



Etudiant



Pau (64)  
Le Fokus

Un référencement

CERENICIMO

La plateforme dédiée à l'investissement

*Illustration non contractuelle*

©ATELIER ARCHITECTURE DIANA

# Points Clés

Un référencement



## Localisation

- Plus de **12 000 étudiants** à Pau
- Près de la totalité des écoles de la ville dans un **rayon de 850 mètres**
- Marché principalement occupé par le CROUS



## Accessibilité petites enveloppes

- Prix immobilier : **2 740 € HT /m<sup>2</sup> (1)**
- A partir de **48 602 € HT (2)**



## Un rendement exceptionnel

- Rendement **4,2 % HT/HT(3)**



Une gestion **Suitétudes**  
Acteur reconnu des résidences étudiantes

# Pau, au cœur du Béarn

Un référencement



*Territoire riche de son patrimoine, de son art de vivre et de ses grands espaces*



# PAU

Un référencement



## En quelques Mots :

- **Région** : Nouvelle-Aquitaine
- **Département** : Pyrénées-Atlantique
- **Nombre d'habitants** : 74 957 habitants
- **Entre mer et montagne** : A 1h de l'océan Atlantique et des premières stations de ski
- Labellisée **ville d'art et d'histoire**
- Une relation directe avec l'**Espagne, pays frontalier**

# Accessibilité

Un référencement



Bordeaux – Pau : 2h  
Biarritz –Pau : 1h  
Toulouse – Pau : 2h



TGV direct Paris – 4h20  
Accès directs Bordeaux et Toulouse



Aéroport Pau Pyrénées à 20 min du centre  
Paris/Lyon/Nice/Marseille/Nantes

# Pau, élue ville européenne du sport en 2018



*Plus de 9 % du budget de l'agglomération alloué à la politique sportive*

Des infrastructures reconnues et des équipes de haut niveau

- Golf de Pau
- Coupes du Monde et Championnats du monde de Canoë Kayak
- La sélection Paloise, Rugby Elite Top 14
- L'élan Béarnais Basket, place forte du Basket Français



## De nombreux évènements sportifs

- Cyclisme - Tour de France & Vuelta
- Hippisme - Courses hippiques & Concours Premier hippodrome français hors Paris
- Automobile - Grand Prix historique et F3

# Attractivité économique



## La technopole Hélioparc en quelques chiffres



- **Pôle de Compétitivité Avénia** : Chimie Fine, Gaz et Géoscience (Ex: total, Teréga, Toray)
- **Pôle de compétitivité Aerospace Valley** : Aéronautique (Ex : Safran)
- **Pôle de compétitivité Agri Sud-Ouest Innovation** : Agro-alimentaire & Pharmaceutique (Ex : Pierre Fabre, Boiron, Lune de Miel, Lindt, Euralis)

# Etudier à Pau

Un référencement



**12 626 étudiants  
(2019/2020)**

- Pau en tête des villes étudiantes de taille moyenne où il fait bon étudier (classement l'Etudiant 2019/2020)
- Formations d'excellence Grandes Ecoles
  - ESC Pau Business School,
  - IAE : Institut d'administration des entreprises
  - Ecole des Mines de Paris
  - ENSGTI : école d'ingénieurs Génie des procédés - Energétique
  - EISTI : école d'ingénieurs en Mathématiques et en informatique
  - EXIA : école d'ingénieurs informatique
- Une recherche reconnue à l'international : Université labellisée I-site\* pour la recherche
  - \*Label d'université d'excellence
- Une offre qui se diversifie : 1<sup>ère</sup> année de médecine (PACES) proposée depuis 2017



# Pau 2030

Un référencement



**Nouveaux plans d'urbanisme pour l'attractivité de la ville** (habitat, espaces publics, économie, loisirs)

- Faire cohabiter paysages, cadre de vie et nouvelles constructions
- Faire évoluer les modes de déplacement (nouveau bus à hydrogène - Febus depuis septembre 2019)
- Faire vivre le centre-ville

