

Toulouse - Quartier Rangueil



Aero Campus²

En collaboration avec
l'Ecole Nationale de l'Aviation Civile



PREMIUM
GROUPE *spirit*





Aero
Campus 2

Quartier Rangueil

Donnez une nouvelle dimension
à votre placement immobilier

Au cœur du quartier prisé de Rangueil, Aero Campus 2 réinvente la résidence étudiante par sa qualité de prestations au service de nouveaux usages permettant de créer une expérience résidentielle unique.



Toulouse

Une ville tournée vers l'avenir

1ère

ville étudiante de France avec plus de 140 000 étudiants⁽²⁾.

Top 10

dans les villes étudiantes françaises où il faut investir⁽³⁾.

1ère

ville en termes d'activités aéronautiques et spatiales.

7ème

grande ville la plus verte de France⁽⁴⁾.



Une métropole dynamique pour un investissement pérenne

Capitale de la région Occitanie, Toulouse attire chaque année de nouveaux habitants séduits par ses 2 000 heures d'ensoleillement annuel et sa situation privilégiée à tout juste une heure et demie de la côte méditerranéenne et des Pyrénées. Parmi les métropoles françaises, Toulouse se place en 1ère position sur le podium des grandes villes qui font le plus envie⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Selon le classement des métropoles françaises établi par Challenges et Arthur Lloyd, 2025. ⁽²⁾ Selon le palmarès du site letudiant.fr de 2025. ⁽³⁾ Selon le site SeLoger des villes françaises où il faut investir, 2025. ⁽⁴⁾ Selon le classement des grandes villes les plus vertes de France, établi par le site nosvillesvertes.fr par Kermap, 2025.

16 000

nouveaux arrivants par an

45 665

entreprises (en 2022)

Une ville tournée vers l'avenir :



Le plus grand téléphérique urbain, Téléo, reliant le campus universitaire Paul Sabatier à l'Oncopole via le Centre Hospitalier Universitaire de Rangueil.



Un quartier d'affaires, Grand Matabiau, pensé comme le cœur de l'économie toulousaine à horizon 2030.



