés avec les autres locataires dans les espaces partagés.

Avec plus de 3600 logements sur le territoire national **MGEL Logement** se distingue par sa gestion exigeante et son engagement envers ses propriétaires. Avec une offre variée de logement qui répondent à toutes les attentes des étudiants, elle constitue un choix idéal pour ceux qui cherchent un gestionnaire de qualité dans le secteur du logement étudiant.

Une résidence gérée par MGEL Logement c'est :

- Des logements aux loyers accessibles pour les jeunes (tous les appartements ouvrent droits aux aides au logement)
- Une exigence auprès des promoteurs pour proposer des appartements parfaitement équipés, directement habitables et des services multiples
- Des démarches simplifiées pour les étudiants avec une location 100% digitale en quelques clics



CAMPUS TOLOSAN LE CHOIX D'UN INVESTISSEMENT SUR UN MARCHÉ PORTEUR

Avec une grande qualité de services et un emplacement premium, **CAMPUS TOLOSAN** est la résidence étudiants idéale. Avec l'appui de **MGEL Logement**, spécialiste des logements étudiants et en coliving depuis 30 ans, tout est réuni pour réaliser un placement sûr et sans contrainte.

Un investissement serein

- **Emplacement idéal à Auzerville Tolosane**, ville ultra-connectée à Toulouse et ses universités
- **Avantages de MGEL Logement** : le gestionnaire exclusif de la résidence avec qui vous allez signer votre bail commercial pour assurer la gestion de votre bien
- **Garantie d'une rentabilité** sur le long terme

Un investissement avantageux

- **Récupération de la TVA** ⁽¹⁾
- **Avantages de la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP)**
- **Des loyers sécurisés et indexés**
- **Des revenus défiscalisés** grâce à la pratique de l'amortissement
- **Se constituer un patrimoine** sans les contraintes locatives classiques de l'immobilier résidentiel

(1) Conformément aux dispositions de l'article 261 D, 4° - b et - c du CGI, location assujettie à la TVA ouvrant droit à récupération de la TVA soit 20%. En cas de cession du bien ou de cessation de l'activité éligible au dispositif avant le délai de 20 ans, il sera nécessaire de rendre une partie de la TVA restituée au prorata du nombre d'années de détention du bien. Toute variation ultérieure du taux de TVA imposée par la loi sera répercutée sur le prix de vente hors taxe.

CAMPUS TOLOSAN

AUZEVILLE-TOLOSANE