=> Evolution du quartier **Université – Technopôle**

**Quartier cohérent et identifiable :**



Nombreuses disciplines réunies  
sur le site



Technopole Hélioparc  
réunie des entreprises innovantes



Laboratoires de recherche et  
organismes de soutien

Objectif : renforcer les **coopérations et les projets communs**

**Un quartier mixte associant activités tertiaires, universitaires et résidentielles**

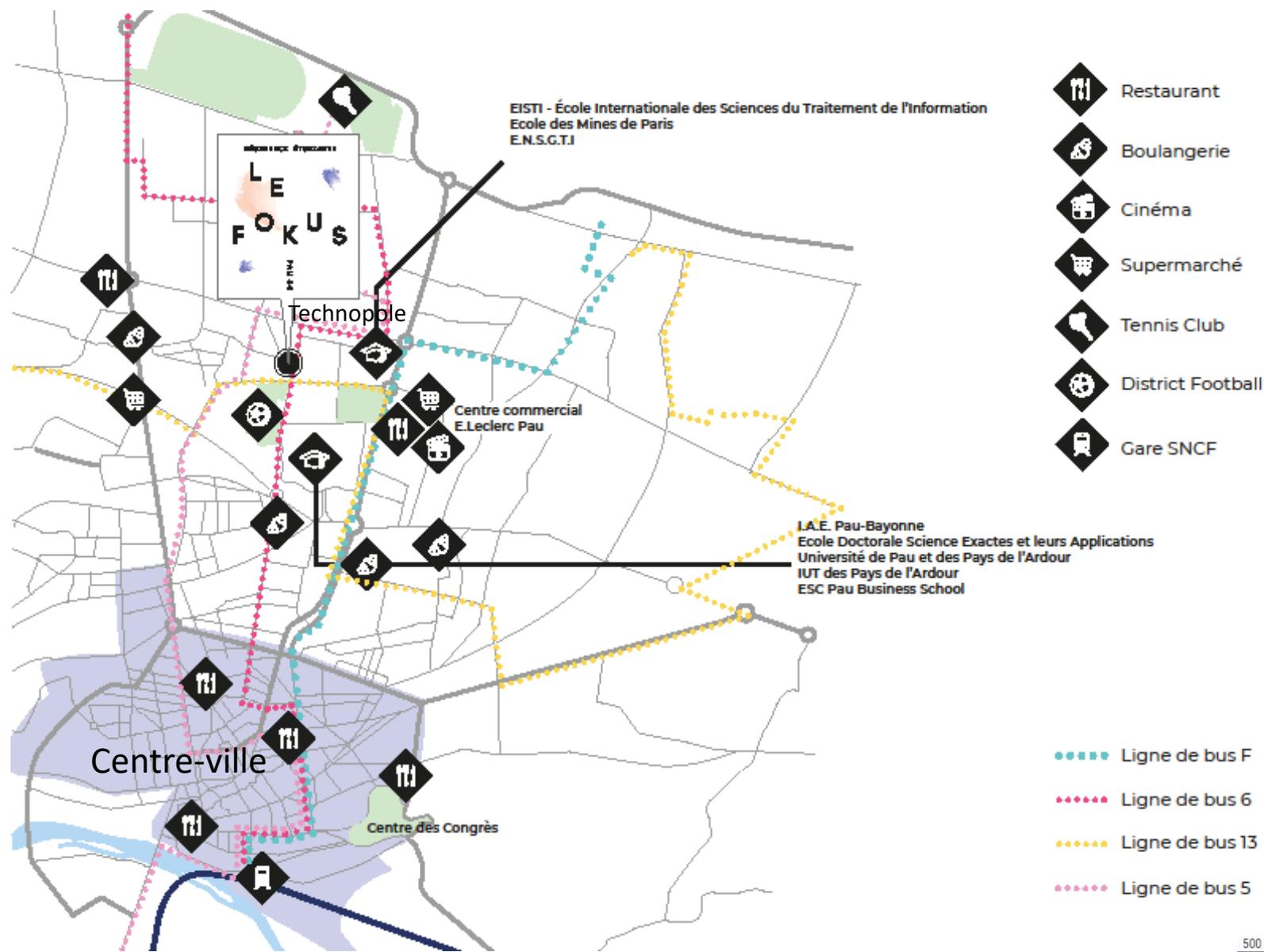
# Situation de la résidence

Un référencement



1 avenue du Doyen Henry Vizios  
64000 Pau

- A proximité immédiate des écoles et universités
- Structures sportives
- Centre commercial à 16 min à pied  
Cinéma  
Boutiques  
Fast food / Restaurants
- Arrêt de bus à 2 min à pied + **Febus** à 12 min à pied (**10 min du centre-ville**)
- Technopole Hélioparc proche de la résidence





