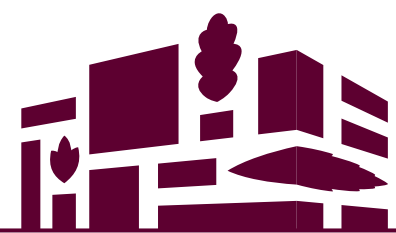


MY STUDIA

Rezé



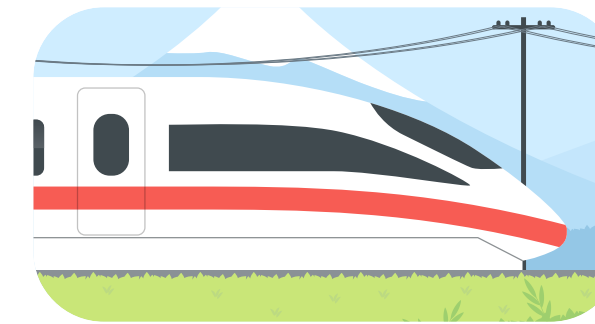


Nantes

UNE MÉTROPOLE
ACTIVE ET OXYGÉNANTE



Côte Atlantique à 1h en voiture



Paris à 2h
grâce à la Ligne à Grande Vitesse



3 lignes de tramway



Aéroport Nantes Atlantique desservant
plus de 90 destinations



Près de
65 000
étudiants accueillis
chaque année

8^e place
du palmarès 2025
des villes étudiantes



Près de **70**
établissements d'enseignement supérieur,
tous secteurs confondus
(universités, grandes écoles, écoles spécialisées, BTS...)

Sources : univ-nantes.fr, paysdelaloire.cci.fr/nantes-saint-nazaire

Nantes

UNE MÉTROPOLE ACTIVE ET OXYGÉNANTE

Parmi les territoires où les Français aimeraient s'installer figure régulièrement la métropole de Loire-Atlantique.

Sa douceur océane et sa localisation au carrefour de la Bretagne, de la Vendée et de l'Anjou séduisent. 1 200 ha d'espaces verts, dont 120 parcs, squares et jardins ; 400 km de pistes cyclables... À Nantes, on respire ! Et son réseau de transports en commun innovant (gratuit le week-end !) y participe pleinement : tramway, Busway, Navibus, Chronobus...

Étudiants, familles et entrepreneurs trouvent ici un lieu propice à une vie épanouie. Les grands projets urbains en cours illustrent l'énergie déployée par Nantes pour parfaire son attractivité : développement du centre d'affaires européen Euronantes, aménagement de l'île de Nantes avec l'arrivée du nouveau CHU, augmentation des aménagements cyclables, reconquête des bords de Loire...

Ville d'art et d'histoire, pôle universitaire de renom, la Cité des Ducs est aussi le premier pôle économique du Grand Ouest, porté par près de 352 000 emplois et de grandes entreprises : Maisons du Monde, Eurofins Scientific, Tipiak, Quo Vadis, Vorwerk (fabricant du Thermomix), groupe Manitou...



NANTES



À PROXIMITÉ DES PÔLES UNIVERSITAIRES NANTAIS
ET DE L'UNIVERSITÉ CATHOLIQUE DE L'OUEST (UCO)





ÉTABLISSEMENTS SUPÉRIEURS

- **Université Catholique de l'Ouest**
campus de Rezé (900 étudiants) à 1,1 km
- **Lycée privé Notre-Dame**
(formations post-bac) à 11 min en bus
- **Lycée Jean Perrin**
(formations post-bac) à 14 min en bus
- **ARIFTS**
(formations aux métiers éducatifs et sociaux) à 20 min en bus
- **Institut de formation de la Croix Rouge Française** à 21 min en bus
- **Écoles supérieures et futur nouveau CHU* de l'Île de Nantes**
à 35 min env. en bus et tram : ENSA Nantes (architecture), École de Design Nantes Atlantique, ESBA Nantes Métropole (Beaux-Arts), Nantes Ynov campus (métiers du digital), ESMA Nantes CinéCréatis (cinéma, arts visuels), Sup de Com Nantes (communication), IRSS (sport et santé), EFAB Nantes (immobilier-notariat), IEFT (tourisme et hôtellerie)



Rezé

UN TERRITOIRE ATTRACTIF
ENTRE PÔLES UNIVERSITAIRES ET VITALITÉ CITADINE

TOUTES LES VALEURS AJOUTÉES D'UNE ADRESSE STUDIEUSE !



