

Juillet 2026



- RÉSIDENCE ETUDIANTS & JEUNES ACTIFS -



SOMMAIRE

Introduction : Le marché de l'étudiant

L'emplacement de la résidence

Le projet

Notre concept KLEEZI

Commercialisation

Planning de l'opération



LE MARCHÉ DE L'ETUDIANT

LE SECTEUR DE L'ETUDIANT

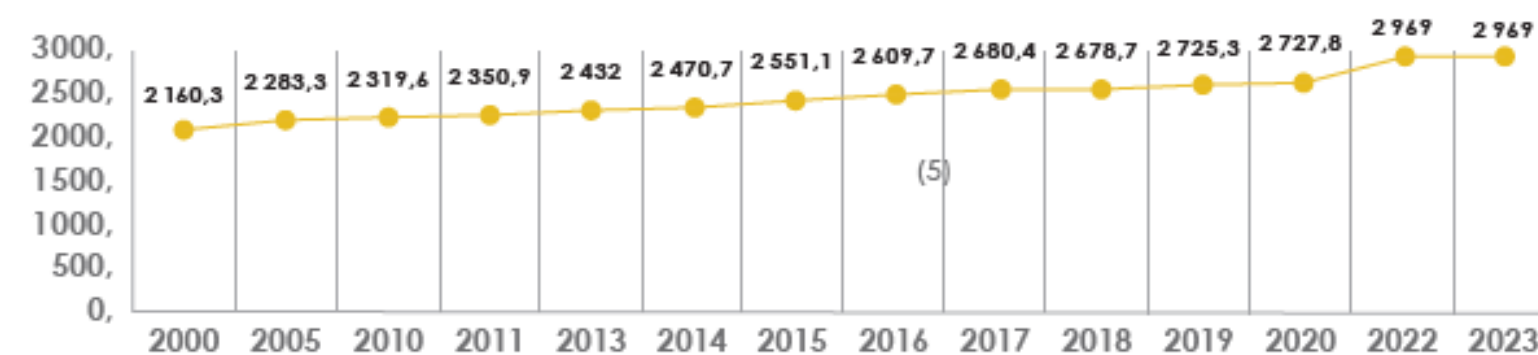
UN MARCHÉ EN CROISSANCE ! UNE RÉPONSE À UN RÉEL BESOIN

+ de 2.9 millions

D'ÉTUDIANTS EN FRANCE

+ 2% DE CROISSANCE ANNUELLE

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DANS L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
EN FRANCE 2000-2023
EN MILLIERS



AVEC **1.7 million**

D'ÉTUDIANTS EN MOBILITÉ

50% DES ÉTUDIANTS DÉCLARENT
RENCONTRER DES DIFFICULTÉS POUR SE LOGER



NANTES, la créative du Grand Ouest

POPULATION ÉTUDIANTE :
64 000 étudiants

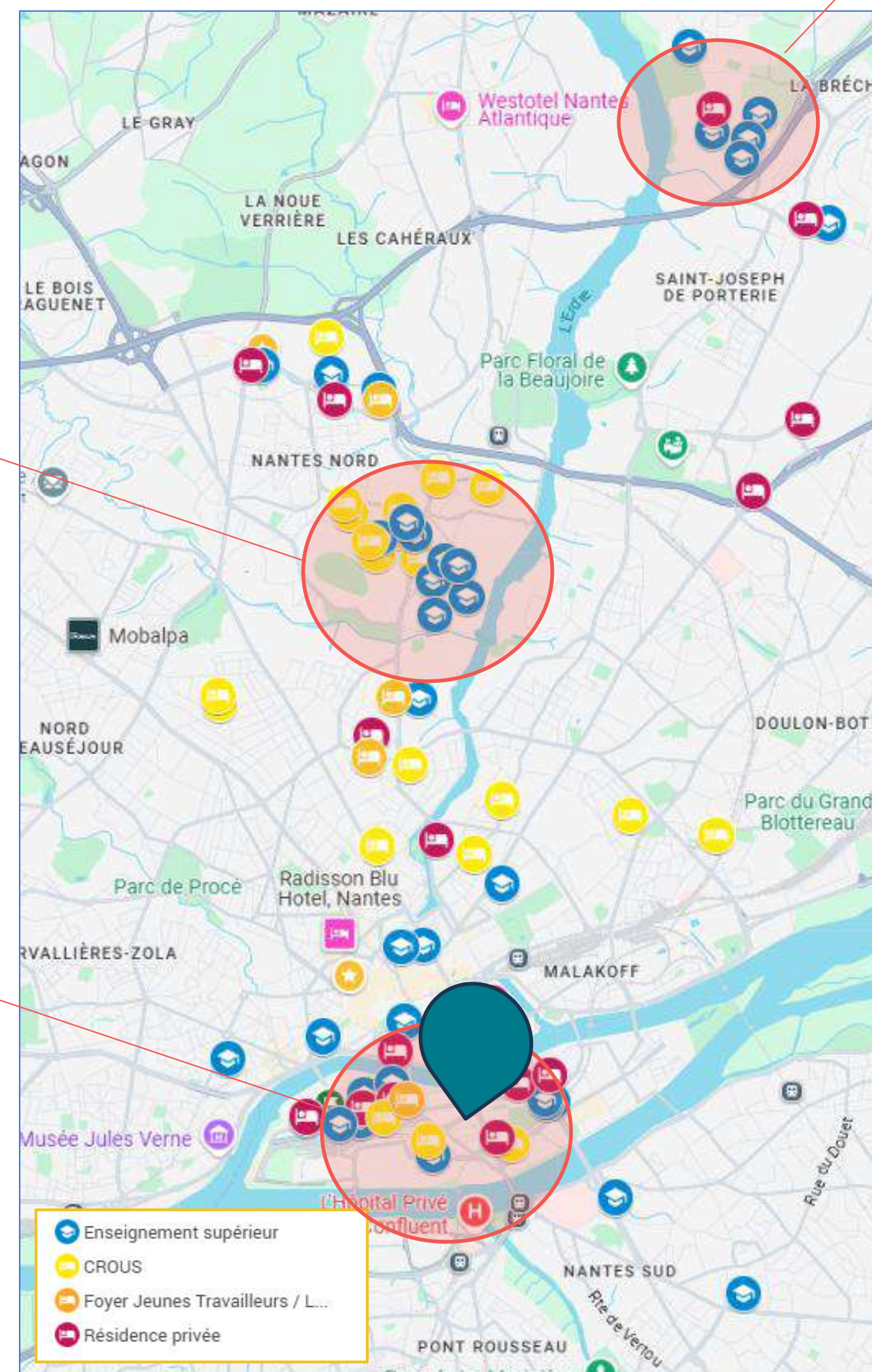
3 PÔLES UNIVERSITAIRES MAJEURS

- Campus Tertre : 18 000 étudiants
- Campus Chantrerie : 5 000 étudiants
- Ile de Nantes : 5 000 étudiants (+7000 avec le futur CHU)

CAMPUS
TERTRE

ILE DE
NANTES

CAMPUS
CHANTRERIE



NANTES, DANS LE TOP 10 DES VILLES ÉTUDIANTES

DANS LA MÉTROPOLE DE NANTES

**1 HABITANT
SUR 10**

EST ÉTUDIANT



DANS LE

TOP 3

POUR LES FILIÈRES
COMMERCE-VENTE-MARKETING,
ARTS ET CRÉATION, NUMÉRIQUE

68 000

ÉTUDIANTS DONT 21 000 SUR LES
SITES DU CENTRE-VILLE



90,5%

DES ÉTUDIANTS RECOMMANDENT
NANTES POUR SES ÉTUDES

UNE REPONSE A UN REEL BESOIN

- ☐ **70% DES ÉTUDIANTS DE LA MÉTROPOLE SONT EN SITUATION DE DÉCOHABITATION,** hors du domicile familial et ayant besoin d'accéder à un logement.
- ☐ **Plus d'un étudiant sur deux a mis plus d'un mois** à trouver un logement.
- ☐ **FORTE TENSION LOCATIVE** au sein du parc de logements nantais.

