



LOUIS GUILLOUX
RENNES



RÉSIDENCE ÉTUDIANTS
ET JEUNES ACTIFS
CLÉ EN MAIN

L A M O T T E



Pourquoi hésiter quand c'est FACILÉ

Après la joie d'être admis dans l'enseignement supérieur vient une étape souvent redoutée : la recherche d'un logement.

Dans un marché sous tension mais à fort potentiel, se loger devient un véritable défi, souvent source de stress.

Investir dans ce secteur, c'est bien plus qu'un placement immobilier, c'est répondre à un besoin essentiel, porteur de sens.

En quittant le cocon familial, les étudiants cherchent un cadre rassurant, sécurisé, bien situé et accessible, mais aussi un véritable chez-soi : un logement fonctionnel, confortable, pensé pour leur bien-être et leur épanouissement.

Kleezi répond parfaitement à cette attente.





Un marché en croissance

UNE RÉPONSE À UN RÉEL BESOIN

Le nombre d'étudiants en France ne cesse d'augmenter, porté par l'attractivité des établissements, l'internationalisation des cursus et l'allongement des études.

2,93 millions

D'ÉTUDIANTS EN FRANCE
en 2024 ⁽¹⁾

+2 %

DE CROISSANCE
annuelle

+ 460 000

ÉTUDIANTS SUPPLÉMENTAIRES
en 10 ans ⁽¹⁾

310 300

ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX
ont choisi la France pour
faire leurs études en 2022 ⁽²⁾

Des études plus accessibles renforcent
l'attractivité de la France auprès d'étudiants
internationaux à fort pouvoir d'achat.



La France est le **premier pays européen en termes de population étudiante** et le deuxième parc en nombre de lits dédiés aux étudiants.

⁽¹⁾ Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, 2024. ⁽²⁾ Campus France, Rapport annuel 2023. ⁽³⁾ CBRE Research, Étude 2024. ⁽⁴⁾ Enquête Harris Interactive, 2023.

Un parc locatif en tension

UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Avec une demande en constante hausse, l'offre actuelle ne parvient pas à couvrir les besoins en hébergement des étudiants en France :

434 000 lits

DISPONIBLES EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES
(CROUS, privées et sociales confondus) ⁽³⁾

94 %

TAUX D'OCCUPATION MOYEN
preuve d'une forte demande locative
et d'un marché sécurisé pour les investisseurs ⁽⁴⁾

1 lit

pour 3,7 étudiants

UN DÉFICIT STRUCTUREL
face à la demande ⁽¹⁾



Premier pays européen en nombre d'étudiants, **la France reste encore sous-équipée en logements adaptés**, renforçant l'intérêt d'investir dans ce secteur en plein développement.



Rennes, une métropole étudiante de premier plan

LA CAPITALE DU GRAND OUEST SÉDUIT PAR SON ÉNERGIE ET SA JEUNESSE

Ville universitaire par excellence, Rennes accueille chaque année plus de **73 000 étudiants** dans une cinquantaine d'établissements d'enseignement supérieur.

2
GRANDES UNIVERSITÉS

3
CAMPUS

+50
ÉCOLES SUPÉRIEURES

OFFRE CULTURELLE ET SPORTIVE DENSE

Un quartier prisé à deux pas du centre-ville

UNE ADRESSE STRATÉGIQUE, ENTRE ÉCOLES ET COMMODITÉS

Située sur un axe structurant de Rennes, la résidence KLEEZI - Louis Guilloux bénéficie d'une localisation stratégique.

À proximité immédiate des transports en commun, de commerces de quartier, de pôles d'enseignement supérieur et de parcs, elle offre un cadre de vie pratique et agréable, à deux pas du centre-ville.

- **Au pied de l'Agrocampus** et de l'Université Rennes 2...
- **Nombreux commerces et services** à proximité immédiate (pharmacie, boulangerie, restaurants, médecin)
- **Ligne C4 et 53 au pied de la résidence**
- **Parc Saint-Cyr**, coulée verte, chemin de halage...

