



SAINT-MARTIN | **RENNES**



RÉSIDENCE ÉTUDIANTS
ET JEUNES ACTIFS
CLÉ EN MAIN

L A M O T T E

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR



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

Rennes Métropole, un pôle étudiant majeur du Grand Ouest.

+ 78 000

ÉTUDIANTS DANS LA MÉTROPOLE RENNAISE en 2024⁽¹⁾

► Rennes Métropole est le 8ème pôle d'enseignement supérieur en France et le 1^{er} du Grand Ouest

+ 40%

D'ÉTUDIANTS en 15 ans⁽¹⁾

► Une croissance portée par l'attractivité des établissements rennais

83 000

ÉTUDIANTS attendus à horizon 2030⁽¹⁾

► La population étudiante pourrait continuer à progresser avant de se stabiliser à plus long terme

79 322

HABITANTS âgés de 15 à 29 ans⁽²⁾

► À Rennes en 2023, ils représentent 34,4 % de la population communale.

37 576

JEUNES de 18 à 24 ans scolarisés⁽²⁾

► À Rennes en 2023, avec un taux de scolarisation de 76,6 % sur cette tranche d'âge.



Rennes conjugue **attractivité étudiante, dynamisme économique et qualité de vie**. Un contexte favorable au développement d'une offre de logements dédiée aux étudiants et jeunes actifs.

(1) Source étude Fnau – Fédération nationale des agences d'urbanismes.
(2) Source Insee, RP2023, exploitation principale, géographie au 01/01/2026.

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

Capitale dynamique de la Bretagne, Rennes s'impose comme l'un des territoires les plus attractifs de l'Ouest. Réputée pour sa qualité de vie, sa richesse culturelle et son réseau de transports performant, elle attire chaque année de nouveaux habitants, étudiants et actifs.

La métropole rennaise bénéficie d'un écosystème structuré autour de l'enseignement supérieur, de la recherche et de filières d'excellence comme le numérique, la cybersécurité, la santé ou l'agritech. Cette dynamique soutient l'emploi local et renforce l'attractivité résidentielle du territoire.

2
GRANDES
UNIVERSITÉS

3
CAMPUS

+50
ÉCOLES
SUPÉRIEURES

OFFRE CULTURELLE
ET SPORTIVE DENSE

Un quartier prisé au nord du centre-ville

UNE ADRESSE CONNECTÉE,
ENTRE VIE URBAINE ET CADRE APAISÉ

La résidence Kleezi | Saint-Martin prend place dans un quartier recherché de Rennes, à proximité du centre-ville, des établissements d'enseignement supérieur et des bassins d'emplois de la métropole.

Situé au nord du centre-ville, le quartier Saint-Martin séduit par son équilibre entre dynamisme urbain et environnement plus paisible. Bordé par le canal, il offre un cadre de vie agréable, avec des cheminements doux, des espaces de promenade et une ambiance de quartier appréciée.

- **Une localisation centrale**, proche du cœur de Rennes et de ses pôles d'activité
- **Un quartier bien desservi**, facilitant les déplacements vers les campus, les commerces et les services
- **À proximité de plusieurs établissements supérieurs**, générant une forte demande locative étudiante
- **Une adresse adaptée aux étudiants et jeunes actifs**, en recherche de praticité, d'accessibilité et de confort au quotidien



UN RÉSEAU DE TRANSPORTS EFFICACE ET ACCESSIBLE

Métro ligne B
À proximité

Ligne de bus C3
Arrêt de bus Bellangerais
à proximité

Gare TGV
À quelques stations de métro
(LGV vers Paris en 1h25)

Rocade Nord
À 5 MINUTES

Un lieu de vie confortable

UN CADRE DE VIE OPTIMISÉ POUR LES ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

Kleezi | Saint-Martin, propose une qualité de vie pensée pour le quotidien des étudiants et des jeunes actifs, associant studios et accès à des espaces communs propices aux échanges.

Chaque logement, entièrement aménagé, offre un cadre fonctionnel et confortable, tandis que les espaces partagés encouragent les rencontres et les moments de convivialité.

Grâce à ses lieux de vie modulables : salle commune, laverie, coworking ; cette résidence pour étudiants et jeunes actifs facilite une vie quotidienne à la fois pratique, dynamique et ouverte aux autres.



69 Rue de la Motte Brûlon,
Rennes

Studios et T1 Bis
meublés et équipés

Espaces communs
partagés

Ascenseur

Cœur d'îlot
paysager

Local vélo
équipé et sécurisé



DES SERVICES POUR FACILITER LE QUOTIDIEN

Laverie commune

Espace détente

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.



(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.



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.



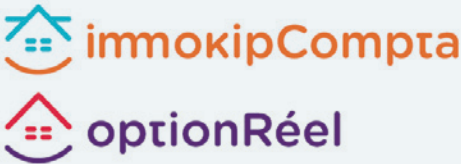
RASSURANT

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

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⁽¹⁾.
- ▶ 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, Cabinet Thierry Immobilier assure l'interface.

Thierry
immobilier



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⁽²⁾.



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) Pack meuble vendu en plus du prix de vente de l'appartement. (2) Tarif applicable en 2026. 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.



(1) Pack meuble vendu en plus du prix de vente de l'appartement.



La solution⁽¹⁾⁽⁴⁾ 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 !

(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.



0%
de frais
de location



FORFAIT GESTION LOCATIVE

9 % HT⁽⁴⁾
HONORAIRES
DE GESTION

+

4,10 %⁽¹⁾

GARANTIE DE LOYERS IMPAYÉS⁽¹⁾
& GARANTIE DE VACANCES LOCATIVES⁽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, la résidence **KLEEZI - Saint-Martin** est une réponse innovante, dynamique et porteuse de sens.



UNE CO-RÉALISATION



14 rue Alek Plunian
35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

02 99 67 71 41
lamotte.fr

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR

75 rue de l'Alma
35000 RENNES

02 99 35 35 90
batiaarmor.fr

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 : Alta Architectes. Visuels : Hive, Adobe Stock, Lamotte, Julien Gazeau, Dimitri Lamour. Édition Septembre 2026.