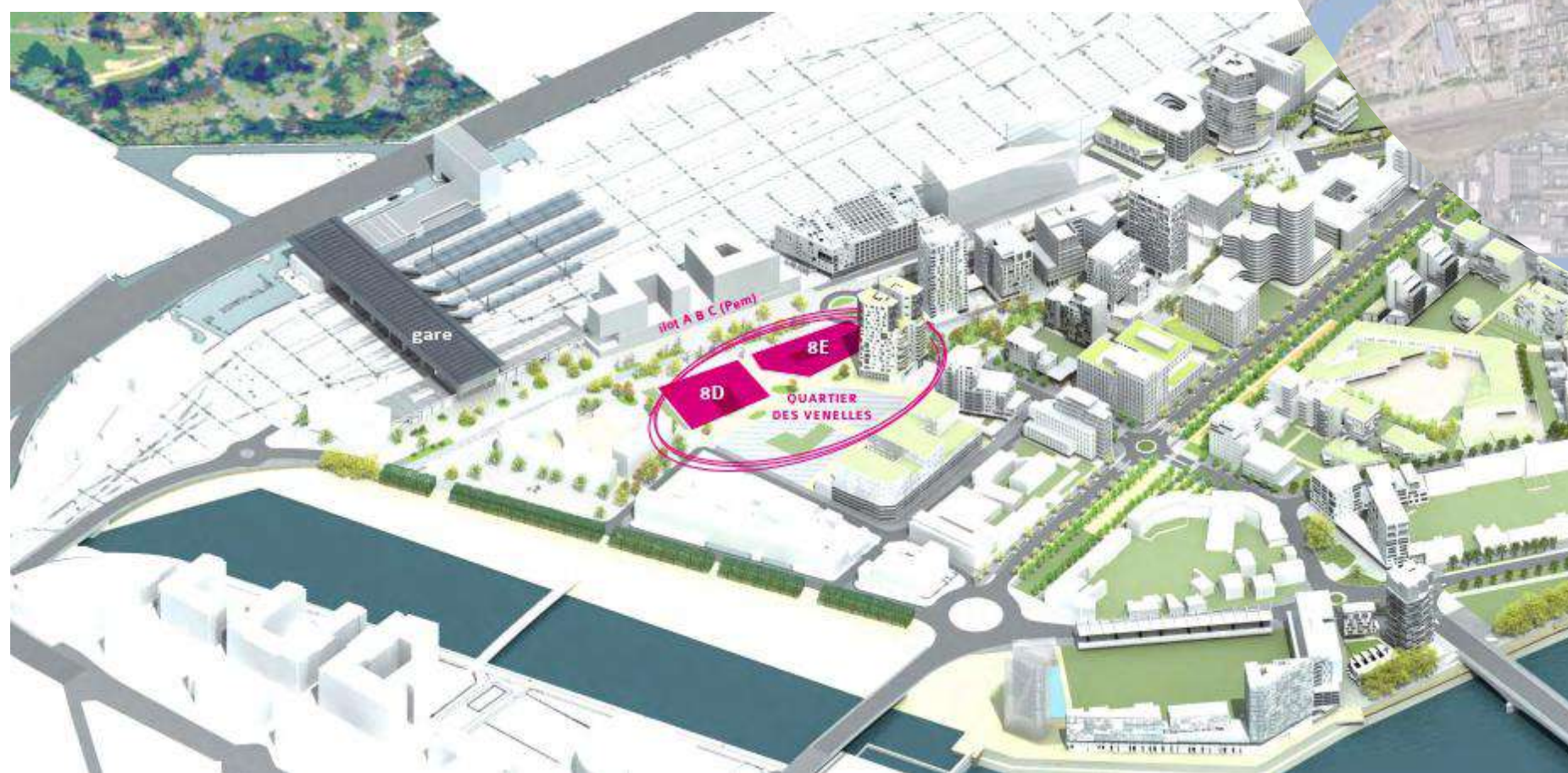
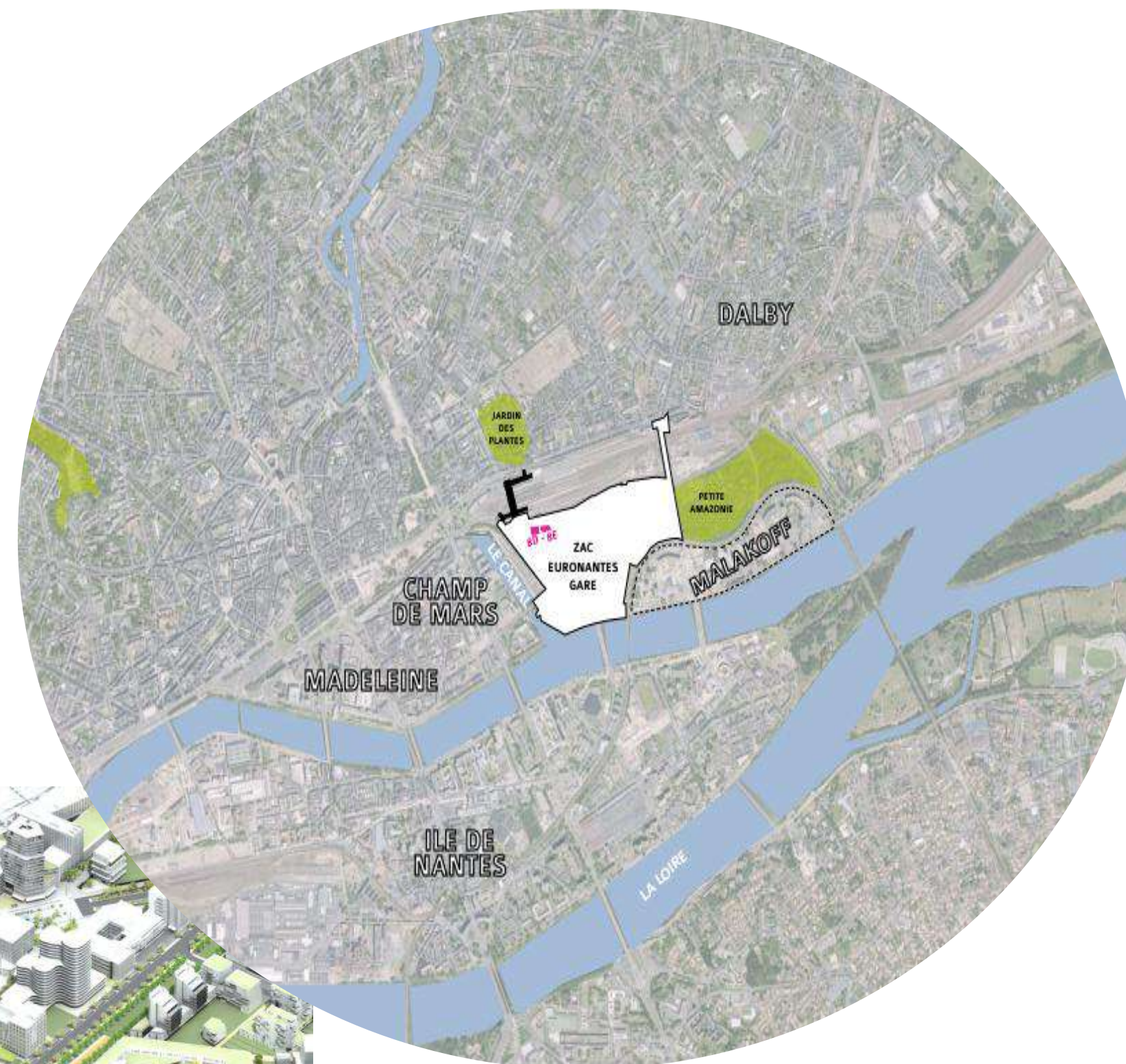
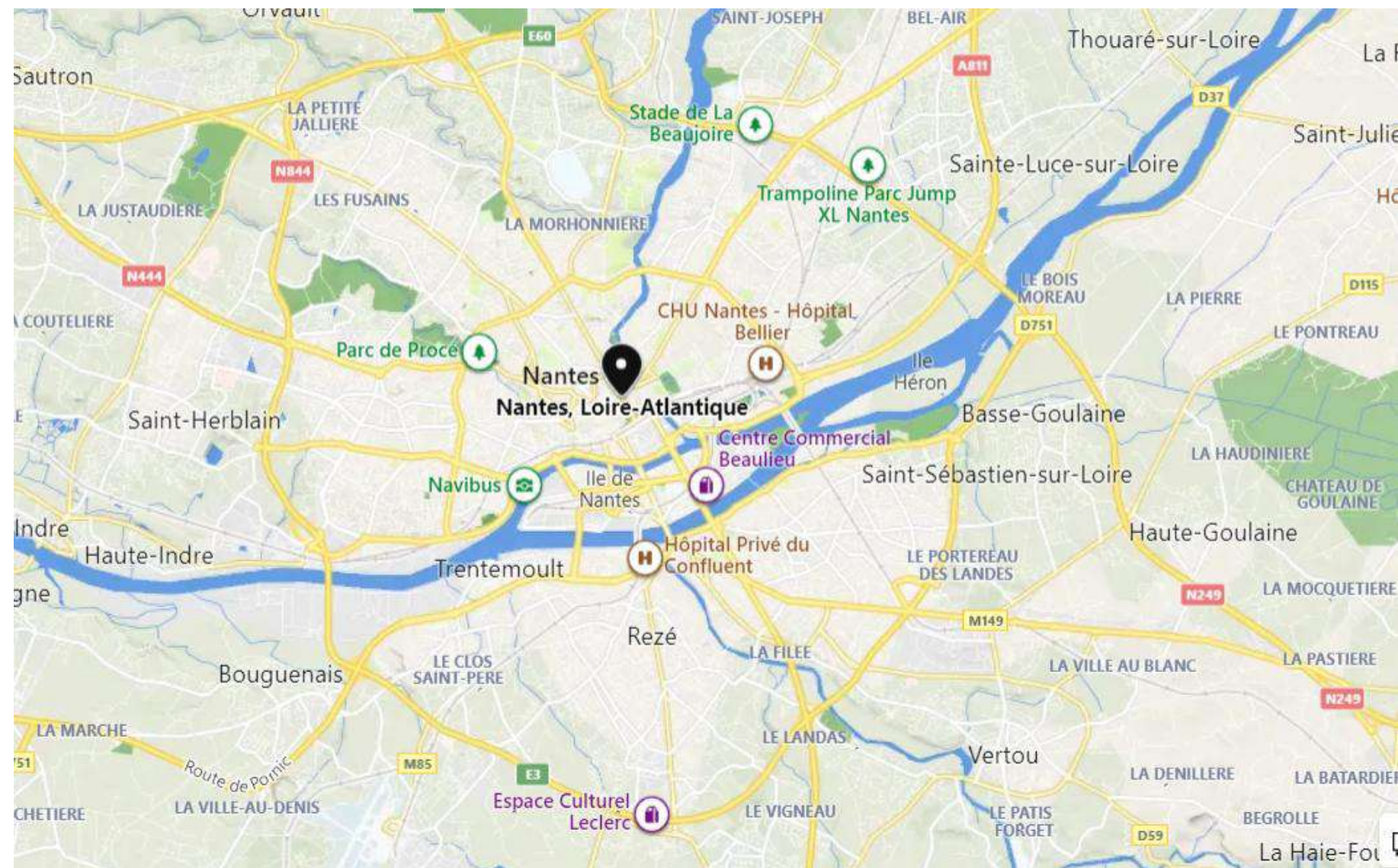