Une **3° ligne de métro**, dès 2028, qui desservira Aero Campus 2

Rangueil

Un quartier d'excellence



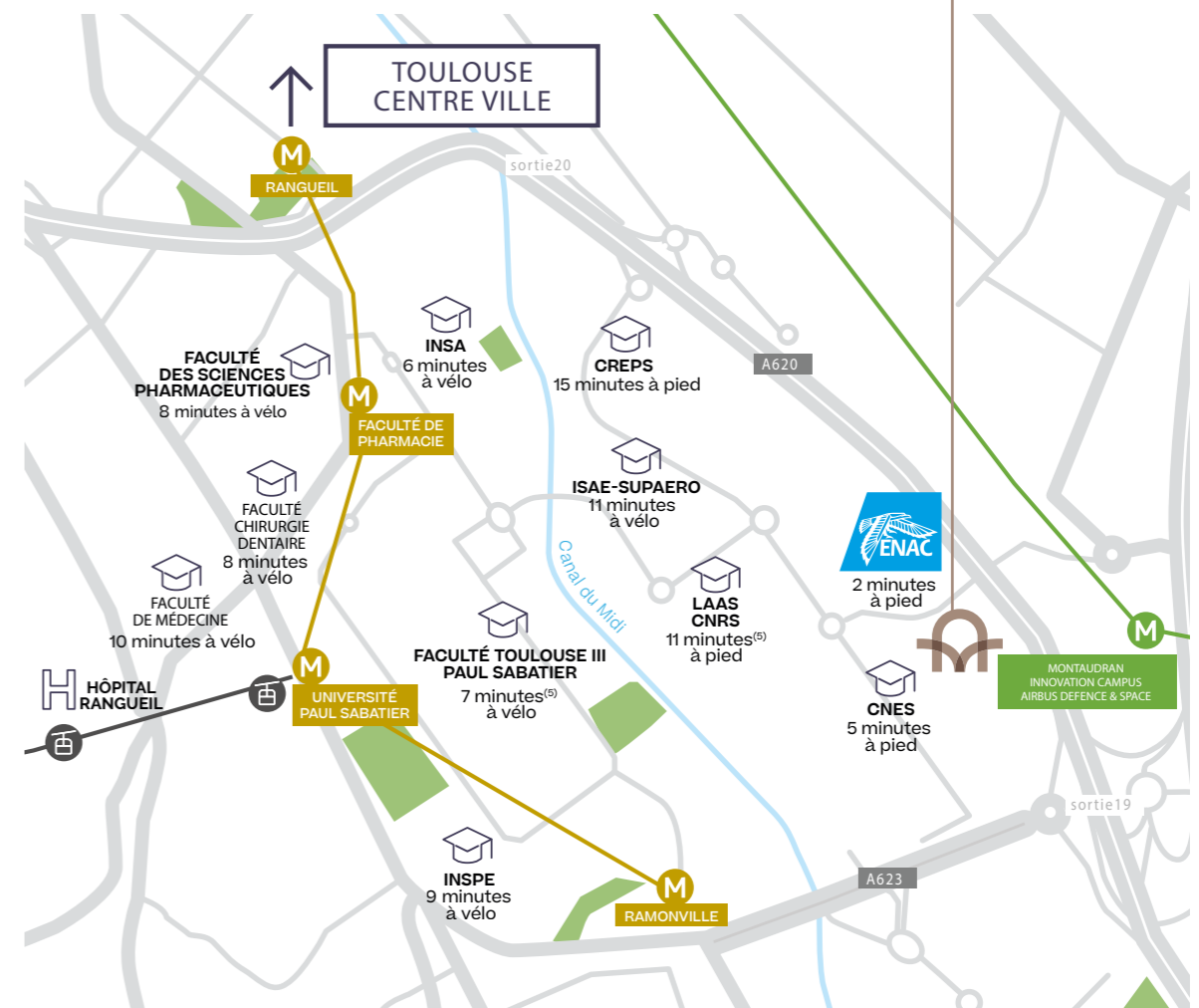
À deux pas du pôle universitaire Paul Sabatier, le quartier Rangueil bénéficie d'un emplacement géographique idéal. Au cœur d'un réseau de centres de formation et d'écoles supérieures internationales du secteur aéronautique et spatial (ENAC), il n'est qu'à 10 minutes⁽⁵⁾ de la place du Capitole grâce à la ligne B du métro.

Plébiscité majoritairement par les étudiants, ce quartier vivant attire de plus en plus depuis le développement des modes de déplacement doux : allées piétonnes, pistes cyclables, transports en commun... De nombreux cheminements piétonniers permettent également de rejoindre directement les bords du canal du Midi.

⁽⁵⁾ Temps et distances de parcours donnés à titre indicatif.

Quartier étudiant

+ de 50 000 étudiants et 11 grandes écoles à proximité



À pied

- > À 2 min⁽⁵⁾ de l'ENAC
- > À 5 min⁽⁵⁾ du CNES
- > À 11 min⁽⁵⁾ du CNRS
- > À 14 min⁽⁵⁾ de SupAero
- > À 15 min⁽⁵⁾ du CREPS



À vélo

- > À 6 min⁽⁵⁾ de l'INSA
- > À 7 min⁽⁵⁾ de l'université Paul Sabatier
- > À 8 min⁽⁵⁾ de la Faculté des sciences pharmaceutiques et de la faculté chirurgie dentaire
- > À 9 min⁽⁵⁾ de l'INSPE
- > À 10 min⁽⁵⁾ de la Faculté de médecine

LE PARTENARIAT ENAC ET AERO CAMPUS 2



L'ENAC, l'école aéronautique N°1 en Europe

L'École Nationale de l'Aviation Civile (ENAC), grande école d'ingénieurs implantée à Toulouse depuis 1968, dispose d'une expertise reconnue dans l'ensemble des domaines liés à l'aéronautique et au transport aérien. Dans un secteur en profonde mutation, l'ENAC s'attache à anticiper les transformations majeures qui redessinent les contours de l'industrie aéronautique mondiale.

