

Le Mans - 72
NEMEA
LE MANS
UNIVERSITÉ



LE MANS, ÉTUDIANTE ET CONNECTÉE

Située au carrefour du Grand Ouest, Le Mans est une ville universitaire dynamique qui attire chaque année plus de 13 000 étudiants, dont 1 500 internationaux. À seulement 1h* de Paris en TGV et connectée aux grandes métropoles comme Rennes, Nantes ou Bordeaux, elle séduit par son offre de formations variées et son cadre de vie attractif.

Avec Le Mans Université, ses trois UFR, son IUT et ses écoles d'ingénieurs reconnues, la ville propose 129 diplômes et accueille chaque année un nombre croissant d'enseignants-chercheurs. Elle se distingue par des pôles d'excellence en acoustique, automobile et musique, avec des formations uniques comme celles de l'Itemm et de l'Institut National du Music-hall. Mais parce qu'il n'y a pas que les études dans la vie, la ville propose aussi une multitude de bars, restaurants et salles de concert prisés des étudiants.

Le quartier médiéval de la Cité Plantagenêt, quant à lui, est le point de rendez-vous incontournable pour profiter des terrasses et d'une ambiance festive.

Tout au long de l'année, la ville vibre au rythme des événements : festivals, expositions, concerts, sans oublier les incontournables 24 Heures du Mans et Le Mans Classic, qui font rayonner la ville à l'international. Un cadre de vie où convivialité et dynamisme forment une qualité de vie abordable, idéale pour les étudiants.



Vue aérienne de la ville du Mans



Vue sur le tramway



BON À SAVOIR

Grâce au tramway T1 et aux transports en commun, les étudiants peuvent facilement rejoindre les quartiers d'affaires, les espaces de coworking et les centres de formation professionnelle, offrant ainsi des opportunités pour les stages et l'alternance sans contrainte de déplacement.



1 RUE XAVIER BICHAT, AU CŒUR DE LA VIE ÉTUDIANTE



LES TRANSPORTS

- / Tramway T1, arrêt Haute Venelle - Clinique du Pré, face à la résidence
- / Arrêt de bus (plusieurs lignes) à deux pas
- / Centre-ville à environ 10 min* en tramway T1



LES ÉTUDES

- / À proximité immédiate des universités et écoles
- / Le Mans Université à 9 min* à pied
- / IUT Le Mans à 9 min* à pied
- / Faculté de Droit, Sciences Éco et Gestion à 12 min* à pied



LES LOISIRS

- / Cinéma à environ 20 min* en tramway T1
- / Bars et restaurants du Vieux-Mans à environ 20 min* en tramway T1



LE QUOTIDIEN

- / Intermarché Super Le Mans à 6 min* en voiture
- / Marché hebdomadaire à 6 min* en voiture
- / Boulangeries, pharmacies et commerces à moins de 10 min* à pied

AUDACIEUSE ET DURABLE



Vue depuis l'avenue Henri Pierre Klotz

Élégante et contemporaine, la résidence s'intègre naturellement dans son environnement. Son design soigné joue sur les volumes et l'association de différents matériaux tels que le bois, le métal et l'enduit clair pour créer une silhouette de caractère. De larges ouvertures laissent la lumière naturelle s'inviter dans les logements tout au long de la journée.

Pensée pour le quotidien des étudiants, elle profite d'une connexion immédiate au tramway, permettant de rejoindre facilement les universités et le centre-ville. L'entrée principale, mise en valeur par une double hauteur vitrée, offre un accueil moderne et lumineux.

Conçue dans une démarche durable, cette réalisation arbore des façades et des toitures végétalisées, qui améliorent son intégration paysagère tout en régulant naturellement la température. Les terrasses aménagées quant à elles, offrent des espaces de détente agréables aux résidents.



Résidence close et sécurisée



Connexion immédiate au tramway



Parking vélos de 180 places



Parking au sous-sol



PENSÉS POUR LE CONFORT



Avec ses 178 appartements, la résidence a été conçue pour offrir aux étudiants un cadre de vie à la fois pratique et agréable. Chaque studio a été optimisé pour garantir un aménagement fonctionnel, une belle luminosité naturelle et des matériaux de qualité.

Les espaces de vie sont pensés pour répondre aux exigences du quotidien : des pièces bien agencées, une salle d'eau moderne, des rangements intégrés et une isolation thermique et acoustique performante. Les appartements proposent des prestations soignées pour un confort optimal : un revêtement de sol résistant

et facile d'entretien, un carrelage élégant dans les salles d'eau, ainsi que des menuiseries performantes assurant une isolation efficace. La production d'eau chaude est assurée par une pompe à chaleur air/eau, garantissant une gestion énergétique maîtrisée.



