



**BY AXIS**

## Résidence **Les Pradettes**

Résidence **PRADETTES** - Document non contractuel

**AXIS** - 42 rue Sainte - 13001 Marseille - Tel : 04 91 900 100  
[www.axis-immobilier.com](http://www.axis-immobilier.com)

La résidence des Pradettes à Toulouse se compose de 184 Studios répartis sur 2 bâtiments.

Les studios dont la taille est comprise entre 16 et 18 m<sup>2</sup>, sont tous meublés et équipés.

La construction de la résidence date de 1988.

Cette résidence est gérée par le même gestionnaire depuis 1993 qui propose à une clientèle mixte (étudiants/Cadres d'entreprises) des prestations para hôtelières incluses (Electricité, Internet, télévision satellitaire, ménage régulier...) ou optionnelles (fourniture de linge de maison, petit déjeuner...).

Les propriétaires reçoivent un loyer net de toutes charges d'exploitation et de copropriété chaque trimestre en fonction du CA réalisé.

Taux d'occupation annuel moyen depuis 1993 : entre 85 et 95%.

### Détails techniques :

**Construction:**

Construction à ossature béton

**Toiture :**

Toit terrasse, étanchéité en parfait état.

**Prestations/logements :**

Sol : Carrelage

Mur : Peinture

Plafonds : Peinture

Logements meublés (cuisine équipée, mobilier)

**Desserte verticale :**

2 ascenseurs (un pour chaque entrée)

desservant tous les niveaux

Escalier intérieur pour chaque bâtiment

**Huisseries :**

Toutes les huisseries sont en PVC double vitrage

**Sécurité de la résidence :**

Sas d'entrée avec badges pour chaque client.

7 caméras de surveillance (2 en RDV et 1 par niveau)

Portes anti-intrusions à tous les niveaux et issues de secours

**Divers :**

VMC

Radiateurs

**Etat :**

Les parties communes sont en bon état

Les appartements ont été régulièrement entretenus

## LE QUARTIER

La résidence est située au cœur du quartier des Pradettes.

Plus qu'un quartier résidentiel, les Pradettes est un pôle d'activités qui accueille un grand nombre d'entreprises (France3, Motorola, Météo France, Cap Gemini, DGAC...). Par ailleurs, un accord de longue date avec Airbus assure à la résidence une clientèle régulière d'employés AIRBUS allemands en déplacement à Toulouse.

En outre, la résidence se situe à proximité du pôle universitaire Toulouse 2 (30 000 étudiants à l'année).

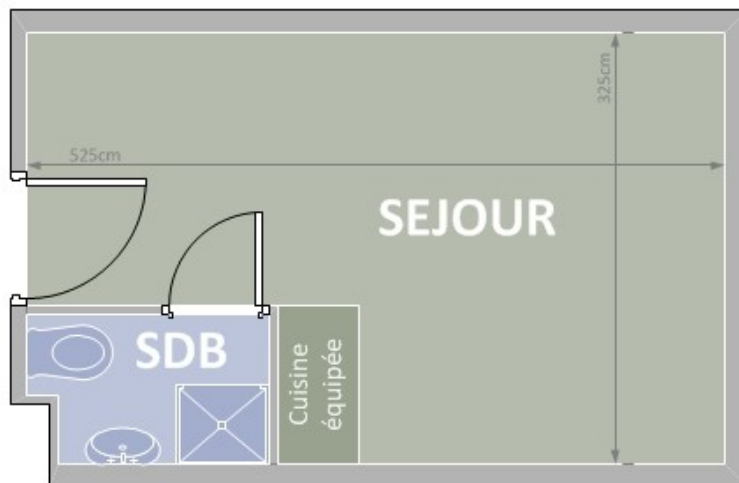
L'offre locative y est encore largement insuffisante en matière de logements meublés pour étudiants ou actifs.



Le quartier est bien desservi par les transports en commun et notamment :

- par le métro (station Basso Cambo - Ligne 1),
- par le Bus (ligne 8, 14, 48),
- par les axes autoroutiers (A620, A61).

La résidence bénéficie enfin d'un environnement calme, habitations et commerces sont à proximité (Place des Pradettes).



## LA GESTION

### L'exploitant

La société AAI assure la gestion de la résidence depuis 1992.

Ce groupe spécialisé dans la gestion de résidences hôtelières est implanté à Bordeaux, Montpellier et Toulouse et dispose d'une très grande expérience dans ce domaine.

Sa stratégie de location est diversifiée sur deux types de locataires :

- les personnes en mobilité professionnelle à qui AAI propose des tarifs abordables sur des prestations de type appart'hôtel
- les locataires étudiants

### Le Contrat de Gestion

Le contrat de gestion associé aux appartements assure aux investisseurs un loyer sécurisé.

En effet le loyer versé par l'exploitant est calculé par rapport au loyer global perçu sur toute la résidence. L'investisseur n'aura donc pas à souffrir de la vacance locative ou d'éventuels impayés. Ce mode de gestion remplace avantageusement les assurances vacances et loyers impayés qui se révèlent souvent très coûteuses.

De plus l'exploitant assure une gestion complète de la résidence et fait également fonction de syndic, ce qui est très confortable pour l'investisseur qui n'aura qu'un unique interlocuteur sur toutes les questions relatives à son bien immobilier.

### Augmentation de la demande

Les énormes commandes enregistrées par Airbus cette année laissent augurer une très forte activité dans la zone pour les cinq années à venir, et l'hôtellerie profitera de cette bonne conjoncture.

Au niveau de la demande étudiante, l'extension de l'université de Toulouse 2 témoigne du dynamisme de cette université et de la demande locative qui l'accompagne et qui ne cesse de croître.

### Rénovation complète de la résidence

Dans le but de disposer d'une offre toujours moderne et compétitive, AAI a lancé une consultation en vue de la rénovation complète de la résidence pour la fin 2011 début 2012. Cette rénovation sera entièrement prise en charge par l'exploitant.

Le mobilier sera entièrement repensé : cuisines équipées avec plaques vitrocéramiques et robinetterie haut de gamme.

Les sols en carrelage seront remplacés par du parquet.

Et en matière de technologie, la résidence ne sera pas en reste : installation de TV LCD encastrées dans tous les studios, et augmentation du débit Internet grâce au passage à la fibre optique, qui restera mis à disposition gratuitement à tous les résidents via le WIFI.

### Politique de communication

Un nouveau site Internet est en cours de développement et doit voir le jour au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Des accords sont en cours de négociation avec l'une des principales centrales de réservation hôtelière européenne.

### Maitrise des coûts

En vue d'améliorer la productivité et d'abaisser les coûts, un audit global de la résidence va être lancé en septembre 2011, les conclusions seront présentées lors d'une AG extraordinaire en décembre 2011.





