



| VANNES | TOHANNIC |

**RÉSIDENCE GÉRÉE POUR ÉTUDIANTS**

UNE NOUVELLE OFFRE  
À DESTINATION DES ÉTUDIANTS !

## **Des logements pour vivre différemment et en toute sérénité**

Alpha bénéficie d'un emplacement stratégique à Vannes au cœur de la vie étudiante et adapté au mode de vie urbain, à seulement 350 mètres du campus universitaire.

## **Une résidence qui allie confort de vie et création de lien social**

La résidence propose une qualité de vie qui se manifeste à travers des studios privatifs et l'accès à des espaces communs, favorisant les rencontres.

## **Des espaces de vie favorables aux rencontres**

Alpha assure une vie quotidienne facile à vivre grâce à ses appartements étudiants entièrement équipés et à ses espaces partagés modulables (salle commune, toiture partagée en rooftop, salle de fitness, espace de coworking...).

# VANNES

## Une métropole maritime où il fait bon vivre pour investir

Perle de la Bretagne Sud, Vannes offre un équilibre parfait entre patrimoine historique, cadre naturel préservé, qualité de vie élevée, dynamisme économique et animations culturelles, ce qui en fait une destination attrayante pour ceux qui recherchent un lieu de vie authentique et stimulant.

### PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

- Centre-ville historique avec ses ruelles pavées
- Places animées
- Remparts du XIII<sup>e</sup> siècle
- Cathédrale Saint-Pierre
- Porte Saint-Vincent

### CADRE NATUREL EXCEPTIONNEL

- Au cœur d'une région naturelle préservée
- Golfe du Morbihan
- Activités en plein air
- Faune & flore

### CULTURE ET ÉVÉNEMENTS

- Musées, galeries d'art
- Festival de musique celtique : Fêtes d'Arvor...
- Festival de jazz
- Semaine du Golfe

### ÉCONOMIE ET TOURISME

- Pôle économique
- Parc d'Innovation de Bretagne Sud
- Campus de l'université Bretagne Sud
- Golfe Morbihan Vannes Agglomération
- Commerces : Carrefour, pharmacie, boulangerie...
- Parc de Tohannic sur 5 ha

### ACCÈS FACILE

- **En bus :**  
Centre-ville à 6 min
- **En train :**  
Lorient à 30 min  
Rennes à 1 h  
Paris à 2 h 30
- **En voiture :**  
Lorient à 50 min  
Rennes à 1 h 20  
Nantes à 1 h 20

## 3<sup>e</sup> pôle universitaire en Bretagne !



UNE VALEUR SÛRE  
POUR INVESTIR !

Forte demande locative  
de T1 et T2  
avec espaces communs



Près de  
**9 000**  
ÉTUDIANTS



**33** ÉTABLISSEMENTS  
SUPÉRIEURS



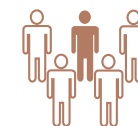
**9** FORMATIONS  
proposent un cursus de  
CYBERSÉCURITÉ ET DATASCIENCE



**14** SECTEURS D'ACTIVITÉS  
DE FORMATION



**203** FORMATIONS  
DONT 142 OUVERTES  
À L'ALTERNANCE



**21 %** LES 15-29 ANS  
REPRÉSENTENT  
DE LA POPULATION VANNETAISE





## UN EMPLACEMENT FACILE D'ACCÈS, AU CŒUR D'UN QUARTIER ÉTUDIANT



Accès au programme par la **rue Jean Perrin**



**4 lignes de bus Kicéo**



**Gare SNCF**  
à 16 min en bus



**Port de Vannes**  
à 6 min en bus,  
8 min à vélo  
*(piste cyclable sécurisée)*  
et 14 min à pied



**Plage de Conleau**  
à 11 min en voiture



Parc d'Innovation de Bretagne Sud



Campus de l'université Bretagne Sud



Golfe Morbihan Vannes Agglomération



Commerces : Carrefour, pharmacie, boulangerie, pôle médical...



Parc de Tohannic sur 5 ha

## Une résidence étudiante moderne et confortable

- **Appartements équipés et lumineux :**  
salon/séjour, coin de nuit, kitchenette, salle d'eau...
- **320 m<sup>2</sup> d'espaces communs :**  
Salle commune, rooftop, salle de fitness,  
espace de coworking...
- **Cœur d'îlot végétalisé**
- **Toit-terrace végétalisé**  
accessible en R+5
- **Local à vélos**



**Plan de masse  
de la résidence**



## Le mot de l'Architecte

---

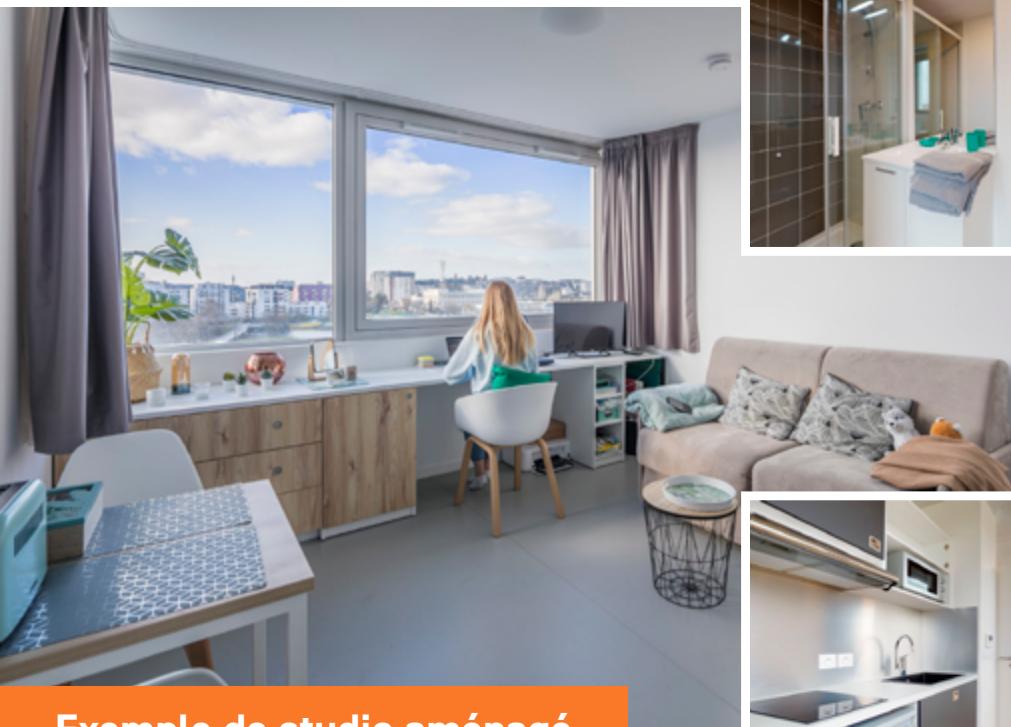
Maëva CHANCEREL  
& Sarah PHILIPPE  
PRISM ARCHITECTES ASSOCIÉES