Etudiant



Pau (64)  
Le Fokus

Un référencement

CERENICIMO

La plateforme dédiée à l'investissement

Illustration non contractuelle

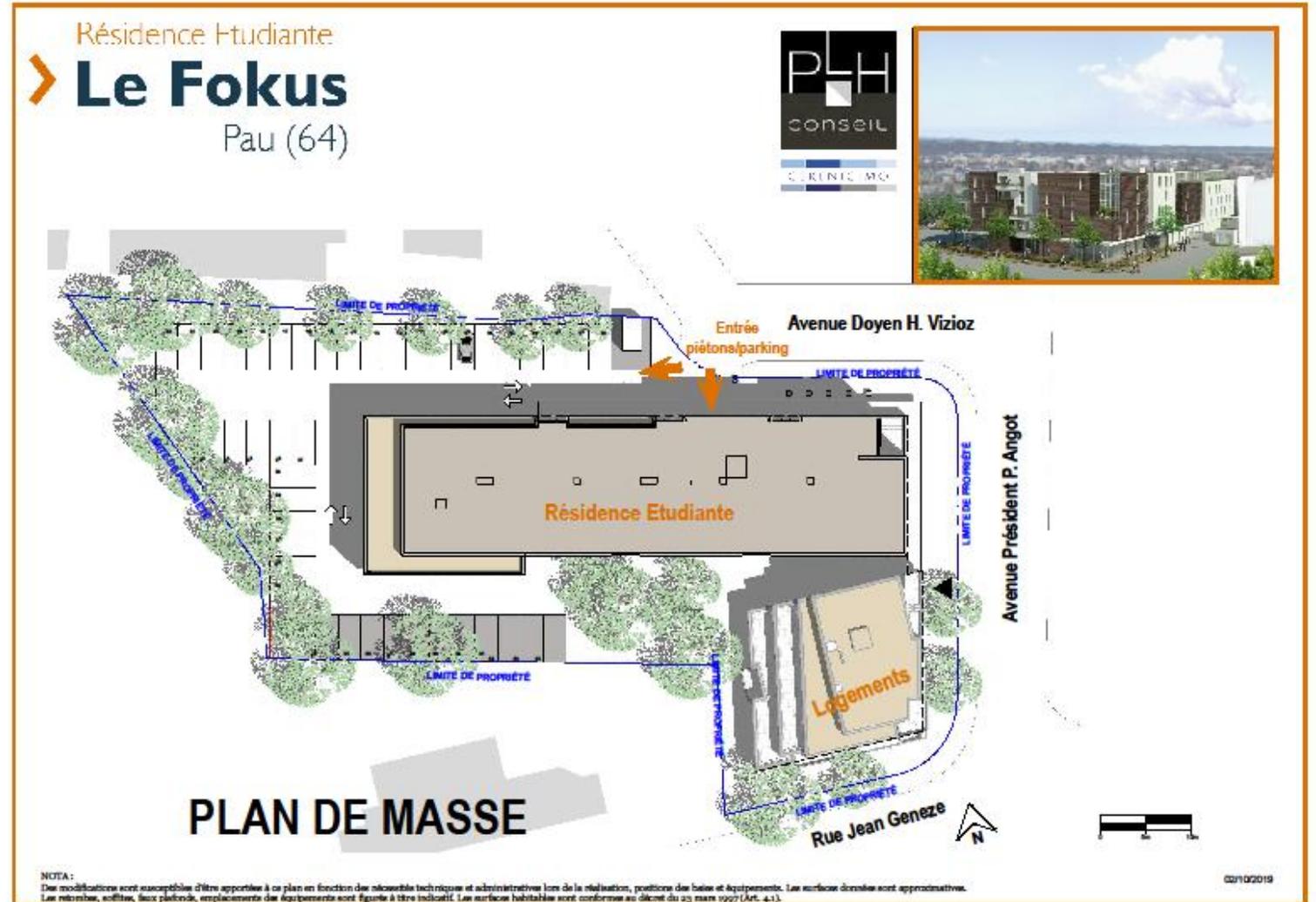
©ATELIER ARCHITECTURE DIANA

# Le projet

Un référencement



- Deux bâtiments : 1 résidence étudiante + logements et commerce
- Deux locaux à vélo : 68 m<sup>2</sup>
- 29 places de parking attribuées à la résidence étudiante



# La résidence

Un référencement



# La résidence

Un référencement



La résidence étudiante est accolée à des logements et un commerce

- 144 appartements dont 124 lots Cerenicimo
- A partir de 48 602 € HT<sup>(1)</sup>
- Rendement : 4,2 % HT/HT<sup>(2)</sup>
- Livraison prévisionnelle : 3<sup>ème</sup> T 2021



*Illustration non contractuelle*

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt, mobilier et parking inclus  
(2) Rendement incluant le mobilier arrondi au dixième le plus proche

# Les intérieurs

Un référencement



- Des appartements de 16,73 m<sup>2</sup> à 41,65 m<sup>2</sup>
- Des intérieurs fonctionnels et confortables pour le bien-être des étudiants



# Les intérieurs

Un référencement



# Les services

Un référencement



- Espace club
- Salle de fitness
- Salle de petit-déjeuner
- Salle de réunion / informatique
- Laverie



# Les Typologies

Type	Nombre de lots	Surface habitable	Prix de vente HT <sup>(1)</sup>
T1	115	De 16,73 à 32,79 m <sup>2</sup>	De 48 602 € à 97 797 €
T2	5	De 32,37 à 41,65 m <sup>2</sup>	De 98 284 € à 118 555 €
T3	4	40,31 m <sup>2</sup>	De 118 154 € à 121 239 €

