

# Location Meublée étudiante

Statut LMP/LMNP - Rentabilité 3,6 %



## Vannes - Alpha

Avenue Raymond Marcellin / Rue Jean Perrin - 56000 Vannes

### VANNES, PARI MI LES VILLES BRETONNES LES PLUS PRISÉES PAR LES ÉTUDIANTS

▪ **Vannes, 3<sup>ème</sup> pôle universitaire breton**, après Rennes et Brest, accueille une communauté estudiantine active. Avec **9 000 étudiants** recensés à la rentrée 2021/2022, soit environ 17 % de la population vannetaise, la ville connaît une croissance notable de 2 500 étudiants depuis 2012, représentant une **augmentation de 38 %**. Cette tendance à la hausse se poursuit, avec au moins 10 500 étudiants attendus d'ici 2029

▪ **Ville attrayante alliant modernité, tradition et qualité de vie**, Vannes a vu sa population croître de manière significative depuis les années 1950

▪ **Aux portes du Golfe du Morbihan**, à 2h30 de Paris, Vannes, ancienne cité médiévale préservée, conjugue **charme historique et dynamisme contemporain**. Son centre-ville, ses rives et son port de plaisance sont propices aux activités sportives

Sources des données chiffrées : Insee

### RÉSIDENCE ALPHA : UN EMPLACEMENT REMARQUABLE, À DEUX PAS DES UNIVERSITÉS ET À PROXIMITÉ DU CENTRE-VILLE

▪ La résidence « Alpha » se situe en face de l'Université de Bretagne Sud qui compte 5 475 étudiants, et à proximité du futur campus numérique qui accueillera 1 000 étudiants dès de la rentrée 2025.

▪ La résidence étudiante « Alpha », nichée dans le quartier paisible de Tohannic, allie un environnement urbain tranquille et une accessibilité optimale vers le centre-ville, offrant ainsi une situation idéale à proximité des établissements d'enseignement supérieur.

▪ La résidence se trouve à proximité de nombreuses infrastructures de loisirs, notamment l'étang de Tohannic, un bel espace naturel aménagé, le club d'aviron, ainsi qu'un centre sportif.



### UNE RÉSIDENCE HAUT DE GAMME AUX SERVICES PREMIUM

- Espaces arborés
- Toit-terrasse végétalisé accessible en R+5
- Salle de détente
- Salle de sport
- Local vélos
- Parkings

# Location Meublée étudiante

VANNES (56)

Statut LMP/LMNP - Rentabilité 3,6 %



## ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS

- Rentabilité\* : **3,6 %**
- Nombre de lots : **70 studios**
- Budget d'investissement médian\*\* : **101 617 € HT**
- Investissement : **VEFA**
- Livraison prévisionnelle : **3T 2026**
- Statuts : **LMP/LMNP**

## POINTS FORTS DU PROGRAMME

- **Portage de TVA**
- **Frais de notaire réduits**
- Un bail d'une durée ferme de 10 ans conclu par la holding d'exploitation
- Un bâtiment éco-conçu labellisé
- Actable immédiatement

## AVANTAGES DU STATUT DE LOUEUR MEUBLÉ

- **Revenus locatifs quasiment nets d'impôts** sur une longue période
- Amortissement ou déduction des frais de mise en place
- **Non imposition à l'IFI (sous conditions)**

\* Rentabilité arrondie au dixième le plus proche incluant le mobilier  
\*\* Mobilier inclus

## RÉALISATION :



▪ Acteur de référence de l'immobilier neuf sur le territoire breton, Bâti-Armor s'appuie sur les 60 ans d'expérience du Groupe Bâtisseurs d'Avenir pour proposer des réalisations de qualité.

- 8 millions d'euros de chiffre d'affaires
- 12 programmes de logements lancés par an
- 500 logements construits par an

## GESTIONNAIRE :



- Forte de son expérience dans la gestion de logements étudiants, Artémisia Gestion exploite depuis plus de 10 ans des résidences étudiantes.
- Des emplacements stratégiques en centre-ville, proches des commerces et des pôles universitaires.
- Un taux de remplissage global moyen sur l'année de plus de 99 %.

## ACCÈS ET TRANSPORTS

### En transports en commun

- Arrêt de bus « Tohannic » au pied de la résidence permettant de rejoindre le port de plaisance de Vannes et la place Gambetta en 10 min
- Arrêt « Université » à 15 min de la gare SNCF de Vannes via le bus 6b permettant de rejoindre la gare de Paris Montparnasse en 2h40 min en TGV

### À pied

- À 3 min d'une supérette
- À 6 min du parc Innovation Bretagne Sud
- À 9 min du campus Bretagne Sud UBS
- À 12 min du parc de Tohannic
- À 20 min du port de Vannes

**ALPHA**  
Avenue Raymond Marcellin / Rue Jean Perrin,  
56000 Vannes



SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567  
Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce  
Carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France  
Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurancellimited  
Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX  
Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>

FIDEXI  
44, rue Paul Valéry  
75116 Paris  
Tél. : 01 76 53 73 73  
fidexi.com