



RÉSIDENCE ÉTUDIANTS
ET JEUNES ACTIFS
CLÉ EN MAIN



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.

3,01 millions

D'ÉTUDIANTS EN FRANCE
en 2024-2025 ⁽¹⁾

+2 %

DE CROISSANCE
annuelle

+ 460 000

ÉTUDIANTS SUPPLÉMENTAIRES
en 10 ans ⁽¹⁾

430 466

ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX
ont choisi la France pour
faire leurs études en 2023 ⁽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, juillet 2025. (2) Campus France, Rapport annuel 2024. (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.

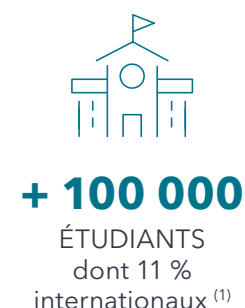
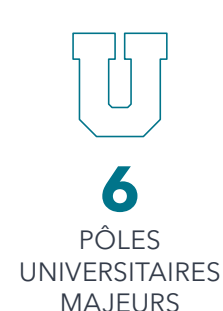


Bordeaux, une ville étudiante d'excellence

LA MÉTROPOLE SÉDUIT PAR SON CADRE DE VIE ET LA QUALITÉ DE SON ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

Sur les bords de la Garonne, au cœur des plus célèbres vignobles du monde, Bordeaux associe un environnement citadin agréable avec une **activité économique de tout premier plan**.

Son dynamisme bénéficie d'une offre universitaire de haute qualité qui s'exprime dans des filières variées telles que l'ingénierie, la technologie, la politique ou la magistrature. Des entreprises de grande envergure (Safran, Thalès ou Airbus) confortent l'esprit d'innovation qui accompagne tous les cursus.



Un quartier prisé, entre nature, mobilités et vie étudiante

AU CŒUR DU QUARTIER BASTIDE

Idéalement située sur la rive droite, au sein du quartier recherché de la Bastide, la résidence Kleezi Bordeaux Thiers offre un cadre de vie pratique, connecté et convivial. Directement reliée au centre-ville et aux quais, elle bénéficie d'un environnement dynamique mêlant commerces, espaces naturels, équipements sportifs et pôles d'enseignement supérieur.

- **À moins de 5 minutes** : complexe sportif UCPA, salles de sport, piscine
- **À proximité** : jardin botanique, écosystème Darwin, marchés, cinéma multiplex, restaurants et bars de la place Stalingrad
- **À 10 minutes en transport** : Campus Victoire, IAE, ESSCA
- **À 15 minutes** : Campus Chartrons (communication et culture numérique)
- **À 30 minutes** : Campus Pessac/Talence et Carreire (médecine, sciences)



- A** IAE Bordeaux
- B** ESPI et ESSCA Bordeaux
- C** Campus Victoire
- D** Campus Chartrons
- E** Campus de Pessac
- F** École des Beaux Arts
- G** École supérieure du digital

KLEEZI
330 avenue Thiers

MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

Tram A
arrêt Galin à 100 m

3 lignes de bus
à moins de 2 min

Stations vélos
en libre-service

Centre-ville
et quais accessibles
en quelques minutes

Gare de Bordeaux
à 16 minutes en tram

(1) Palmarès de L'Étudiant, 2022/2023. (2) Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, 2024.
(3) Initiative d'Excellence, pour son action en R&D

Une résidence étudiante moderne et connectée

UNE NOUVELLE FORME DE LOGEMENTS PROPOSÉE AUX ÉTUDIANTS

Avec son architecture actuelle qui remet à l'honneur les lignes du patrimoine industriel de Bordeaux, les logements de **KLEEZI Bordeaux Thiers** s'intègre harmonieusement dans la vie locale et propose des logements chaleureux et lumineux. Les façades en briquettes s'ouvrent sur l'avenue Thiers tandis que les façades revêtues d'un enduit aux teintes naturelles s'ouvrent sur une terrasse et un cœur d'îlot. Elles dévoilent de nouvelles perspectives sur le quartier.

Les appartements, tous équipés d'une kitchenette et d'une salle d'eau privative, s'organisent en retrait et un espace de coworking suit le rythme de vie de la résidence.

La conception et les prestations de **KLEEZI Bordeaux Thiers** favorisent les échanges tout en développant l'autonomie des étudiants.



330 avenue Thiers



Studios et 2 pièces meublés et équipés



5 étages dont un attique



Ascenseur



Terrasse commune



Local vélos



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.