# Gestionnaire



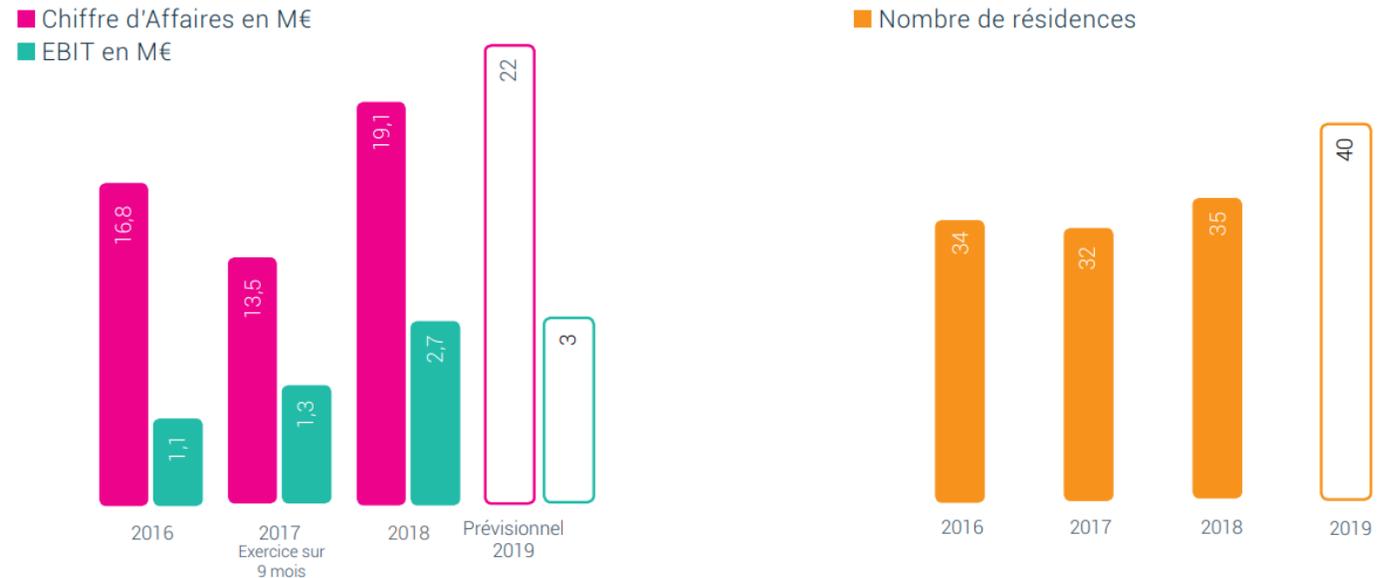
Un référencement



Date de création : 2004

La SAS Global Exploitation est spécialisée dans l'exploitation et la gestion de résidences pour étudiants et jeunes actifs sous la marque commerciale SUIÉTUDES. Avec 40 résidences implantées dans toute la France, Suitétudes entend s'affirmer parmi les leaders du marché.

Un marché porteur : un déficit de logements étudiants en France et une forte demande due en partie à l'essor démographique et à la démocratisation des études supérieures.



# Promoteur



Un référencement

CERENICIMO

**20 ans d'expérience auprès de nombreuses collectivités et pour le compte de grands opérateurs immobiliers et commerciaux.**

CA : 12,4 M en 2018

12 collaborateurs

774 logements

9 500 m<sup>2</sup> de Grands Projets





Etudiant



Pau (64)

ETUDE IMMOBILIERE ET  
LOCATIVE

Un référencement

CERENICIMO

La plateforme dédiée à l'investissement

*Illustration non contractuelle*

©ATELIER ARCHITECTURE DIANA

# L'étude immobilière



Prix m<sup>2</sup>  
appartements  
Ancien

Prix mini  
2 045 €/m<sup>2</sup>

Prix moyen  
2 461€/m<sup>2</sup>

Prix maxi  
2 750 €/m<sup>2</sup>

Résidence Le Fokus  
2 740 €/m<sup>2</sup> (1)



Prix m<sup>2</sup>  
appartements  
Neuf

Résidence Le Fokus  
2 740 €/m<sup>2</sup> (1)