01

L'emplacement

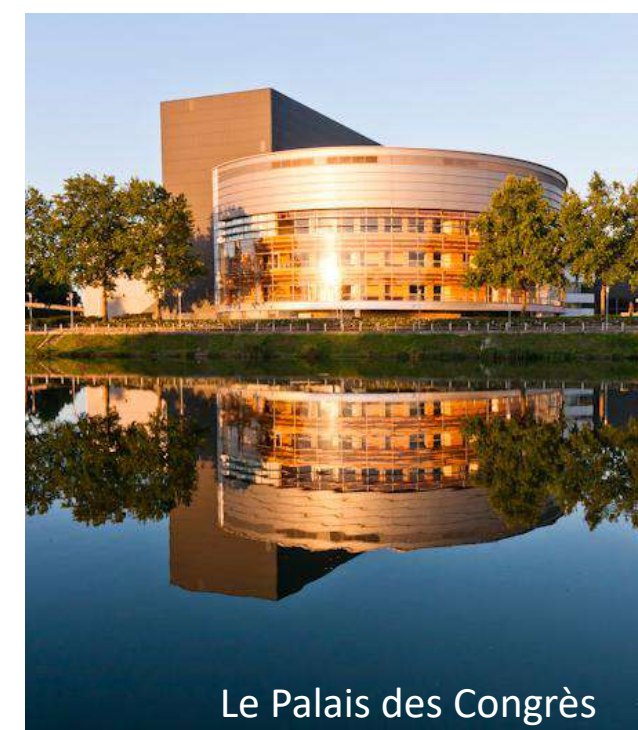
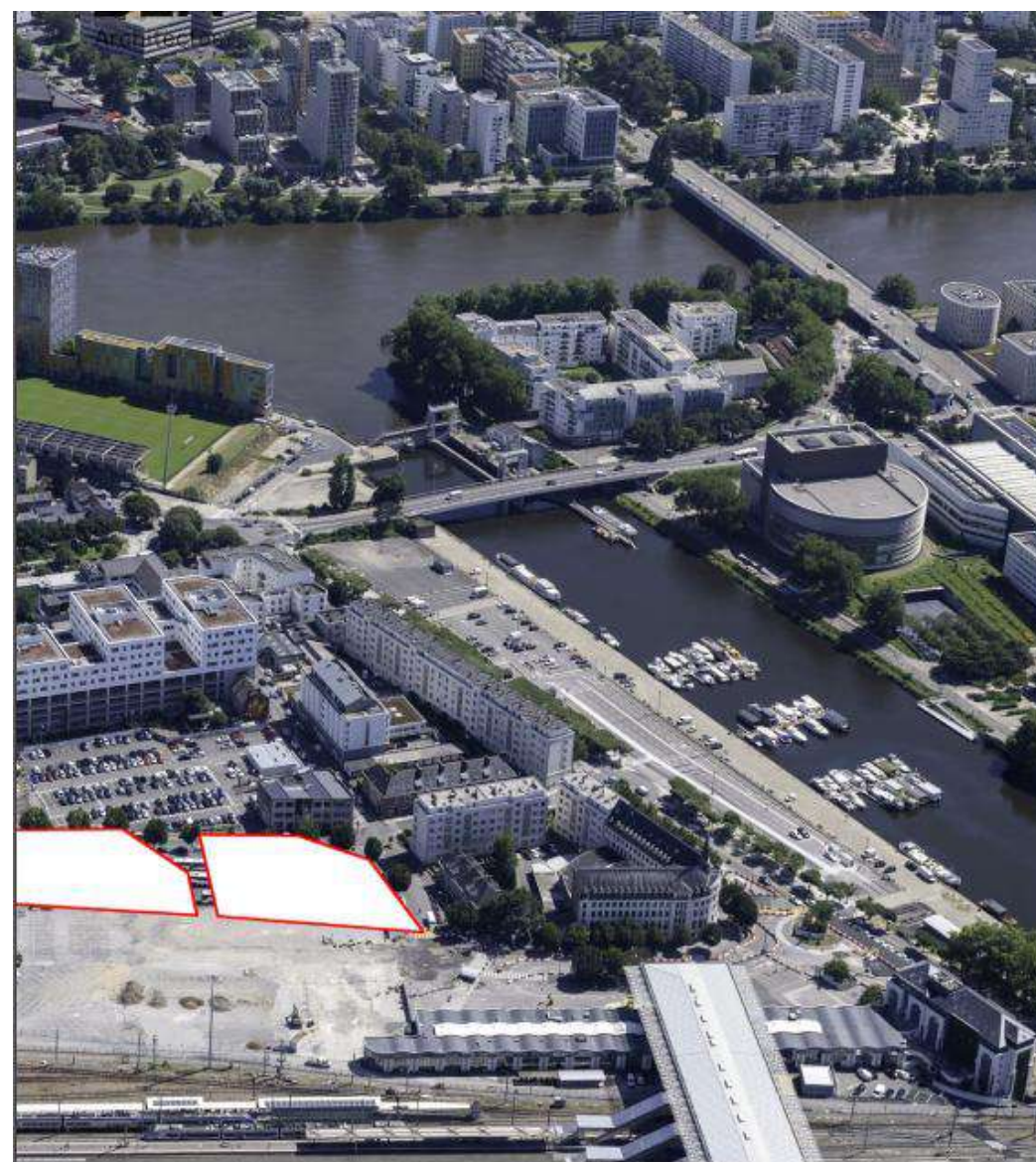
Situation géographique générale :





LAMOTTE

Contexte du site :



Le Palais des Congrès



Le Canal St Felix



Le Jardin des Plantes





Un quartier qui fait peau neuve

Le quartier Gare Sud est délimité au sud par la rive droite de la Loire, au nord par les voies de chemin de fer et la rive de l'Erdre avec sa cale Saint Félix. Le programme **ALTO** dont fait partie intégrante **KLEEZI Gare Nantes** prend sa place sur l'esplanade de la gare sud de Nantes.

Un quartier en pleine mutation

Au cœur de l'agglomération nantaise, le quartier Gare Sud voit son environnement se transformer depuis quelques années, notamment avec le développement du quartier d'affaires EuroNantes Gare. In fine, l'aménagement de ce quartier apportera des changements considérables avec plus de 2 000 logements supplémentaires, 15 000m² de commerces, 200 000 m² de bureaux et activités, 12ha d'espaces publics et 40 000 m² d'équipements publics (piscine, collège, gymnase, parking...).

Ce quartier est en pleine mutation afin d'offrir à ses habitants un véritable lieu de vie.

Les atouts du secteur

Vous l'aurez compris, le quartier change considérablement de visage, permettant d'améliorer le paysage et la qualité de vie de tous les habitants. De plus, idéalement proche du centre-ville (environ 10 min) avec de nombreux transports en commun et un accès rapide au périphérique, le secteur dispose de plus d'un accès direct sur les espaces verdoyants. Vous pouvez ainsi vous balader dans le parc de Malakoff ou le nouveau jardin des Pins, profiter du coucher de soleil en courant sur les bords de la Loire ou encore découvrir l'espace humide et sauvage de la petite Amazonie sur l'ancienne prairie de Mauves.

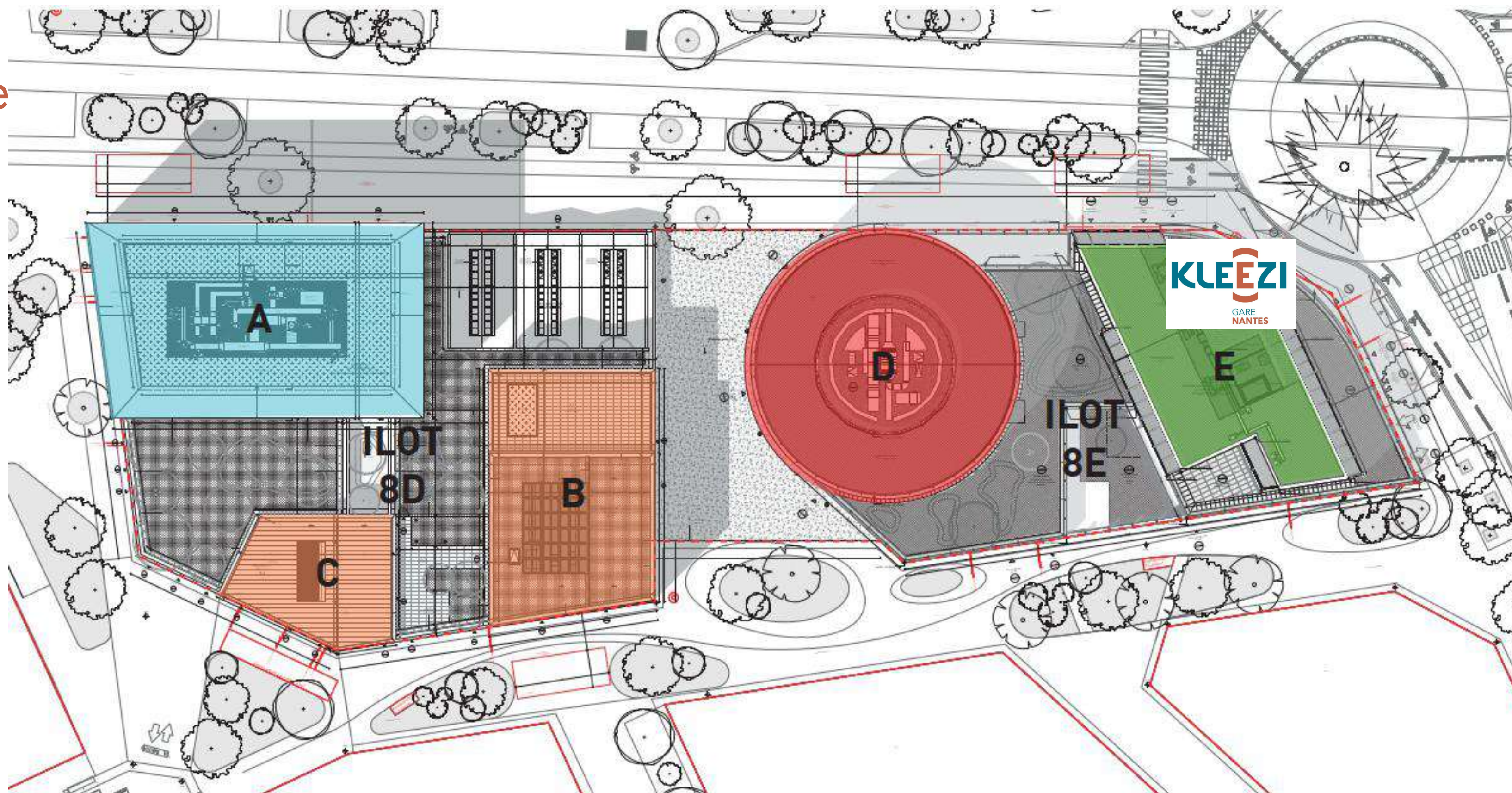


02

Le projet

Le programme **KLEEZI Gare Nantes** fait partie intégrante du projet **ALTO**.
En co-promotion avec **BATI NANTES**