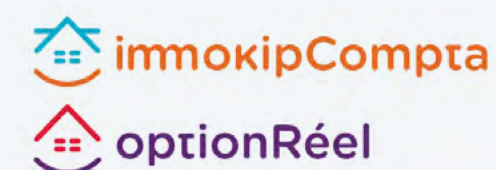
RASSURANT

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.
- ▶ Kitchenette 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 incluse.**
- ▶ **Gestion simplifiée** pour le propriétaire, Elyade assure l'interface.
- ▶ **Carence locative** prise en charge à 100 % du loyer hors charges en cas d'absence du premier locataire après la livraison du bien (selon conditions).

Elyade



GESTION COMPTABLE & FISCALE

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

- ▶ **Solution offerte la première année.**
- ▶ Forfait de 300 €^{TTC} par an à compter de la 2^e année⁽¹⁾.
- ▶ 100 €^{TTC} par an et appartement supplémentaire.



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.



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



Un appartement tout équipé

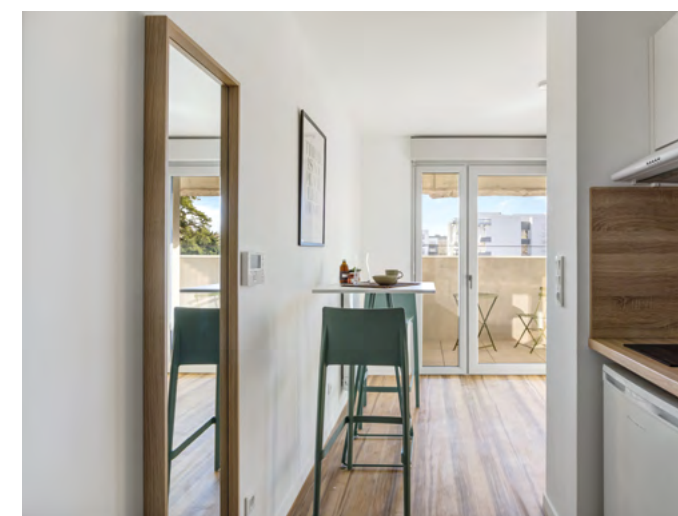
LE SAVIEZ-VOUS ?

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
- ② Espace kitchenette 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 des états des lieux
- ▶ Traitement du dépôt de garantie



GARANTIE DE CARENCE LOCATIVE⁽²⁾

- ▶ Base : dernier loyer hors charge
- ▶ Franchise : à partir du 1^{er} jour du 2^e mois suivant la date de livraison du bien
- ▶ Durée maximale de l'indemnisation : 6 mois



GARANTIE DE LOYERS IMPAYÉS INCLUSE⁽¹⁾

- ▶ Franchise : aucune
- ▶ Montant garanti : 100 000 €
- ▶ Durée maximale de l'indemnisation : illimitée
- ▶ Délai premier versement : 1 mois
- ▶ Frais de contentieux inclus dans le montant des garanties
- ▶ Dégradation immobilière : 10 000 €



RECHERCHE DE LOCATAIRES

- ▶ Diffusion des annonces
- ▶ Visites du bien
- ▶ Constitution du dossier locataire
- ▶ 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 !

(1) Loyers impayés et charges locatives jusqu'à 100 000 € par sinistre, sans limitation de durée et dès le 1^{er} mois de l'impayé ; Dégradations immobilières jusqu'à 10 000 € ; Protection juridique jusqu'à 10 000 € avec un seuil d'intervention fixé à 230 €. (2) Carence locative jusqu'à 6 mois de loyer hors charges après franchise (premier jour du deuxième mois suivant la date de livraison du bien). (3) Taux en vigueur au 01/01/2025. Honoraires de gestion de 9 % HT (TVA à 20 % en sus) calculés sur les encaissements.



0%
de frais
de location



FORFAIT GESTION LOCATIVE

9 % HT
HONORAIRES
DE GESTION⁽³⁾

+

2 %
GARANTIE DE LOYERS IMPAYÉS⁽¹⁾
& GARANTIE DE CARENCE LOCATIVE⁽²⁾

>> 100 %
DÉDUCTIBLES
DES REVENUS



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 - Bordeaux Thiers** est une réponse innovante, dynamique et porteuse de sens.



OUI à un immobilier pérenne !

Pour vivre ou investir, le choix d'une résidence est déterminant pour votre avenir. Chez Lamotte, entreprise familiale depuis 70 ans, nous mettons notre expertise et notre passion au service de tous vos projets immobiliers. Nous veillons chaque jour à vous offrir la possibilité de vivre et 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

05 56 46 15 19 - LAMOTTE.FR

BRUGES - 49 Allée de Boutaut

**RENNES • NANTES • 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 : GOLDFINGER. Visuels : Hive, Adobe Stock, Lamotte, Julien Gazeau. Édition décembre 2025.