Résidence  
Vill'harmonia  
3 027 €/m<sup>2</sup>

Prix moyen  
3 080 €/m<sup>2</sup>

Résidence  
Edouard VII  
3 177 €/m<sup>2</sup>



(1) Prix immobilier HT, hors mobilier et parking

# Le marché de l'immobilier ancien T1

Un référencement



Lieu	Surface habitable en m <sup>2</sup>	Prix de Vente TTC	Description	Prix (en € au m <sup>2</sup> )
Pau	18	45 000 €	Appartement. PAU FACS, dans résidence sécurisée avec ascenseur et gardien studio situé en 2eme étage actuellement occupé par locataire sérieux. Emplacement et immeuble recherché!	2500
Pau	21	50 818 €	21.50 m <sup>2</sup> + Parking - PAU. Spécial investisseurs : rentabilité de 5,50 %. Appartement 1 pièce meublé et équipé en résidence service + parking. A 10 mn du centre de Pau. Étape recherchée pour des séjours de courte ou longue durée que ce soit pour affaires, en famille, en groupe ou en couple. Pour dynamiser l'exploitation, une partie de la résidence est aussi réservée à la location étudiante. Surface 21.50 m <sup>2</sup> . Loyer annuel de 2 795 euros HT versé par le gestionnaire avec une fiscalité avantageuse LMNP/LMP : possibilité de loyers nets d'impôt grâce aux amortissements (nous consulter). Prix : 50 818 euros (mobilier et frais d'agence inclus).	2420
Pau	21	54 000 €	Appartement Pau 1 pièce(s) 21 m <sup>2</sup> . Idéal investisseurs, proximité universités , T1 de 21 m <sup>2</sup> en très bon état dans un environnement calme , résidentiel.. Cet appartement est loué 331 euros charges comprises, 269 euros vous seront versés chaque mois par la CAF et le locataire vous versera un différentiel de 62 euros. Locataire très sérieux.. Très bonne rentabilité , rentabilité brute entre 7 et 7.5 % .. Bien soumis au statut de la copropriété. Les charges annuelles sont de 520 euros.	2571
Pau	24	66 000 €	T1 proche Facs dans résidence de service entièrement meublé et équipé avec balcon, ascenseur et parking privatif. Le bien est soumis au statut de la copropriété , la quote-part budget prévisionnel charge vendeur (dépenses courantes) est de 559,00 euros/an .	2750
Pau	22	45 000 €	Appartement. Studio de 22 m <sup>2</sup> , 4ème étage avec ascenseur, résidence sécurisée (vigik + interphone), parking collectif en bas de la résidence. Il est composé d'une pièce de vie, kitchenette, salle d'eau, WC séparé. Double vitrage alu récent, avec volet roulant électrique. Meublé et libre de toute occupation, il est prêt à vivre et peut aussi être vendu vide.	2045