Plan masse



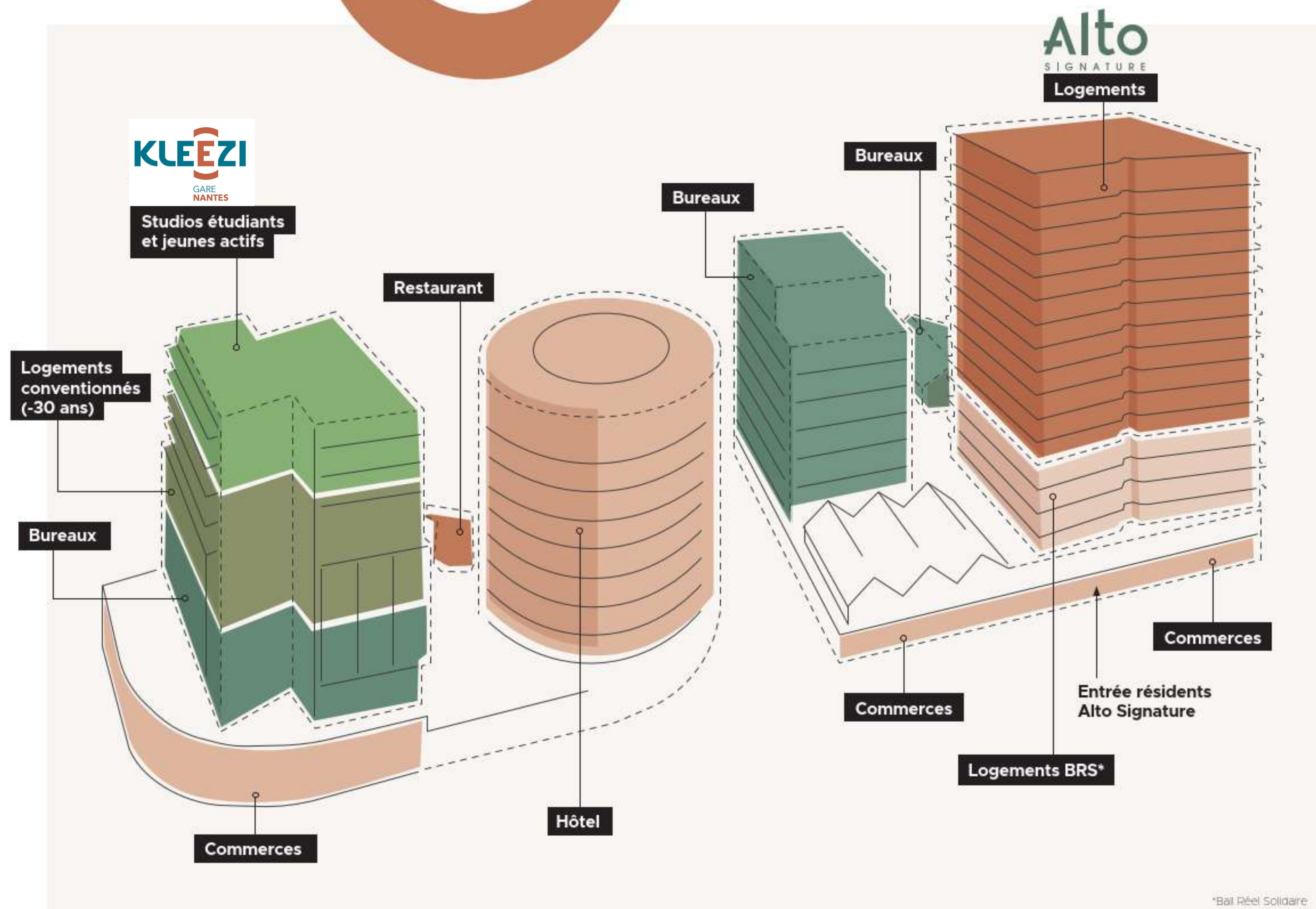
KLEEZI
GARE
NANTES

- BÂTIMENT A : TOUR DE LOGEMENTS ACCESION LIBRE ET ABORDABLE (R+16)
- BÂTIMENT B ET C : IMMEUBLES DE BUREAUX (R+7 ET R+2)
- BÂTIMENT D : HÔTEL (R+8)
- BÂTIMENT E : MIXTE BUREAUX + LOGEMENTS (R+10)

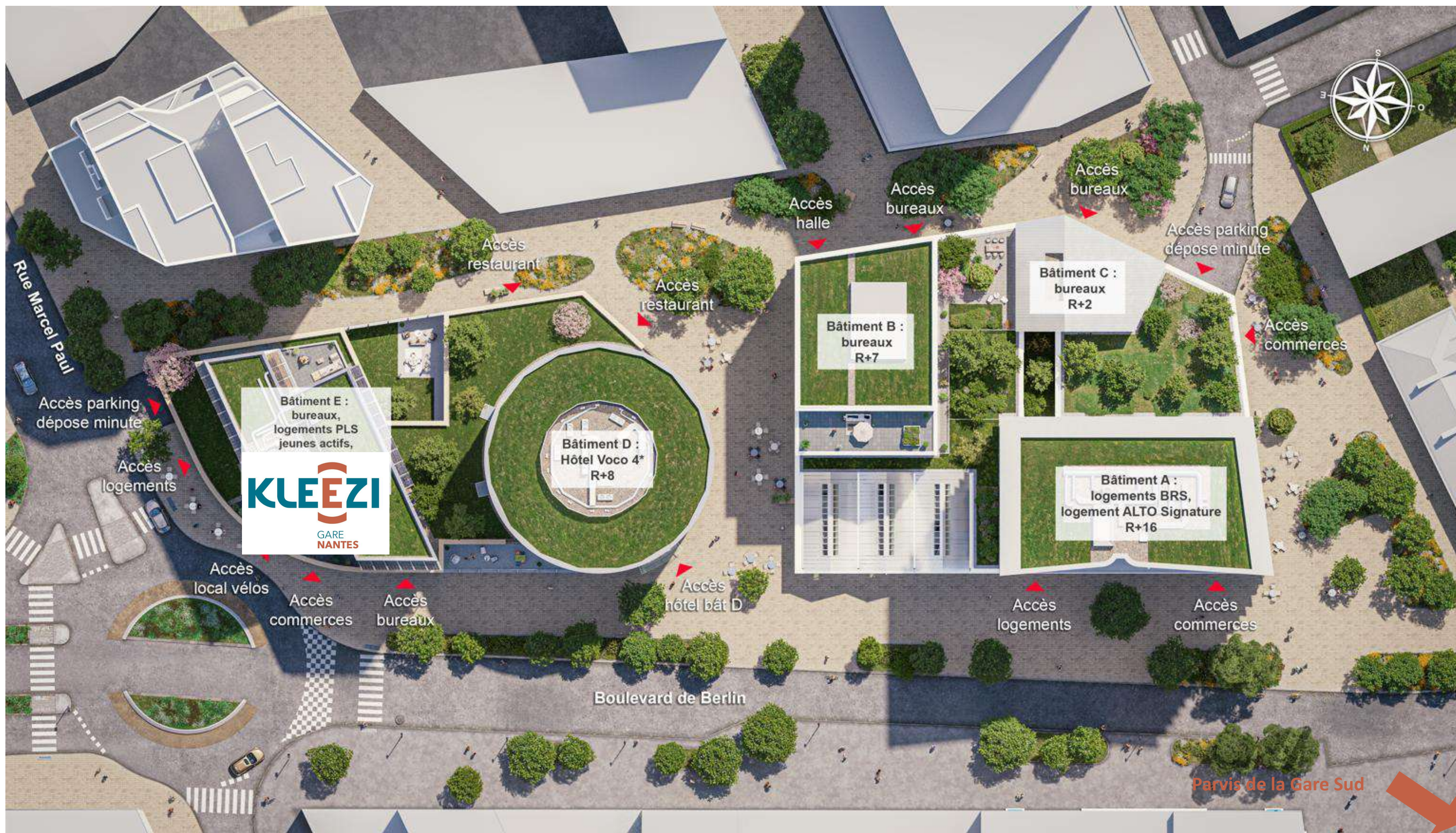
Parvis de la Gare Sud



Synoptique :



Plan masse :



Le bâtiment E :

Niveaux : R+10

44 studios étudiants - KLEEZI du R+7 au R+10

- 37 studios compacts de 19,14m² en moyenne
- 3 T1 bis de 27,79 m²
- 1 T1 bis de 33,78 m² (E1006 : non-PMR car douche classique et non taradouche)
- 3 T1 PMR de 33,38 m²