STUDIOS MEUBLÉS ET ÉQUIPÉS, PRÊTS À LOUER

Pièce à vivre avec literie, placard avec penderie, espace bureau

Kitchenette équipée avec réfrigérateur, plan de travail avec évier encastré, plaque vitrocéramique, hotte, meubles bas et hauts, kit vaisselle, micro-ondes

Salle d'eau avec douche, meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux, WC, sèche-serviette



CONVIVIALITÉ ET PARTAGE



Pensée pour allier confort, convivialité et praticité, la résidence met à disposition de ses jeunes occupants des espaces communs modernes et fonctionnels. Conçus pour répondre aux besoins des étudiants, ces lieux favorisent à la fois le travail, les échanges et la détente.

Dès l'entrée, un espace d'accueil et de gestion permet aux résidents d'être accompagnés au quotidien. Pour les moments de travail ou de loisirs, une grande salle polyvalente offre des espaces de coworking, une zone de détente, un espace fitness et une cuisine commune équipée.

À l'extérieur, des espaces verts viennent compléter l'ensemble pour offrir un cadre agréable et apaisant. La résidence dispose également de 36 places de stationnement, dont 17 en sous-sol et 2 réservées aux personnes à mobilité réduite.



Espace coworking



Espace Laverie



Espace fitness

LE SPÉCIALISTE DE LA RÉSIDENCE GÉRÉE

Le Groupe Nemea a été choisi par Kaufman & Broad pour la gestion de cette résidence. Il est un acteur majeur et reconnu à travers ses résidences de tourisme, ses résidences étudiantes Appart'étud et ses résidences hôtelières de centre-ville Appart'Hotel. Aujourd'hui, le groupe possède près d'une centaine

de résidences à son actif. Des emplacements privilégiés pour répondre à la demande étudiante et au tourisme. Pour cette résidence, Nemea collabore en étroite partenariat avec Kaufman & Broad, en participant à la conception rationnelle de ses espaces et à la parfaite gestion des lieux.



UN MARCHÉ PORTEUR POUR L'INVESTISSEMENT EN LMNP

Avec un taux de mobilité professionnelle en hausse et plus de 2,9 millions d'étudiants en France, investir en résidence services est une solution d'investissement judicieuse et clé en main.

En outre, vous pouvez bénéficier des avantages du statut de Loueur en Meublé Non Professionnel :

/ **Économisez la TVA⁽¹⁾** : vous ne financez que la valeur HT de votre bien soit un gain de 20%

/ **Percevez un loyer sécurisé** pendant 9 ans grâce à une garantie locative intégrée au bail commercial

/ **Bénéficiez d'une fiscalité avantageuse⁽²⁾** permettant de défiscaliser les revenus perçus

/ **Libérez-vous de la gestion locative** : celle-ci est assurée par un gestionnaire spécialisé

En activant ces avantages dans une résidence de qualité stratégiquement située au sein d'un pôle économique et universitaire de premier plan, vous avez l'assurance de réaliser un placement sécurisé.



À VOS CÔTÉS DEPUIS PRÈS DE 60 ANS

Chez Kaufman & Broad, c'est en vous observant et en vous écoutant que nous imaginons des appartements et des maisons adaptés à vos besoins et vos attentes. Nous intégrons les nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer et de se divertir pour améliorer votre quotidien.

C'est pourquoi nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet immobilier, avec des services conçus pour vous simplifier la vie et vous offrir une expérience sereine et personnalisée :



Des logements fonctionnels et agréables à vivre grâce à des plans optimisés par notre service d'architectes intégré



Un accompagnement personnalisé tout au long de votre projet, grâce à nos experts



Une solution de financement clé en main proposée par nos partenaires financiers



Des partenariats privilégiés avec des acteurs majeurs de l'immobilier et de la gestion locative pour un investissement serein

kaufmanbroad.fr

0 800 544 000

**Service & appel
gratuits**

*Google Maps. (1) Conformément à l'article 261/D4 du Code Général des Impôts, les revenus provenant de la location de biens meublés peuvent bénéficier d'une exonération de TVA. Voir conditions sur kaufmanbroad.fr. (2) Dans la limite des recettes selon l'article 156 du CGI. Kaufman & Broad Immo Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros - RCS Nanterre 479 289 233 - 17, quai du Président Paul Doumer - CS 90001 - 92672 Courbevoie Cedex. Architecte : L'Heudé et Associés Architectes - Perspectives : Scafoïde 3D - Illustrations et plans à caractère d'ambiance non contractuels, laissés à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif (se reporter à la notice descriptive contractuelle). NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE. OSWALDORB - 03/2025.



PROSPECTUS