Moyenne T1 ANCIEN : 2 461 €/m<sup>2</sup>

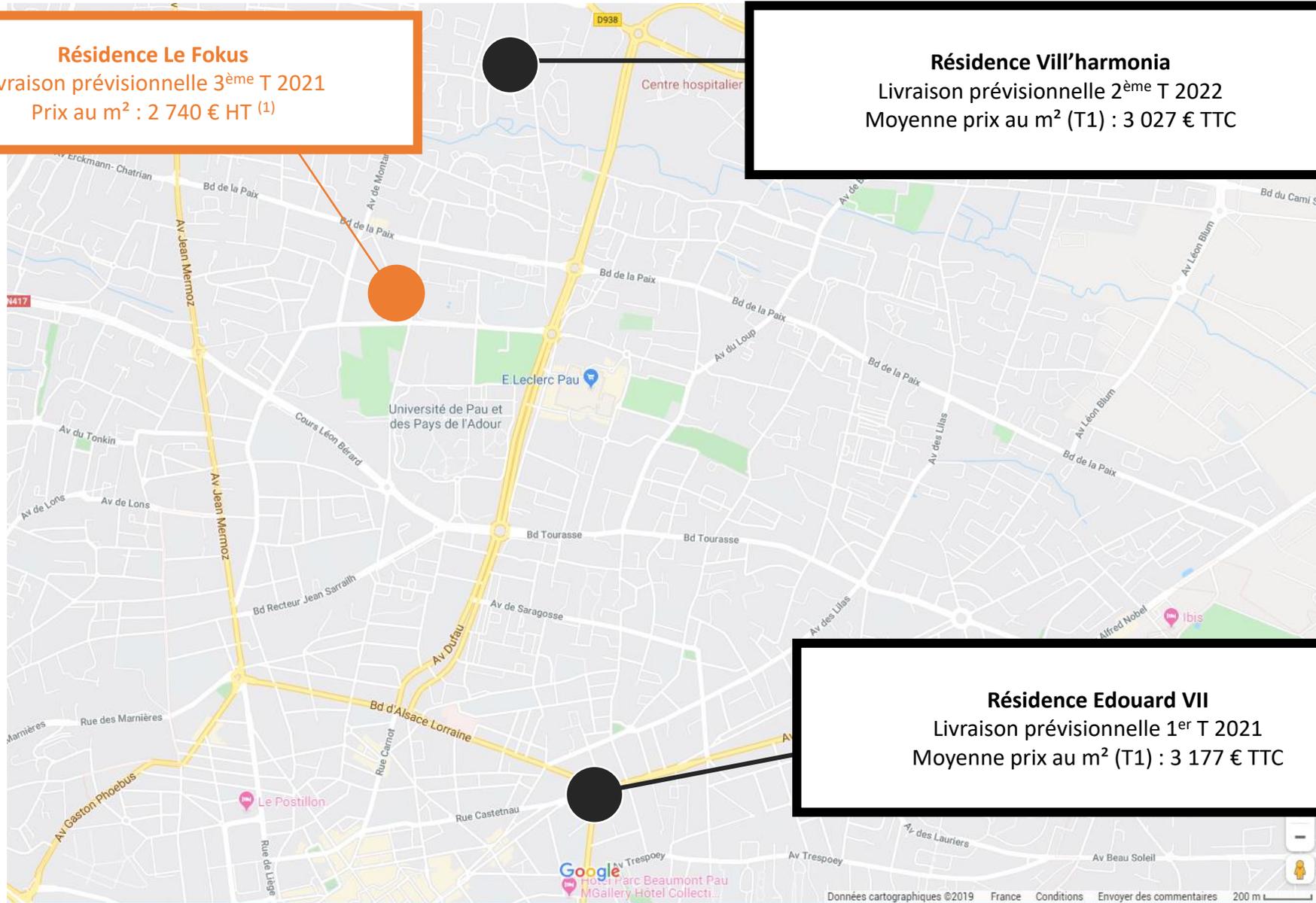
# Le marché immobilier neuf

Un référencement



**Résidence Le Fokus**  
Livraison prévisionnelle 3<sup>ème</sup> T 2021  
Prix au m<sup>2</sup> : 2 740 € HT <sup>(1)</sup>

**Résidence Vill'harmonia**  
Livraison prévisionnelle 2<sup>ème</sup> T 2022  
Moyenne prix au m<sup>2</sup> (T1) : 3 027 € TTC



**Résidence Edouard VII**  
Livraison prévisionnelle 1<sup>er</sup> T 2021  
Moyenne prix au m<sup>2</sup> (T1) : 3 177 € TTC

<sup>(1)</sup> Prix immobilier HT hors mobilier et parking  
Sources : se loger, logic-immo



## Pau (64) Le Fokus

Une promotion



Une exploitation



Un référencement



### A RETENIR

- Une ville de plus de **12 000 étudiants** et un **emplacement idéal** au cœur du **quartier universitaire**
- Rareté de l'offre locative en résidence étudiante privée sur Pau
- Un rendement de **4,2 % HT/HT (1)**
- A partir de **48 602 € HT (2)**
- Livraison prévisionnelle au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021
- Engagement liquidité
- Property management

Photo non contractuelle; <sup>(1)</sup> Rendement incluant le mobilier, arrondi au dixième le plus proche. En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement. <sup>(2)</sup> Hors frais de notaire et frais de prêt, mobilier et parking inclus. ©IMAGES CREATIONS ©ATELIER ARCHITECTURE DIANA © Gettyimages

CERENICIMO SAS au capital de 315 800 euros - 401 206 305 RCS de NANTES Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce. Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX – CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE

Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut être diffusé aux clients finaux.  
Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.