28 logements PLS moins de 30 ans du R+3 au R+6 : LNH

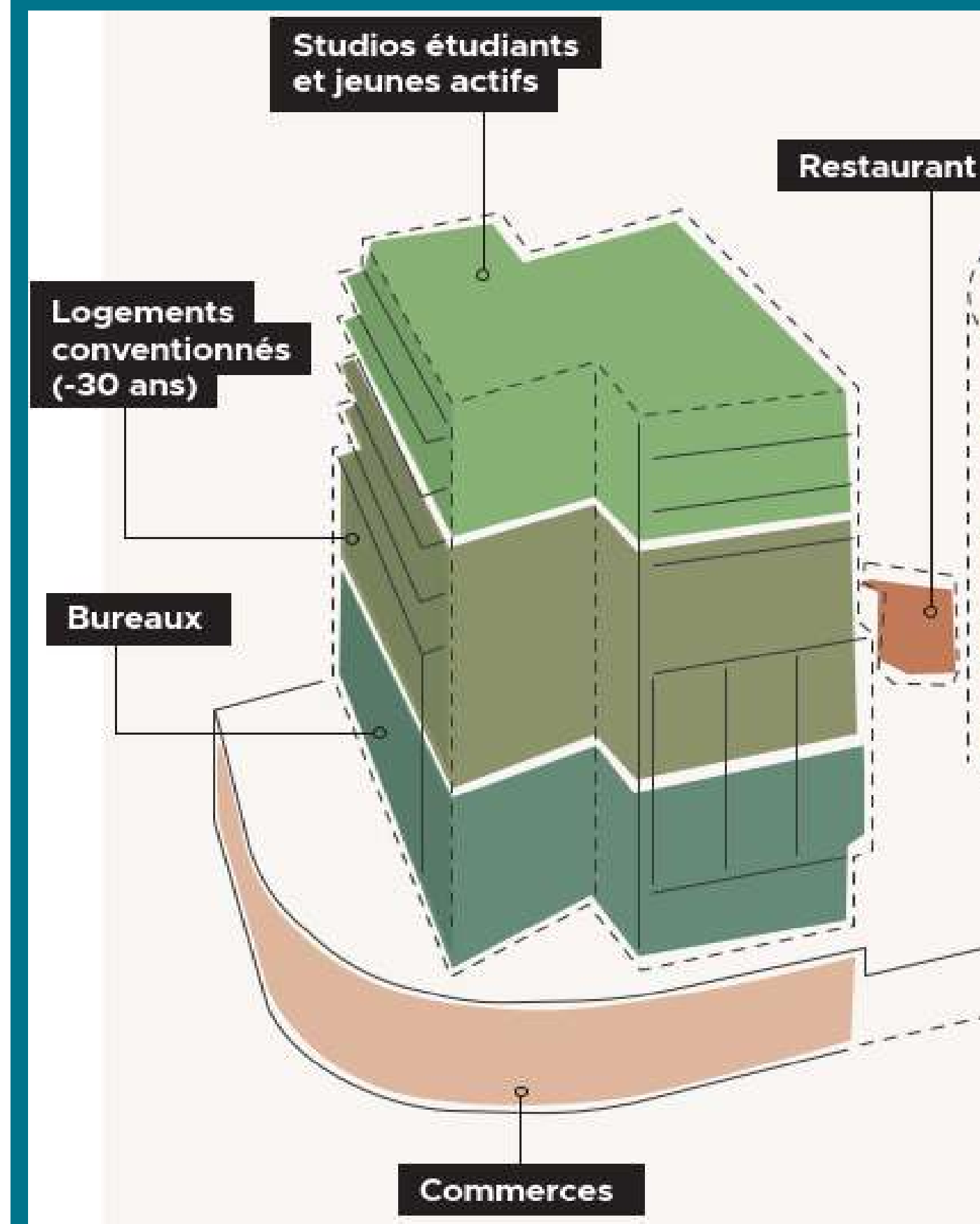
- T1 & T2

Autres :

- 2 plateaux de bureaux (R+1 et R+2)
- 1 commerce en RDC

Stationnement :

- Pas de places dédiées aux logements du bât E



Perspective :