ENTREPRISES

- **Pépinière d'entreprises** (Rezé Créatic) à 800 m
- **2^e MIN de France après Rungis et pôle agroalimentaire Nantes Agropolia** à 8 min à vélo



PARCS

- **Parc de Praud** à 600 m
- **Parc de la Morinière** à 7 min à vélo
- **Parcs de la Balinière ou de la Carterie** à 9 min à vélo



COMMERCES

- **Galerie Océane avec supermarché et drive** à 4 min en voiture
- **Centre commercial Paradis** et ses 68 boutiques à 14 min en voiture



TRANSPORTS

- **Arrêt de bus La Carrée** à 350 m



MARCHÉS

- **Marché Ragon** du jeudi et du dimanche à 650 m
- **Marché du Château** les mardis à 7 min en voiture
- **Marché de Pont-Rousseau** les vendredis à 11 min en voiture
- **Marché Trentemoult** les samedis à 15 min en voiture



ACTIVITÉS SPORTIVES ET CULTURELLES

- **Centre socioculturel Ragon** à 650 m
- **Stade de la Robinière** à 1,1 km
- **Médiathèque – Espace Diderot** à 15 min en bus
- **Théâtre municipal et cinéma Art et Essai St-Paul** à 7 min à vélo
- **Centre de musique et de danse La Balinière** à 9 min à vélo
- **La Soufflerie** (auditorium) à 10 min à vélo
- **La Barakason** (salle de concert) à 12 min à vélo
- **Piscine Victor Jara** à 15 min à vélo





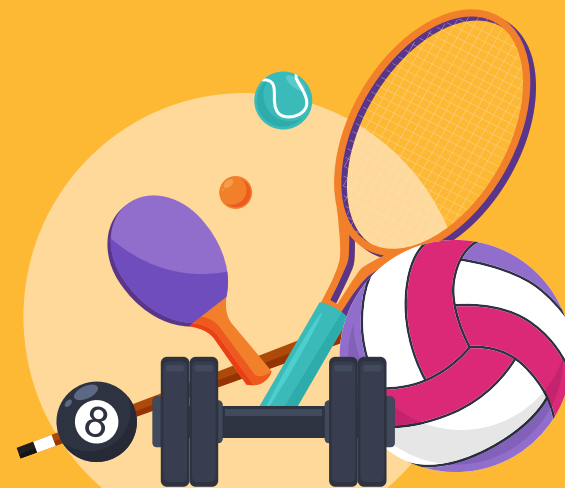
Rezé





À proximité
des **200**
entreprises du pôle
agroalimentaire

Plus de
500
associations
actives



30
sites sportifs
municipaux

5 marchés
hebdomadaires



Rezé

LA DOUCEUR DE VIVRE, AU FIL DE L'EAU ET AUX PORTES DE NANTES

À seulement 40 min de route des plages de Pornic, Rezé profite d'une situation privilégiée, en agrafe avec Nantes et son île éponyme.

Nichée sur la rive gauche de la Loire, bercée par la Sèvre, la Jaguère, l'Îlette et le Jaunais, elle multiplie les possibilités de s'oxygéner. Berges aménagées, sentiers dépayés, tout comme de nombreux parcs verdoyants (La Morinière, La Carterie...), invitent à se ressourcer en dehors des cours.

Une ville idéale pour une nouvelle vie

Forte de la présence du 2e MIN* de France et du pôle agroalimentaire Nantes Agropolia sur son territoire, qui séduira les alternants, Rezé fait preuve d'une belle vitalité au sein de l'attractive métropole nantaise. La commune tire aussi avantage d'un réseau de transports multimodal performant. Au quotidien, la richesse du tissu associatif et commercial, ainsi que la variété des équipements sportifs et culturels, participent au bien-être de tous. Ici, les étudiants bénéficient d'un cadre de vie et de travail serein, tout en restant connectés aux campus et à l'énergie de Nantes.

* Marché d'Intérêt National

Une mobilité très appréciée

- Lignes 2 et 3 du tramway en liaison avec la Cité des Ducs
- 6 lignes de bus desservent la commune
- Ligne C4 du Chronobus (bus à haut niveau de services)
- Navibus (transport fluvial) de Trentemoult à la gare maritime
- Gare TER de Rezé-Pont-Rousseau à 11 min en bus
- Un réseau de 36 km de voies cyclables
- Des accès aisés au périphérique et à l'A83



Info +

Fin 2027, Rezé sera desservie par 2 nouvelles lignes de tram (6 et 7) et une nouvelle ligne de busway électrique.





COMME UN JARDIN ENCHANTÉ !
POUR SE POSER, SE RETROUVER, RÉVISER, PIQUE-NIQUER... EN UN MOT : RESPIRER !



LE HAUT-LIEU DE CONVIVIALITÉ !
LA SALLE DE DÉTENTE : ICI, DANS UNE BONNE AMBIANCE, ON ÉCHANGE, ON PARTAGE ET ON S'ENTRAIDE.





100% DES LOGEMENTS SONT LIVRÉS AVEC UNE KITCHENETTE

- Un pack cuisine :
 - meuble bas sous évier
 - meubles hauts
 - hotte intégrée
 - plan de travail
 - plaques de cuisson
- Un pack meublé :
 - mobilier nécessaire en LMNP
 - montage par un professionnel
 - 100% défiscalisable !
 - 2 ambiances disponibles

**BÉNÉFICIEZ DE L' OFFRE PRIVILÈGE DE CITYA
POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ**

UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Chaque gestionnaire gère 450 à 550 lots afin de garantir la proximité client et la qualité du service.