UN RÉSEAU DE TRANSPORTS EFFICACE ET ACCESSIBLE

2 lignes de métro
ET DE NOMBREUSES LIGNES DE BUS
(dont les lignes C4 et 53 au pied de la résidence)

Gare TGV
À MOINS DE 15 MIN EN BUS
(LGV vers Paris en 1h25)

Rocade Ouest
À 3 MINUTES : accès direct vers
Lorient, Vannes et Saint-Brieuc



Une résidence étudiante moderne et connectée

UN CADRE DE VIE OPTIMISÉ
POUR LES ÉTUDIANTS
ET JEUNES ACTIFS

Nichée au cœur d'un quartier dynamique et végétalisé,
la résidence **KLEEZI - Louis Guilloux** réinvente la vie étudiante,
en conjuguant confort, fonctionnalité et lien social.

Ces **studios étudiants** sont conçus pour offrir confort,
intimité et luminosité, répondant parfaitement
aux attentes des nouvelles générations.

Traversée par des **espaces communs ouverts sur un jardin
paysager**, la résidence favorise les échanges et la convivialité.



35 Rue Louis Guilloux



Studios meublés
et équipés



Espaces communs
partagés



Ascenseurs



Cœur d'îlot
paysager



Local vélos
et parking



DES SERVICES POUR FACILITER LE QUOTIDIEN



Laverie commune



Salon détente



Espace cuisine
partagée



Espace coworking



Wi-Fi dans les espaces
communs



Accès sécurisé



Quand investir devient si **SIMPLE**

Le logement étudiant s'impose comme un secteur stratégique, soutenu par des fondamentaux solides :
3 millions d'étudiants, une croissance annuelle constante, une offre insuffisante et un parc existant vieillissant.

Dans ce contexte, ce marché offre des perspectives durables et des opportunités d'investissement, soutenues par l'attractivité croissante de l'enseignement supérieur en France et d'une mobilité internationale renforcée.



Investir en LMNP⁽¹⁾

UN CHOIX PERFORMANT
ET FISCALEMENT AVANTAGEUX



SÉCURITÉ

Un mandat de gestion
avec garanties
de loyers impayés
et vacance locative.



FISCALITÉ

Des revenus
complémentaires
non fiscalisés⁽²⁾.



AVENIR

Un investissement
sécurisé dans un
marché porteur.



PRÉVOYANCE

Se constituer
un patrimoine
en vue de préparer
sa retraite.



CHOISIR LE LMNP⁽²⁾
EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTS
ET JEUNES ACTIFS,
UN INVESTISSEMENT SANS
SOUCI ET PORTEUR DE SENS



VALORISANT

Contribuer au logement
des étudiants et jeunes actifs.



SÉRÉNITÉ

Profiter du pack mobilier
installé à la livraison.



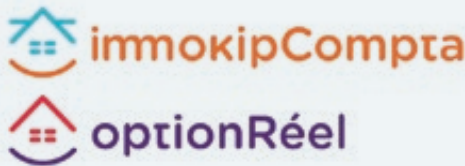
RASSURANT

Disposer d'un pack de gestion
locative tout compris.



ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Par un cabinet comptable
pour vous aider à gérer fiscalement
votre location meublée.



L'EXPERT-COMPTABLE DE VOTRE LOCATION MEUBLÉE

(1) LMNP : Location Meublée Non Professionnelle. (2) Sous réserve des conditions légales d'éligibilité au dispositif suivant la loi de finances en vigueur. Des revenus complémentaires non fiscalisés : Loyers peu ou non fiscalisés pendant la période d'amortissement du bien.

Votre solution clé en main pour un investissement serein !

UNE GAMME COMPLÈTE DE SERVICES POUR LA GESTION LOCATIVE



AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

- ▶ Meubles actuels et de qualité.
- ▶ Cuisine aménagée et équipée.
- ▶ Mise en place du mobilier à la livraison pour une location facilitée.



GESTION LOCATIVE

- ▶ **Recherche de locataires** : diffusion d'annonces, visites du bien, sélection des candidatures, rédaction du bail, état des lieux d'entrée...
- ▶ **Gestion courante** : appel des loyers au locataire, gestion de la relation avec le locataire et le syndic, révision annuelle des loyers...
- ▶ **Garantie de loyers impayés.**
- ▶ **Garantie de vacance locative.**
- ▶ **Gestion simplifiée** pour le propriétaire, Lamotte Gestion Transaction assure l'interface.

LAMOTTE
GESTION - TRANSACTION



GESTION COMPTABLE & FISCALE

Accompagnement personnalisé pour vous aider au mieux à gérer fiscalement votre location meublée sereinement.