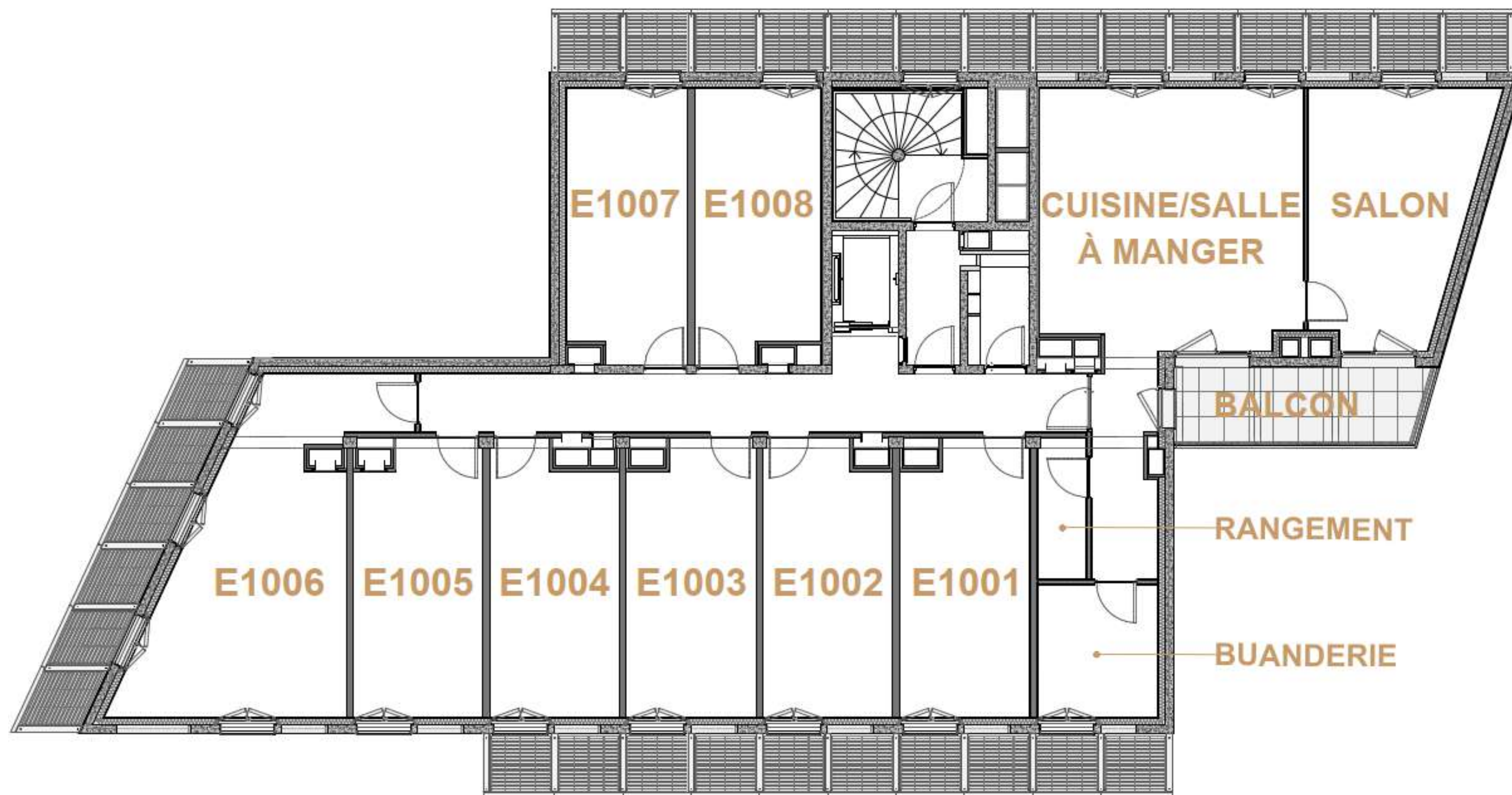
Parvis de la Gare Sud



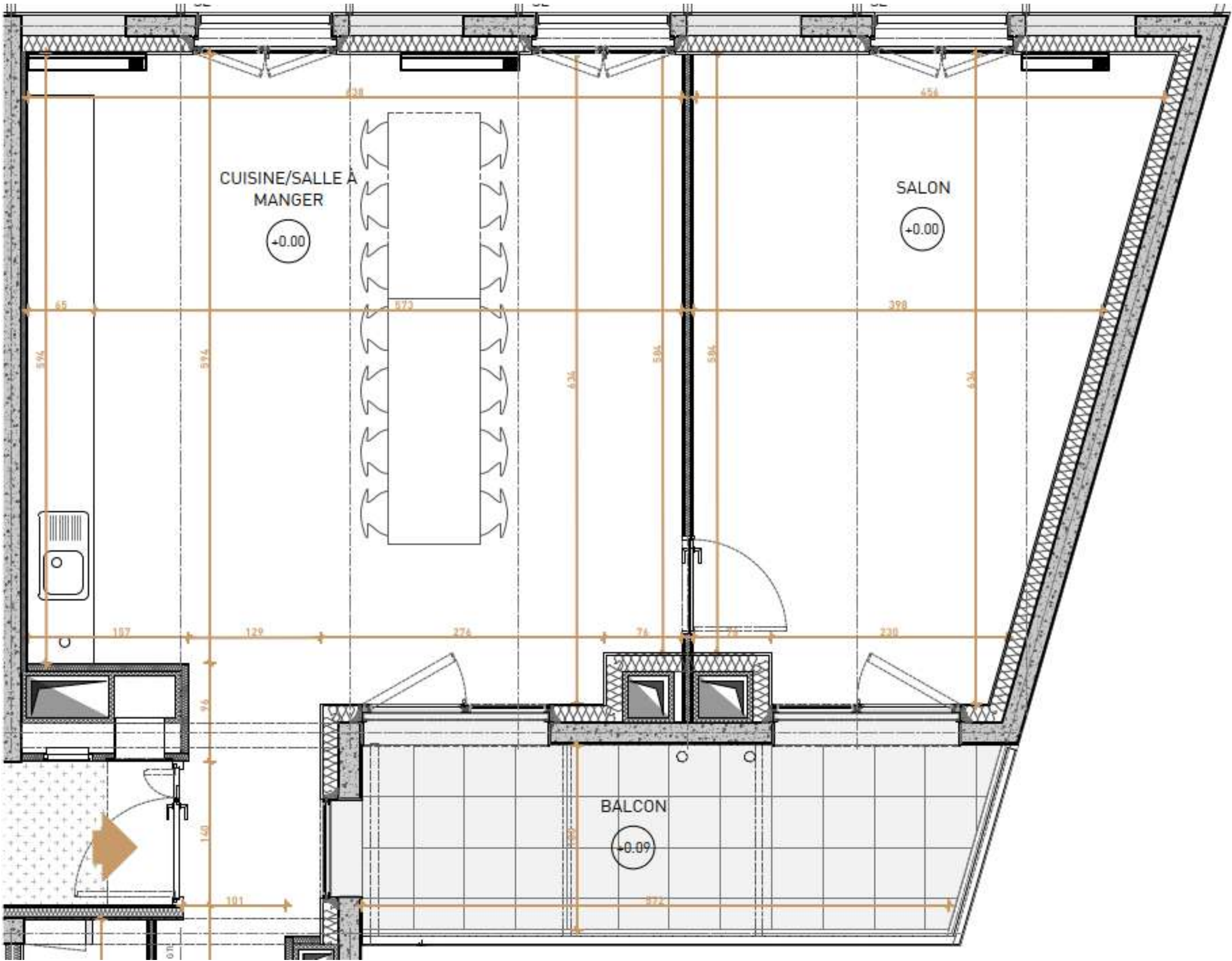
Plan des niveaux R+7 à R+9



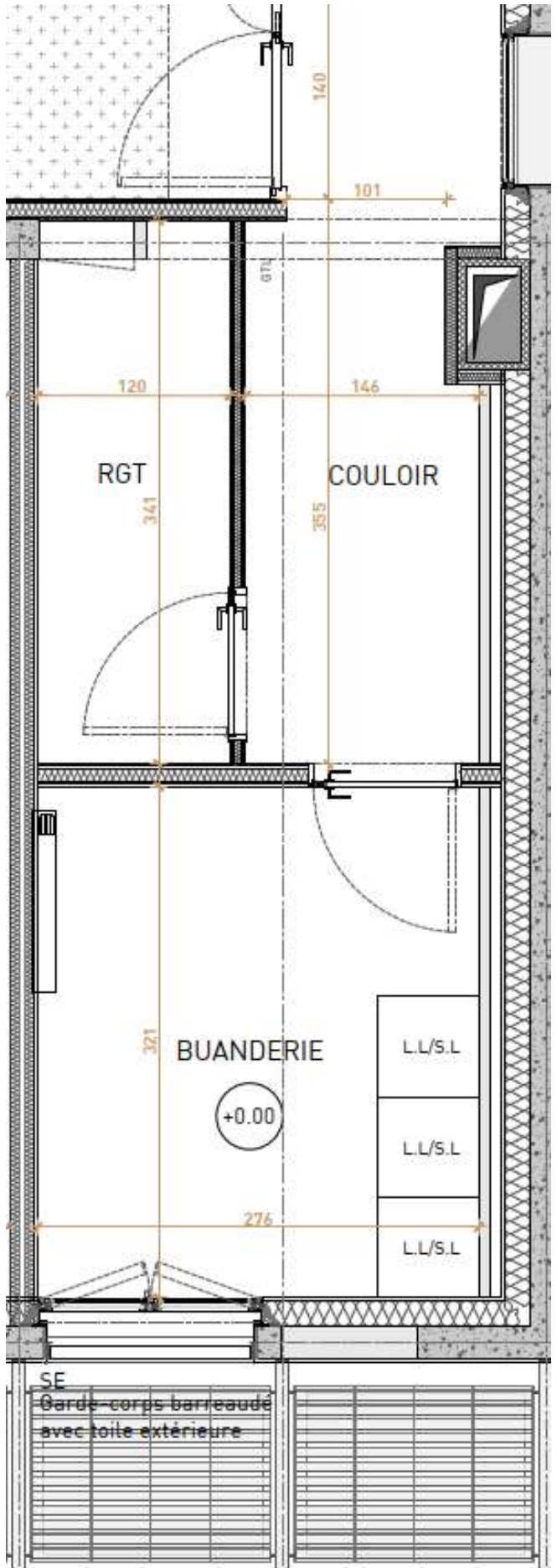
Plan du niveau R+10



Plan des espaces communs situés au R+10



Cuisine / Salle à manger	39.42m ²
Salon	23.64m ²
Balcon	12.07m ²
Couloir	7.37m ²
Rangement	3.94m ²
Buanderie	8.86m ²
	95.31m ²



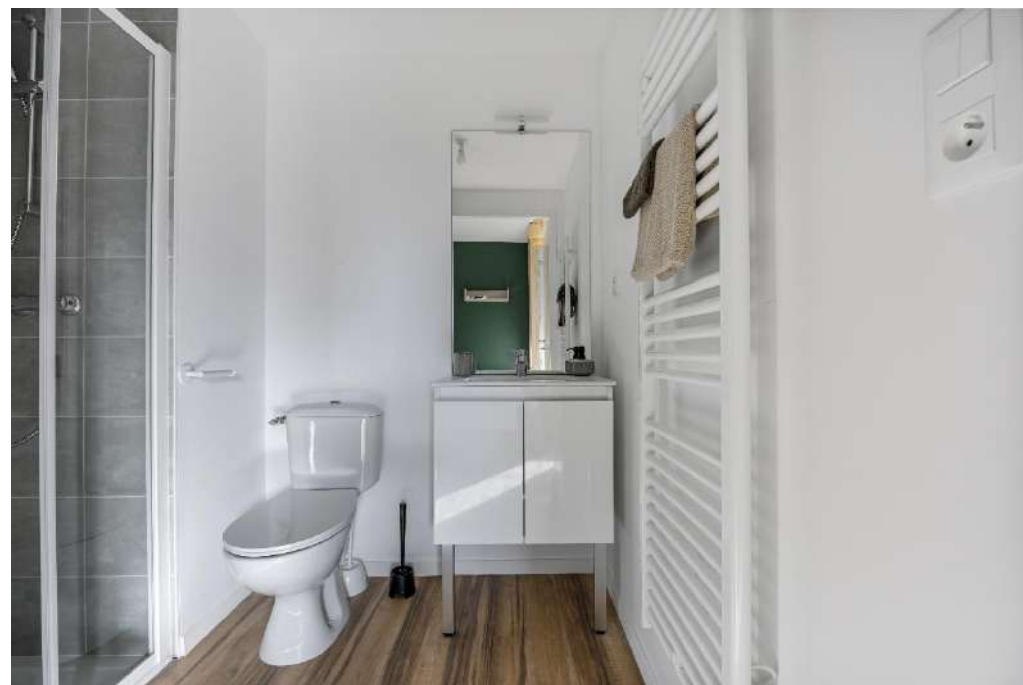
Matérialité des façades



- Menuiseries aluminium
- Stores toile extérieurs
- Façade traitée par enduit minéral fin de teinte blanche et parement en plaquette de terre cuite
- Garde-corps à barreaudage métallique avec toile tissée
- Brise soleil en acier galvanisé

PRESTATIONS INTÉRIEURES

- Menuiseries aluminium
- Stores toile extérieurs motorisés
- Revêtement de Sol en PVC
- Dans les SDE :
 - Receveur de douche avec paroi de douche coulissante,
Ou concept taradouche pour les logements PMR
 - Meuble vasque avec miroir,
 - Sèche-serviette électrique,
 - WC au sol.
- Kitchenette de 120cm :Evier, plaque induction 2 foyers, réfrigérateur top, four à micro-onde et hotte casquette
- Placard aménagé avec portes
- Production et distribution eau chaude : collectif via le réseau de chaleur urbain
- Chauffage : collectif via le réseau de chaleur urbain



Normes techniques :

