

À Agen (47),

## **Investir à petits prix : Le Groupe Gambetta développe une résidence étudiante de 73 logements en LMNP et para-hôtelier**



© Visiolab

Avec plus de 3 000 étudiants qui intègrent chaque année l'une des 70 formations post-bac filières scientifique et technologique, (langues, droit, PASS, IUT, Institut de Formation des Professionnels de Santé, Business School, Ecole Nationale d'Administration Pénitentiaire...) et près d'1 million d'€ investi chaque année dans le développement des filières de formation supérieures et de la recherche, Agen est résolument tournée vers la jeunesse. Pour répondre à la demande étudiante locale de logements adaptés, le Groupe Gambetta propose aux investisseurs une résidence de 73 logements.

« Au sein du Groupe Gambetta, nous avons toujours eu à cœur de proposer une réponse adaptée aux besoins en logements au niveau local. Avec un foncier situé en centre-ville, face à un établissement scolaire, il nous est paru nécessaire de réaliser une résidence pour étudiants », souligne Cécilia Khalfallah, Directrice de l'agence Gambetta Occitanie.

Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

## Une nouvelle forme de résidence étudiante

La résidence « Les Toits d'Archimède » s'inscrit dans un modèle différent des résidences étudiantes traditionnelles. Proposée en bail d'habitation, sans exploitant, mais gérée par Elyade, elle s'articule autour de services, proposés à la carte. Les investisseurs disposent de solutions pour développer leur patrimoine avec « Les Toits d'Archimède » : le LMNP ou le para-hôtelier.

En LMNP, les investisseurs pourront profiter des avantages fiscaux de la location meublée (abattement de 50% des revenus locatifs au régime micro-BIC - revenus locatifs inférieurs à 77 000 € annuels - ou amortissement de l'achat du logement, du coût d'ameublement ainsi que l'ensemble des dépenses liées à l'activité de loueur en meublé - charges de copropriété, intérêts d'emprunt, assurance, taxe foncière, frais d'acquisition, de gestion – au régime réel).

### Exemple d'un investissement en LMNP dans la résidence « Les Toits d'Archimède » :

N° de lot	Typologie	Surface	Prix immobilier TTC	Prix mobilier TTC	Prix total TTC	Loyer mensuel HC	Rentabilité / Prix immobilier
101	T1	18,10 m <sup>2</sup>	96 500 €	2 714 €	99 214 €	405 €	4,90 %

Avec le para-hôtelier, les investisseurs bénéficient d'une rentabilité attractive (rendement moyen brut estimé à 4,8%), de la récupération de la TVA ainsi que la déductibilité de nombreuses charges (amortissements des locaux, des meubles, intérêts des emprunts, frais d'entretien, frais de gestion et d'assurances...)

### Exemple d'un investissement en para-hôtelier dans la résidence « Les Toits d'Archimède » :

N° de lot	Typologie	Surface	Prix immobilier HT	Prix mobilier HT	Prix total HT	Loyer mensuel HT	Rentabilité / Prix immobilier
101	T1	18,10 m <sup>2</sup>	80 417 €	2 712 €	83 129 €	323 €	4,82 %

Montants exprimés sans tenir compte du forfait services para-hôteliers car celui-ci est réglé directement par le locataire au gestionnaire

« Avec des prix inférieurs à 100 000 €, nous avons fait le choix de développer un investissement abordable, accessible au plus grand nombre, ajoute Cécilia Khalfallah. Le modèle choisi nous permet en plus d'envisager un rendement proche des 5%, rare sur ce type de produits ».

## Une architecture agréable à vivre

Avec ses façades en brique et en zinc, la résidence « Les Toits d'Archimède » reprend les codes de l'architecture régionale avec sa toiture traditionnelle en tuile ocre rouge. Le bâtiment de 3 étages surmonté d'un attique propose des tons contemporains et intemporels. A l'intérieur, en accord avec les aspirations des étudiants, l'atmosphère des lieux s'appuie sur des matériaux bio-sourcés et écologiques, en offrant un cadre de vie moderne et responsable.



© Visiolab

### Des logements et services pensés pour les étudiants

Les 73 logements de la résidence (studios et 2 pièces) proposent une superficie minimum de 18 m<sup>2</sup> soigneusement agencée et meublée. Les appartements sont prolongés vers l'extérieur grâce à des terrasses accessibles par de grandes baies vitrées assurant une grande luminosité aux logements. 16 places de stationnement complètent l'ensemble.

Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

En dehors des logements, « Les Toits d'Archimède » propose une salle commune intégrant des équipements sportifs, un espace coworking, une terrasse et un jardin avec babyfoot et terrain de pétanque ou de mölkky, destiné à créer des moments conviviaux au sein de la résidence.



@Visiolab

### Agen, ville jeune et dynamique

Située entre Bordeaux et de Toulouse et connectée aux principales villes de la région (Limoges, Tarbes, Auch ou encore Cahors), Agen dispose d'une population jeune (25% des habitants ont entre 15 et 29 ans). La résidence « les Toits d'Archimède » prend place au sein du quartier Palissy, en centre-ville. Elle fait notamment face au Lycée Bernard Palissy, qui accueille des classes de BTS. Les occupants de la résidence bénéficient de toutes les commodités accessibles à pied : commerces alimentaires, restaurants, cafés, auto-écoles, cabinet médical ou encore pharmacies. Le quartier profite également de la proximité des berges de la Garonne, où se trouve notamment le parc des Maisons Eclusières.

La ville dispose également d'une économie dynamique, portée par près de 7 000 entreprises et plus de 660 magasins en centre-ville. Le Centre des Congrès, l'Agropole et la Technopole soutiennent également cette économie. Agen propose une scène culturelle attrayante : des théâtres (théâtre Ducourneau, Pierre Debauche et théâtre du Jour) et festivals (Folies Vocales d'Agen, Festival de la Prairie et Fêtes d'Agen), un musée des beaux-arts, une médiathèque et une réserve naturelle.

Agen dispose également d'un aéroport d'Agen - La Garenne desservant notamment la capitale et facilitant ainsi les déplacements des Agenais.

#### Fiche technique :

- Promoteur : Groupe Gambetta
- Architecte : TEDO & POMPEY
- Adresse : 1 rue Francis Carco – AGEN 47000
- Nombre de logements : 73 (66 T1 et 7 T2)
- Nombre de stationnements : 16
- Destination : LMNP / Para-hôtelier
- Livraison prévisionnelle : juin 2026

#### **Groupe Gambetta, en bref...**

Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta dirigé par Norbert Fanchon, Président du Groupe, est un promoteur spécialiste de l'accession à la propriété. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe, qui fêtera ses 100 ans cette année, est présent dans l'Ouest, le Centre, en PACA, en Occitanie, en Île-de-France et en Auvergne-Rhône-Alpes, des territoires où il a construit plus de 35 000 logements depuis sa création. Il prépare aujourd'hui de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement. Le Groupe Gambetta, qui compte 170 collaborateurs, produit 1 000 logements par an, également répartis entre secteur social et privé.

Le Groupe Gambetta est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France et de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, adhérente à l'Union Sociale pour l'Habitat.

Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63**

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>