UNE COMPTABILITÉ LIMPIDE

Les loyers sont reversés mensuellement sans frais supplémentaires et les comptes-rendus de gestion mis à disposition chaque mois.

DES GARANTIES LOCATIVES

Élaborées avec ses partenaires assureurs, Citya propose des garanties contre les impayés, les détériorations, les frais de contentieux et la vacance locative.

UN CENTRE DE GESTION INTÉGRÉ

Citya dispose de son propre cabinet de courtage, spécialisé sur les risques et la gestion des garanties locatives, permettant une gestion intégrée et une indemnisation rapide des dossiers sinistres.

UN EXTRANET À DISPOSITION

Accès 24h/24 et 7j/7, avec un code personnel, à l'ensemble des documents (bail, comptes-rendus comptables, correspondances, factures, rapports de visite, etc.) et au suivi des ordres de missions et d'interventions. De plus, un service de messagerie en ligne est disponible pour contacter l'équipe gestionnaire.

UNE COMMERCIALISATION EFFICACE

Profitez d'un référencement optimal et d'une large diffusion du bien sur citya.com.

Une personne dédiée accompagne nos agences dans la mise en place d'un plan de commercialisation 3 mois avant la livraison. Enfin, toutes les agences Citya utilisent désormais la signature électronique du bail et nos dossiers locataires sont entièrement dématérialisés !

**ACCOMPAGNEMENT PAR UN EXPERT COMPTABLE
100 % DÉDIÉ À LA LOCATION MEUBLÉE**



UNE EXPERTISE RÉALISÉE PAR EXPERTIM, LE SPÉCIALISTE NATIONAL DE LA LOCATION MEUBLÉE

- Constitution de dossier personnalisé
- Interlocuteur dédié
- Déclaration d'activité rapide
- Comptes annuels online
- Télétransmission aux services fiscaux
- Aide à la déclaration et bilan annuel sur-mesure



DES SERVICES PENSÉS, JUSQUE DANS LES MOINDRES DÉTAILS

My Studia met tout en œuvre pour rendre la vie de ses résidents plus simple et plus agréable grâce à des équipements modernes et des services pensés pour le confort de tous.

EN PISTE POUR LA MOBILITÉ ACTIVE !



- Parking de stationnement aérien sécurisé pour les véhicules
- Grand local vélo équipé de triples racks et d'un système de recharge pour les vélos à assistance électrique
- 5 vélos électriques mis à disposition
- À 6 min à vélo de la zone commerciale Galerie Océane

UNE CONCIERGERIE POUR VOUS ÊTRE UTILE



- Application dédiée aux résidents
- Présence d'un intendant 2 demi-journées par semaine
- Boîtes aux lettres connectées

DES SERVICES QUI ASSURENT



- Connexion Internet haut débit (fibre)
- Laverie avec lave-linge et sèche-linge
- Entretien des parties communes et des espaces verts
- Espace de convivialité intérieur avec kitchenette, salon, tables & chaises, bibliothèque & rangements

UNE SÉCURITÉ QUI RASSURE



- Accès à la résidence par badge Vigik
- Système de vidéophone



MY STUDIA, UN PLACEMENT IMMOBILIER PERFORMANT*,
PENSÉ POUR ALLIER RENDEMENT ET VALORISATION PATRIMONIALE

UN LOYER QUI COUVRE LA MENSUALITÉ

Prix de vente	115 000 €
Frais de notaire	3 000 €
Loyer mensuel CC	539 €
Mensualité d'emprunt + Charges incombant au propriétaire	539 €
Effort d'épargne	0 €
Rentabilité	5,2 %

UNE FISCALITÉ ATTRACTIVE

Prix de vente	115 000 €
Frais de notaire	3 000 €
Loyer annuel HC	6 000 €
Charges déductibles fiscalement la première année	10 500 €
Revenus foncier à déclarer (reportable en N+1)	- 4 500 €
Pas d'impôts sur le revenu foncier sur la première année	

INVESTISSEZ EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE SOUS LE STATUT LMNP ET OPTIMISEZ LA RENTABILITÉ DE VOTRE PLACEMENT, AVEC LA POSSIBILITÉ DE RÉCUPÉRER LA TVA SUR VOTRE ACQUISITION EN OPTANT POUR UNE OFFRE AVEC SERVICES DE CONCIERGERIE.

MÉCANISME DE RÉCUPÉRATION DE TVA (20%)* : OPTIMISATION DU COÛT DE REVIENT



LNC.FR

0 805 405 485

Service & appel
gratuits

Certains appels peuvent être enregistrés à des fins de suivi qualité et formation