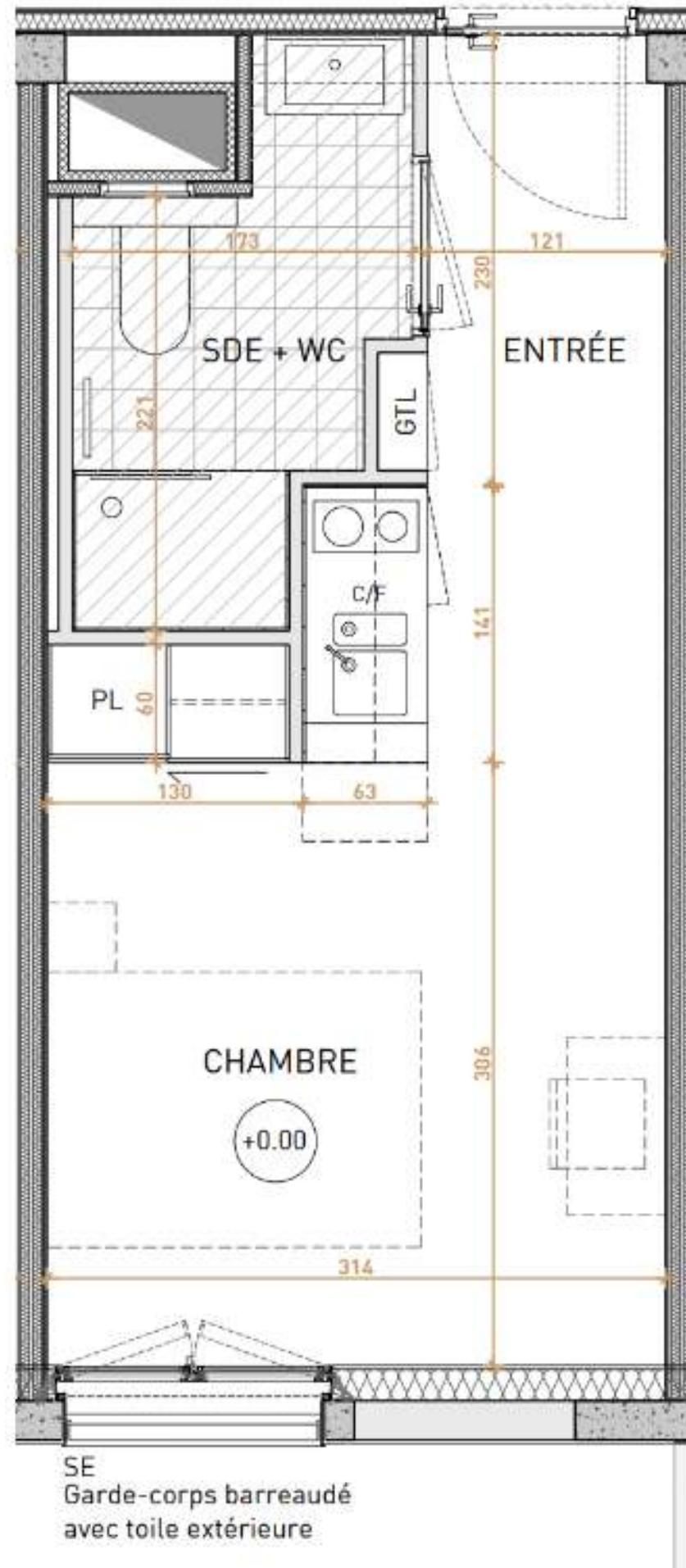
- RE2020 niveau 2025

Certification :

- NF Habitat HQE Niveau Excellent



PLAN DE VENTE TYPE LOGEMENTS STUDIOS & T1bis



Cette typologie de 19m² environ concerne la très grande majorité des logements : 37 studios compacts de 19,14m² en moyenne.

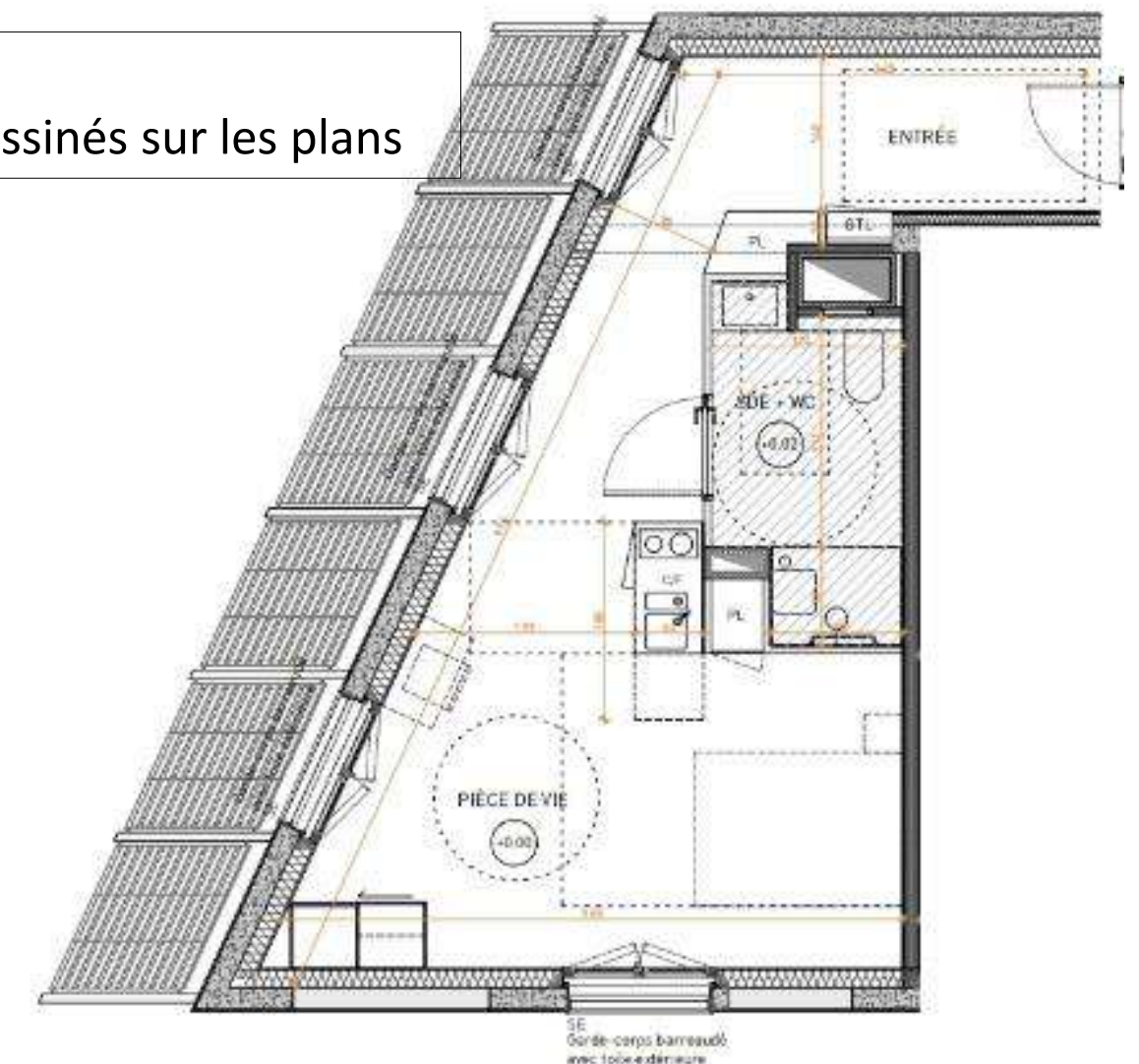
Ils s'organisent comme suit :

- ❑ L'accès au logement commande la **kitchenette et la salle d'eau.**
- ❑ Dans le prolongement, on trouve la **pièce de vie avec le bureau, le lit et un placard.**

💡 Pas d'espace extérieur :
ce sont les brise-soleil qui sont dessinés sur les plans

D'autres logements (T1bis) disposent de surfaces plus importantes :

- 3 T1 bis de 27,79 m²
- 1 T1 bis de 33,78 m² (E1006 : non-PMR car douche classique et non taradouche)
- 3 T1 bis PMR de 33,38 m²



LES INTERVENANTS



Notaire



Me Jean-Baptiste NICOLAS
Office Orvault
25, route de Rennes
44700 ORVAULT



Syndic

Thierry Immobilier

Thierry
immobilier



Architectes

Atelier VERA
Marc BARANI



Maitre d'ouvrage

SCCV EURONANTES
1er mail Pablo Picasso
44 000 NANTES
Co-maitrise d'ouvrage avec Bati-Nantes

03

Le modèle KLEEZI

LE MODÈLE



Un produit LMNP clé en main pour garantir de la flexibilité à vos clients !



UN INVESTISSEMENT CLÉ EN MAIN :

- **Pack meuble offert (sous forme de remise)**
→ ***pas de frais supplémentaires pour le client.***
- **Logements prêts à louer dès la livraison**
→ ***livrés meublés et montés, avec prestations investisseurs***
- **Gestion locative offerte** pendant 1 an
→ ***tranquillité assurée pour démarrer.***
- **Gestion comptable offerte** pendant 1 an
→ ***gestion simplifiée***
- **Rentabilité attractive : jusqu'à 4,77% !**
- **Un ticket d'entrée accessible : à partir de 146 000 €**
→ ***clientèle large, y compris primo-investisseurs***



PACK MEUBLES POUR DES LOGEMENTS MEUBLÉS, TOUT ÉQUIPÉS ET FONCTIONNELS

Les logements sont vendus et sont livrés avec le mobilier.

DESCRIPTIF AMEUBLEMENT :

ESPACE	T1
Entrée	
Patères murales	1
Espace nuit / chambre	
Lit avec tête de lit *	120*190
Pack literie (matelas, oreiller, couette, alèse)	1
Chevet	1
Lampe de Chevet	1
Séjour / espace repas	
Table repas	1
Chaise ou tabouret repas	1
Meuble TV	-
Canapé	-
Espace travail	
Bureau	1
Chaise de bureau	1
Corbeille à papier	1
Lampe de bureau	1
Ensemble rangements muraux	1
Salle de bains WC	
Ensemble accastillage	1
Accessoires et décoration	
Décoration murale	1
Kit entretien ménager	1
Kit vaisselle	1 personne

*la taille de la literie est susceptible d'évoluer selon la configuration du logement.