1 800
étudiants
français

120
nationalités
représentées

9
mastères
spécialisés®
en France et
à l'étranger

60
universités
partenaires

75
années
d'existence



Crédits photos ©ENAC



Notre mission est de former les talents de demain. Pour atteindre cette ambition, nous avons à cœur d'offrir à nos étudiants un cadre de formation d'excellence, mais aussi un environnement de vie à la hauteur de leurs attentes. L'accueil de jeunes issus du monde entier, venus se former à Toulouse pour exercer ensuite aux quatre coins du globe, suppose des infrastructures adaptées, confortables, modernes, et intégrées à la vie du campus.

C'est dans cet esprit que nous apportons notre soutien au projet de résidence étudiante porté par Premium Groupe Spirit, à proximité immédiate de notre établissement.

Ce projet constitue une réponse concrète et pertinente aux besoins croissants de logements de qualité pour nos élèves, notamment internationaux. En leur offrant un hébergement fonctionnel, agréable, propice à la réussite et à l'épanouissement, cette résidence contribuera à renforcer l'attractivité et le rayonnement de notre école.

À ce titre, Aero Campus 2 s'inscrit pleinement dans cette stratégie. Il répond de manière pertinente à nos besoins en matière d'hébergement et participe activement au rayonnement de notre établissement.

Nous exprimons donc notre plein soutien à cette initiative, qui contribuera sans nul doute à renforcer l'attractivité et la qualité de vie au sein de notre communauté académique.

Nous sommes convaincus que ce projet laissera aux futurs résidents un souvenir inoubliable de leurs années d'études à Toulouse.

Philippe Le Ligné
Secrétaire général ENAC

UNE RÉSIDENCE À LA HAUTEUR DE VOTRE INVESTISSEMENT



Emplacement idéal

Destination recherchée par les étudiants, Rangueil se trouve à proximité immédiate des grandes écoles et universités de renommées internationales.

Qualité de vie

Les étudiants n'ont plus qu'à déposer leurs valises et profiter ! Les espaces de vie sont fonctionnels et viennent simplifier leur quotidien. Sans oublier, les espaces extérieurs attenants qui permettent de déambuler dans un cadre verdoyant.

Investir avec le LMNP⁽⁶⁾

Une solution clé en main avantageuse, accessible et pérenne



Un rendement performant avec un revenu locatif perçu mensuellement.



Des déductions fiscales ⁽⁷⁾ sur les loyers perçus grâce à l'amortissement du bien acquis.



Un secteur porteur qui compte plus de 2,9 millions d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur.



⁽⁶⁾ Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la déductions fiscales. Faire un investissement locatif présente des risques, notamment en cas d'absence de location, de loyer impayé ou de vacance locative. Plus d'informations sur les investissements locatifs auprès de votre conseiller commercial. ⁽⁷⁾ Dans le cadre des dispositions de la Loi de Finances en vigueur. Cette économie d'impôts est applicable pour toute acquisition d'un logement neuf dans une résidence pour étudiants gérée par un professionnel et éligible à ce statut.

LA SÉCURITÉ DURABLE D'UN GESTIONNAIRE D'EXPÉRIENCE

Futurs propriétaires ou investisseurs, choisissez la tranquillité, la sérénité et le confort avec notre solution de gestion de biens immobiliers. Synonyme d'un placement pérenne géré par des professionnels, elle vous permet de louer en toute simplicité.



1 entreprise indépendante
avec + de 18 ans
d'expérience

Un taux de remplissage proche des
100%
sur chaque programme

1 agence
à Toulouse
(siège social)

Les avantages de notre solution de gestion



Le suivi de la livraison
de votre logement



La mise en location avec
recherche de locataire



Une gestion privilégiée avec un
conseiller dédié à votre dossier
(planification d'un rendez-vous
en ligne possible)



Un accès à votre espace client
24h/24 par Internet



Une aide à la déclaration



Une garantie de vacance
locative sur option



Suivi des levées de réserves
et de la GPA



Ely Report, reportez
les incidents en ligne,
simplement et rapidement



Assistance dépannage
24H/24 & 7J/7 : bénéficiez
d'une intervention rapide
dans le logement



CONCIERGERIE EN LIGNE

Les résidents peuvent contacter une plateforme dédiée pour la gestion des services du quotidien (commander un plateau repas, prendre un rendez-vous médical, etc.).