- ▶ **Solution offerte la première année.**
- ▶ Forfait de 325 €^{TTC} par an à compter de la 2^e année⁽¹⁾.



FINANCEMENT

Bénéficiez d'un **suivi sur-mesure** grâce à notre collaboration avec un courtier expert, pour étudier les offres bancaires et trouver une solution clé en main parfaitement adaptée à votre projet.

KLEEZI



(1) Tarif applicable en 2025. Ce montant est susceptible d'être révisé les années suivantes.



Un appartement tout équipé

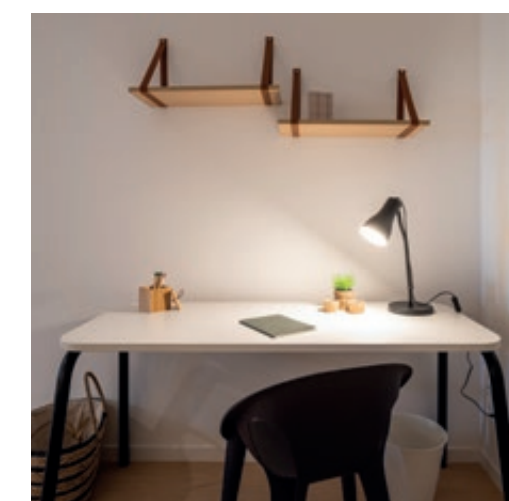
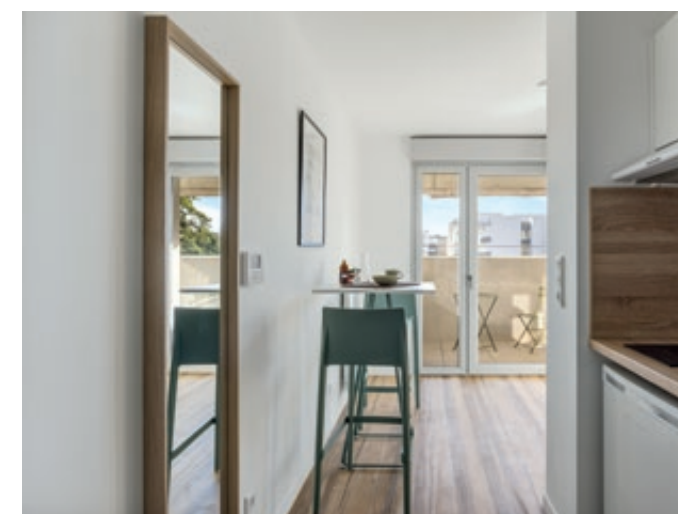
LE SAVIEZ-VOUS ?

Pour le confort et la sérénité des occupants, le loyer inclut l'ensemble du mobilier et le service prêt à l'emploi.



LES ÉQUIPEMENTS PRÉVUS DANS LES APPARTEMENTS

- ① Espace nuit avec literie (lit 120x200)
- ② Espace cuisine aménagé et tout équipé (micro-ondes, kit vaisselle 1 personne, plaques...)
- ③ Espace repas
- ④ Espace de travail fonctionnel
- ⑤ Salle d'eau privative avec sèche-serviettes et receveur de douche extra-plat
- ⑥ Espaces de rangements optimisés et aménagés
- ⑦ Kit entretien ménager



La solution de gestion locative, adaptée à vos besoins !

100 % SÉRÉNITÉ



GESTION COURANTE

- ▶ Suivi de la relation avec le locataire
- ▶ Appel des loyers au locataire
- ▶ Délivrance de quittances de loyers au locataire
- ▶ Reversement des loyers par acompte mensuel
- ▶ Révision annuelle des loyers
- ▶ Régularisation annuelle des charges locatives
- ▶ Suivi et gestion des travaux d'entretien courant du logement
- ▶ Gestion des congés locataires
- ▶ Réalisation de l'état des lieux de sortie
- ▶ Traitement du dépôt de garantie
- ▶ Accès espace client en ligne



GARANTIE DE VACANCE LOCATIVE⁽³⁾

- ▶ Base : dernier loyer hors charge
- ▶ Franchise : 2 mois
- ▶ Durée maximale de l'indemnisation : 6 mois