PRIX DU PACK MEUBLES :
3 800€ TTC
(facturation à 100% à la signature de l'acte authentique)

Pack meubles offert
pour les 35 premières réservations



Visuels non contractuels

Planche d'ambiance et mobilier



Visuels non contractuels

Planche d’ambiance et mobilier

ESPACE NUIT :

Lit 1 place



Lampe de chevet



Chevet sur socle

Tête de lit mélaninée
Étagère murale en bois – Forme de U

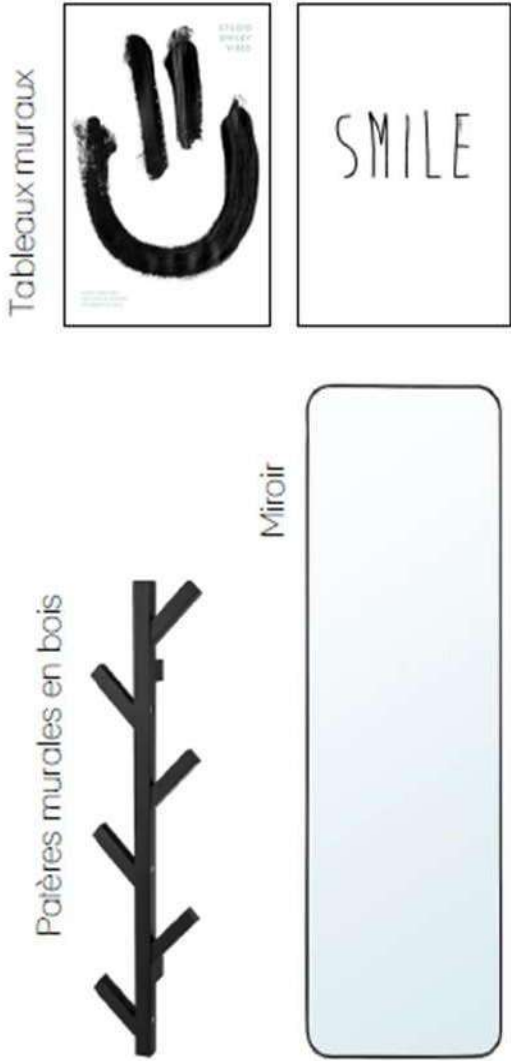
ESPACE DE TRAVAIL
& REPAS :



- Bureau : plateau mélaminé, pied métal
- Cubes de rangement muraux : 1 case
- Fauteuil Dome : monobloc polypropylène
- Lampe de bureau / Corbeille à papier
- Mange debout : plateau mélaminé, colonne en aluminium
- Tabouret Volt : monobloc polypropylène



ACCESSOIRES
& DÉCORATION :



KIT
VAISSELLE :



KIT
MENAGE :



Planche d'ambiance et mobilier



Visuels non contractuels

DES ESPACES COMMUNS QUI VALORISENT LES RÉSIDENCES SANS ALOURDIR LES CHARGES

- Une **salle de convivialité** aménagée et équipée
- Un espace **cuisine partagée**
- Une **terrasse aménagée** avec du mobilier extérieur
- Un **local vélo** aménagé et équipé d'une station de gonflage
- Une **laverie commune** -> 30% des gains reversés à la copropriété

Tous les **espaces sont sécurisés**, gérés par le syndic pour limiter les coûts (Vigik et vidéosurveillance)



UN PROJET CLE EN MAIN – UN ACCOMPAGNEMENT COMPLET

- ❑ Le **Kit Fiscal** Immokip pour investisseurs en LMNP

Offert la 1^{ère} année !



- ❑ Le **mandat de gestion** Thierry Immobilier à signer pour tout contrat de réservation

Offert la 1^{ère} année !



(SOLUTION ⁽¹⁾⁽⁴⁾ PROPOSÉE PAR Thierry ^{im}Mobilier)

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 : 3 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 : 12 000 €



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

+ 4,10 %

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 12.000€ 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 3 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.

04

Commercialisation

Grille de prix, typologies et surfaces

NOM PROGRAMME	VILLE	DATE DE LIVRAISON	ACTABILITÉ	PRIX D'APPEL TTC	PACK MOBILIER	LOYER	RENTA JUSQU'À	SYNDIC	GESTION LOCATIVE TTC	OFFRE COMMERCIALE
KLEEZI GARE NANTES	NANTES	Rentrée Scolaire 2029	4T2026	A partir de 146 000 €	3 800€ TTC	De 570€ à 625€	4,77%	THIERRY IMMO	THIERRY IMMO 14,90% (10,80% + 4,10%)	PACK MOBILIER OFFERT 35 Premières réservations + Gestion locative et comptable offertes 1 an

Typo	Surfaces moyennes	Prix moyen TTC
37 Studios	19,14 m ²	158 900 €
4 T1	27,79 m ²	167 300 €
3 T1 PMR	33,48 m ²	186 250 €

Estimatif charges de copropriété

Réalisé par Thierry Immobilier Mai 2026*

Typo	Charges mensuelles	Quote-Part propriétaire	Quote-Part locataire
Studios	107 €	32 €	75 €
T1 bis	150 €	45 €	105 €
T1 bis PMR	183 €	55 €	128 €

* Cf. charges estimatives lot par lot en annexe

- * Charges communes générales (Edf, assurance, honoraires syndic, Espaces verts...)
- * Charges VMC
- * Ascenseur
- * Eau Chaude via chauffage urbain
- * Chauffage urbain

Les charges non comprises

- * Eau froide individuelle
- * Sans parking et cave



Etude locative

Réalisée par Thierry Immobilier Juin 2026

Rentabilité brute moyenne de 4,34%
Rentabilité brute max de 4,77% (prix d'appel)

LOGEMENT	ETAGE	TYPOLOGIE	SURFACE PLAN	ORIENTATION	SURFACE TERRASSE	SURFACE BALCON	SURFACE LOGGIA	PARKING	LOYER MEUBLE
E701	7	T1	18,54	E					570 €
E702	7	T1	19,50	E					580 €
E703	7	T1 BIS	27,79	E					600 €
E704	7	T1	18,18	O					580 €
E705	7	T1	19,50	O					580 €
E706	7	T1	19,50	O					570 €
E707	7	T1	19,50	O					570 €
E708	7	T1	19,50	O					580 €
E709	7	T1	19,50	O					580 €
E710	7	1 PMR	33,38	NO					620 €
E711	7	T1	18,28	E					570 €
E712	7	T1	19,08	E					580 €
E801	8	T1	18,54	E					570 €
E802	8	T1	19,50	E					580 €
E803	8	T1 BIS	27,79	E					600 €
E804	8	T1	18,18	O					570 €
E805	8	T1	19,50	O					580 €
E806	8	T1	19,50	O					580 €
E807	8	T1	19,50	O					580 €
E808	8	T1	19,50	O					580 €
E809	8	T1	19,50	O					580 €
E810	8	1 PMR	33,38	NO					620 €
E811	8	T1	18,28	E					570 €
E812	8	T1	19,08	E					580 €
E901	9	T1	18,54	E					575 €
E902	9	T1	19,50	E					585 €
E903	9	T1 BIS	27,79	E					585 €
E904	9	T1	18,18	O					585 €
E905	9	T1	19,51	O					585 €
E906	9	T1	19,50	O					575 €
E907	9	T1	19,50	O					575 €
E908	9	T1	19,50	O					585 €
E909	9	T1	19,50	O					585 €
E910	9	1 PMR	33,38	NO					625 €
E911	9	T1	18,28	E					575 €
E912	9	T1	19,08	E					585 €
E1001	10	T1	19,51	O					585 €
E1002	10	T1	19,51	O					585 €
E1003	10	T1	19,51	O					585 €
E1004	10	T1	19,51	O					585 €
E1005	10	T1	19,50	O					585 €
E1006	10	T1 BIS	33,78	NO					625 €
E1007	10	T1	18,28	E					575 €
E1008	10	T1	19,08	E					585 €



MAQUETTE 3D :
Vue du projet depuis
le Bd de berlin





Parvis de la
Gare Sud

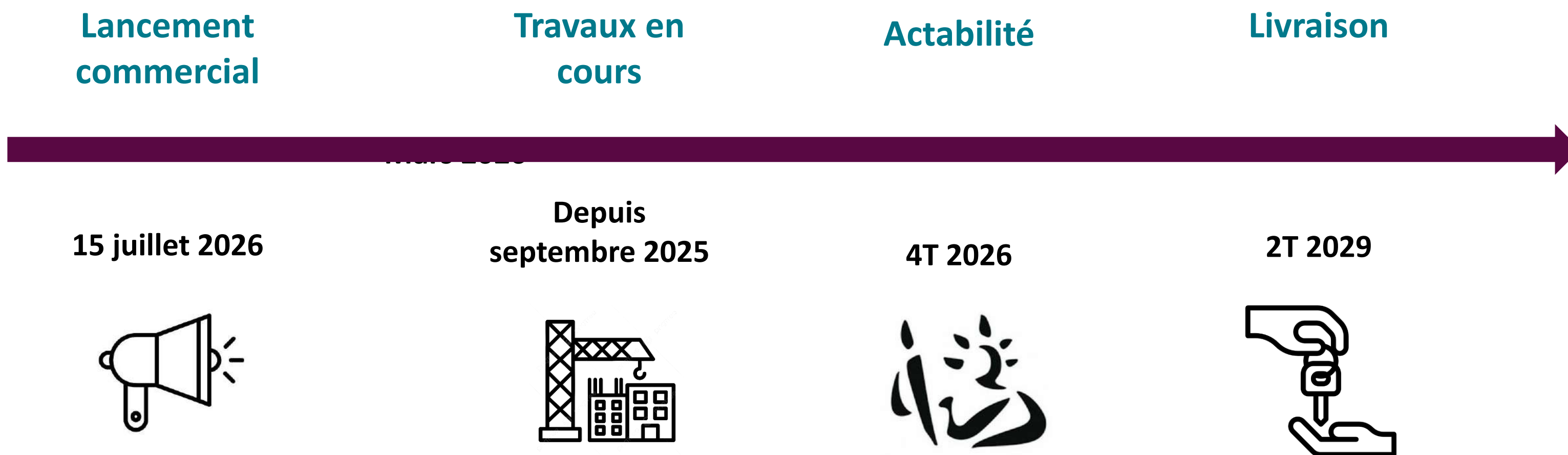


Parvis de la Gare Sud



MAQUETTE 3D :
Vue du projet depuis
l'allée de Copenhague

PLANNING DE L'OPÉRATION



- Obtention arrêté PC : 14/09/2023
- Permis purgé de tous recours et de tous retraits

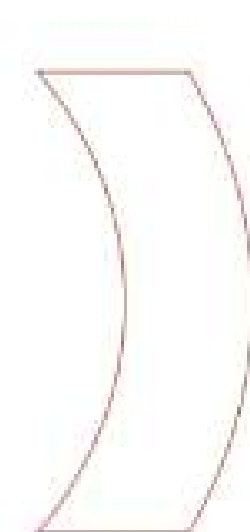


UNE RÉPONSE AUX NOUVEAUX BESOINS DES ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

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 Gare Nantes** est une réponse innovante, dynamique et porteuse de sens.



Une co-réalisation