CONCIERGERIE SUR PLACE

Un concierge est présent dans la résidence à des heures fixes pour l'accueil des nouveaux arrivants et l'animation d'activités « à la carte » dans les espaces communs.



L'ACCORDERIE D'ALLOLILY

Il repose sur un système d'échanges de services solidaires entre ses membres. Chaque échange de services est comptabilisé dans une banque de temps, selon le principe « une heure de service rendu vaut une heure de service reçu ».
(Ex : 1h d'assistance pour remplir sa déclaration d'impôts en échange d'1h de cours d'informatique. Cela permettra de créer du lien entre les résidents ! L'un des rôles du concierge sera d'inciter les résidents à créer leur propre réseau d'Accorderie.)



Mot de l'architecte

Vivre, étudier, s'épanouir au cœur du campus

Dès l'entrée du campus, le bâtiment affirme son identité. Éléancé et contemporain, il accompagne le mail piéton paysager et devient un véritable repère architectural. Son large porche abrité accueille les deux accès principaux de la résidence étudiante, créant une entrée élégante et conviviale. Cet espace au volume généreux, s'adapte à tous types de manifestations, rencontres, pauses déjeuner, expositions diverses et variées. Cet espace généreux ouvre naturellement sur les circulations verticales et invite à découvrir un lieu pensé pour le confort et la sérénité. Aux étages, un patio végétalisé offre un véritable havre de paix. Véritable cœur vivant de la résidence, il baigne les circulations de lumière naturelle et propose aux étudiants un espace calme, propice aux échanges comme aux moments de détente.

De nombreuses chambres bénéficient d'espaces extérieurs abrités du soleil, offrant des espaces extérieurs de qualité. Au rez-de-chaussée, la résidence propose des espaces communs généreux et lumineux, largement vitrés sur le mail piéton :

- une salle de sport pour se dépasser,
 - une salle d'étude traversante, inspirante et lumineuse,
 - un espace petit-déjeuner convivial pour partager des moments entre amis.
- Pensée comme un véritable lieu de vie, la résidence favorise les rencontres, l'équilibre et la réussite.

Foued Hammami
Taillandier Architectes Associés



Une résidence étudiante haut de gamme



118 appartements entièrement meublés



Des T1 de différentes surfaces



Des prestations pour une offre tout inclus



Espace extérieur végétalisé favorisant la biodiversité





IDÉE DÉCO

Emblème toulousain par excellence, l'aéronautique est le fil rouge décoratif d'Aero Campus 2. Décliné à travers des objets, des textures et des motifs choisis avec soin, il confère aux parties communes un caractère insolite et unique.

Des espaces et services de qualité

Aero Campus 2 dévoile des espaces de qualité pour que chaque résident puisse s'épanouir à travers une expérience proche de la conciergerie. Ces espaces communs seront meublés et décorés pour répondre aux tendances actuelles des résidences étudiantes, afin que « chacun se sente comme chez lui ».

- › Patio végétalisé équipé d'une terrasse bois pour la détente
- › Espace de coworking offrant une connexion internet
- › Salle petit déjeuner pour bien démarrer la journée
- › Salle de sport équipée
- › Décoration soignée des espaces communs et privatifs travaillée en collaboration avec un décorateur d'intérieur

Expert dans la gestion de résidences étudiantes, le gestionnaire ELYADE offre un service de conciergerie en ligne et sur place permettant de répondre aux besoins de chacun. Un concierge est présent sur place à des heures fixes pour l'accueil des nouveaux arrivants et l'animation d'activités «à la carte» dans les espaces communs.

- › Laverie
- › Ascenseurs
- › Accès sécurisé par vigik 24h/24 et 7j/7 et vidéo surveillance au niveau du bâtiment
- › Wifi
- › Local à vélo sécurisé
- › Entretien régulier des parties communes
- › Accueil personnalisé
- › Service ménage (Service en supplément)

CONFORT DE QUALITÉ POUR CHAQUE RÉSIDENT

Conçus à l'image de véritables appartements privés pour anticiper chaque besoin, les logements sont meublés, équipés et décorés élégamment ; certains appartements profitent d'une grande terrasse.