L'ensemble architectural démontre une cohérence réfléchie, conférant à chaque bâtiment sa singularité. La résidence étudiante, dans une géométrie travaillée avec sa terrasse habitée et ses espaces partagés généreux, favorise le bien-être et la convivialité. En face, les trois niveaux de plateaux de bureaux se posent en retrait du socle occupé par le pôle médical, offrant une vue sur le jardin intérieur, créant un lieu d'échanges privilégiés dans un cadre naturel proche du campus.



# DES STUDIOS AMÉNAGÉS PRÊTS À LOUER !

Salle d'eau  
aménagée



Exemple de studio aménagé

Coin cuisine  
aménagé



Séjour



Exemple  
d'aménagement  
d'un studio

Coin cuisine





# Les offres de services : UNE PROPOSITION CLÉ EN MAIN !

## Des services en libre accès ou à la carte pour favoriser le bien-être au quotidien

- Connexion WiFi très haut débit
- Espace laverie en libre accès
- Prestation de ménage
- Kit linge / vaisselle / literie



## Des espaces de convivialité accessibles à tous

- Hall d'accueil
- Salle commune :  
espace coworking + petit déjeuner
- Espace fitness
- Cuisine/arrière-cuisine
- Laverie



---

## Choix d'un gestionnaire de qualité

---

Forte de son expérience dans la gestion de logements étudiants, Artémisia exploite **depuis plus de 10 ans** plusieurs résidences étudiantes à Rennes, Montpellier, Toulouse, Nantes, Clermont-Ferrand, Lyon, Maisons-Alfort...

**Ce sont plus de 1 300 logements proposés sur toute la France.** Soucieuse du bien-être des étudiants et de la tranquillité des propriétaires, Artémisia s'efforce chaque année d'optimiser ses services et ses prestations.

## DES EMPLACEMENTS STRATÉGIQUES

en centre-ville, proches des commerces et des pôles universitaires

- ZAC Saint-Jean Belcier à BORDEAUX
- 307 appartements

- 4 rue René Siegfried à NANTES
- 135 appartements du T1 au T2

- 2 rue Raymonde Foreville à RENNES
- 218 appartements

- 2 bis cours Bayard à LYON
- 224 appartements

## Investissez dans une résidence étudiante avec Bati-Armor

L'investissement en résidence étudiante est la solution la plus fiable et pérenne pour se constituer un patrimoine valorisant, préparer sa retraite, protéger sa famille et générer un revenu complémentaire.

## Profitez des avantages du dispositif LMNP en investissant dans la résidence étudiante ALPHA

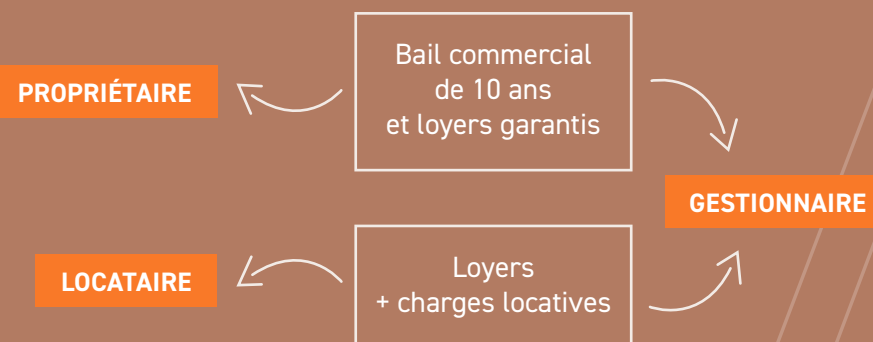
- Rentabilité importante des fonds investis
- Revenus locatifs sécurisés, garantis et quasiment nets d'impôt sur une longue période
- Appartements hors taxes avec récupération de TVA
- Non-imposition à l'IFI (sous conditions)



## LES AVANTAGES D'INVESTIR

- 1**  
**EMPLACEMENT**  
privilégié
- 2**  
**ARCHITECTURE**  
de qualité et adaptée à l'environnement
- 3**  
**PÉRENNITÉ**  
des façades et durabilité des lieux
- 4**  
**PRESTATIONS DE QUALITÉ:**  
bien-être, confort, sécurité...
- 5**  
Fort **ENGAGEMENT**  
environnemental
- 6**  
Promoteur de qualité bénéficiant d'une **EXPÉRIENCE** de plus de 40 ans

## Comment cela fonctionne ?



| **VANNES** | TOHANNIC |

UNE RÉALISATION :