GARANTIE DE LOYERS IMPAYÉS INCLUSE⁽²⁾

- ▶ Franchise : aucune
- ▶ Montant garanti : 90 000 €
- ▶ Durée maximale de l'indemnisation : illimitée
- ▶ Délai premier versement : 1 mois
- ▶ Frais de contentieux : 6 000 €
- ▶ Dégradation immobilière : 10 000 €



RECHERCHE DE LOCATAIRES

- ▶ Diffusion des annonces
- ▶ Visites du bien
- ▶ Constitution du dossier locataire en ligne
- ▶ Étude approfondie du dossier de candidature
- ▶ Rédaction du bail de location conformément à la législation en vigueur
- ▶ Réalisation de l'état des lieux d'entrée

OFFERTE
la première
année !



0%
de frais
de location



FORFAIT GESTION LOCATIVE

9 % HT
HONORAIRES
DE GESTION

+

3,10 %

GARANTIE DE LOYERS IMPAYÉS⁽¹⁾
& GARANTIE DE VACANCES LOCATIVES⁽²⁾

>>

100 %
DÉDUCTIBLES
DES REVENUS

(1) En option (2) Loyers impayés et charges locatives jusqu'à 90 000 € par sinistre, sans limitation de durée et dès le 1^{er} mois de l'impayé ; Dégradations immobilières jusqu'à 10.000€ avec application d'un coefficient de vétusté de 6 % dans la limite de 50 %, y compris sur biens meubles scellés ; Protection juridique jusqu'à 6 000 € avec un seuil d'intervention fixé à 250 €. (3) Vacance locative jusqu'à 6 mois de loyer charges comprises après 2 mois de franchise. (4) Taux et conditions en vigueur au 01/01/2025. Honoraires de gestion de 9 % HT (TVA à 20 % en sus) calculés sur les encaissements.



UNE RÉPONSE AUX NOUVEAUX BESOINS

DES ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

Nos modes de vie se transforment, la ville change, des besoins inédits apparaissent.

Le partage, l'échange, la modularité et la souplesse prennent de plus en plus de place dans les exigences des jeunes étudiants et actifs. Afin de répondre au mieux à leurs besoins de logements, le Groupe Lamotte crée des résidences qui leur sont dédiées.

Structurellement conçue pour répondre à ces nouveaux besoins, la résidence **KLEEZI - Louis Guilloux** est une réponse innovante, dynamique et porteuse de sens.



OUI à la qualité de vie !

Pour vivre ou investir, le choix d'une résidence est déterminant pour votre avenir. Chez Lamotte, nous mettons notre expérience de plus de 65 ans au service de tous vos projets immobiliers. Nous veillons chaque jour à vous offrir la possibilité de vous épanouir dans des logements durables et à favoriser le bien-vivre ensemble.

OUI au bien-être !

Notre réflexion perpétuelle sur l'innovation et l'empreinte carbone encourage la construction de programmes immobiliers et résidentiels toujours plus respectueux des hommes et de

l'environnement. Dans des emplacements de choix, nous nous attachons à proposer des réalisations de grande qualité et qui répondent à vos besoins dans les moindres détails.

OUI à la satisfaction client !

Animés par une exigence bienveillante et soucieux du travail bien fait, nos collaborateurs accordent la plus grande importance à votre écoute, à votre confort et à votre satisfaction, à chaque étape de votre projet et au-delà.

OUI à l'immobilier positif !

LAMOTTE

02 99 67 71 41 - LAMOTTE.FR

RENNES / SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE - 14 rue Alek Plunian

NANTES • BORDEAUX / BRUGES • TOULOUSE • PARIS • LYON • BREST
SAINT-MALO • VANNES • ANGERS • LA ROCHELLE • AIX-LES-BAINS

Les illustrations sont des interprétations libres de l'artiste réalisées à partir des documents de l'architecte - éléments d'ambiance non compris (stores, végétation, parasols, bancs, etc.). Les plans sont susceptibles de modifications, surfaces approchées. Les cotes et les surfaces indiquées peuvent varier légèrement en fonction des impératifs techniques, veuillez-vous référer aux plans d'exécutions. Les teintes des bâtiments peuvent évoluer en fonction des choix définitifs de l'architecte. Document publicitaire non contractuel. Architecte : a/LTA. Visuels : Hive, Adobe Stock, Lamotte, Julien Gazeau. Édition Juillet 2025.