Kitchenette
prête
à l'emploi



Salle d'eau
fonctionnelle



Décoration
et prestations
soignées



Ameublement
sur mesure :
Canapé-lit,
bureau, chaise

LA GARANTIE D'UN INVESTISSEMENT À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES



Des logements pensés pour le bien-être et l'épanouissement

- > Un haut niveau de confort
- > Des implantations stratégiques
- > Des espaces paysagers soignés
- > Un aménagement intérieur optimal adapté aux nouveaux modes de vie



Un savoir-faire reconnu

- > Des projets récompensés
- > Des partenaires d'excellence
- > Des années d'expériences pour une confiance gagnée auprès des collectivités locales



Une innovation constante

- > Une conception durable des bâtiments
- > Une anticipation des normes environnementales et des évolutions en matière de construction
- > Une qualité d'usage et des performances énergétiques sans cesse renouvelées



Une relation de confiance

- > Un accompagnement unique à la fois agile et réactif
- > Un parcours d'achat adapté à vos besoins
- > Une bienveillance et un sérieux à chaque étape et au-delà



GROUPE SPIRIT

Un groupe familial engagé dans la transformation des territoires

Créé en 1988 par Jean-Claude Bertojo, Spirit est un groupe immobilier indépendant, animé par la volonté de participer activement au développement des villes.

Structuré autour de trois pôles :

**Spirit
Immobilier**

promotion résidentielle

**Spirit
Entreprises**

immobilier tertiaire

**Spirit
REIM**

investissement

Le groupe met ses savoir-faire en synergie pour proposer des solutions durables, adaptées aux besoins des territoires et de leurs usagers.

Une présence nationale au services des territoires

Historiquement implanté en Île-de-France, Spirit étend aujourd'hui ses activités à l'ensemble du territoire français :

- Rhône-Alpes
- Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Alsace
- Bretagne
- Hauts-de-France ...

Cette implantation nationale permet au groupe de rester proche de ses partenaires - particuliers, collectivités, entreprises et investisseurs - et de concevoir des projets immobiliers répondant aux nouveaux usages.

PREMIUM PROMOTION S'ASSOCIE AU GROUPE SPIRIT

Premium Promotion Groupe Spirit renforce l'immobilier en Occitanie

En 2025, Premium Promotion, acteur majeur de la promotion immobilière en Occitanie, s'associe avec le Groupe Spirit. Ce partenariat stratégique marque l'ambition de Premium Promotion d'amplifier son développement tout en restant fidèle à son engagement : concevoir des projets immobiliers de qualité, pensés pour les habitants et les territoires de la région.

Une nouvelle envergure avec Spirit Occitanie

Pour accompagner cette dynamique, la nouvelle entité SPIRIT OCCITANIE voit le jour. Son président, Sébastien Rue, fondateur de Premium Promotion continuera à insuffler son expertise et sa vision de l'immobilier durable à cette structure. Désormais, les opérations seront menées sous la marque PREMIUM – GROUPE SPIRIT, une alliance qui conjugue ancrage régional et capacités de développement élargies.

Un partenariat stratégique au service du territoire

En s'associant au Groupe Spirit, Premium Promotion renforce son savoir-faire avec un partenaire reconnu sur le plan national. Cette alliance permet d'accélérer la conception de nouveaux projets, toujours en phase avec les spécificités locales.





Aero
Campus²



**23 AVENUE EDOUARD BELIN
TOULOUSE (31)**

05 64 09 25 25

SPIRIT-IMMOBILIER.FR

PREMIUM
GROUPE *spirit*

* Sources : Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo. **Sous réserve du parfait achèvement des travaux déjà en cours. Données fournies à titre indicatif, non contractuelles. SPIRIT IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 400 000 €, dont le siège social est situé au 12 Avenue André Malraux à LEVALLOIS-PERRET (92300), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 435 369 277. Représentée par sa présidente, la société SPIRIT PROMOTION, société anonyme au capital de 5 555 000 €, dont le siège social est situé au 12 Avenue André Malraux à LEVALLOIS-PERRET (92300), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 378 445 621. Architecte : TAA Taillandier Architectes Associés. Illustrations non contractuelles. Réalisation : AGENCE PICT - Photos : Istock - Adobe Stock. 06/2025