

# RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS

LIMOGES / 87



&





## LA COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPÔLE

Limoges Métropole, classée comme le deuxième pôle de la Région Nouvelle-Aquitaine, regroupe 20 communes avec une population totale de 208 000 habitants.

S'engageant dans une démarche de **Territoire Durable**, elle préserve son environnement et sa biodiversité, offrant aux habitants de Limoges et de son agglomération **52 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant**. Limoges Métropole exerce ses compétences dans le développement économique, les aménagements de l'espace incluant **parcs, voiries et pistes cyclables**, ainsi que la préservation de l'environnement et du cadre de vie.

## LIMOGES, VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

Limoges, ville d'art et d'histoire, se positionne en tant que premier pôle économique du centre-ouest avec **130 300 habitants** et **13 000 entreprises** dynamiques.

Reconnue par l'**UNESCO** pour sa contribution aux arts populaires et à l'artisanat, elle fait partie du réseau des **Villes créatives** et est labellisée **ville d'Art et d'Histoire**. Riche de son patrimoine et de ses musées, Limoges intègre la création ainsi que les arts du feu à sa stratégie de développement.



 **208 000**  
HABITANTS

 **20**  
COMMUNES

 **23 000**  
ÉTUDIANTS

 **20**  
LABORATOIRES

 **4**  
INSTITUTS

 **3<sup>e</sup>**  
VILLE UNIVERSITAIRE  
DE SA RÉGION

 **4H**  
DE PARIS

 **2H30**  
DE BORDEAUX

 **600**  
CHERCHEURS

 **5**  
UNITÉS  
DE FORMATION

 **4H**  
DE TOULOUSE

## LIMOGES, VILLE ÉTUDIANTE

Classée comme la troisième ville universitaire de sa région, Limoges offre un cadre de vie prisé des étudiants.

La ville étudiante propose une **variété d'activités**, des **bars animés** et des **espaces conviviaux** propices aux échanges. Limoges regorge d'**événements culturels**, d'infrastructures modernes, d'**espaces verts** et d'une **architecture préservée**, rendant l'expérience étudiante des plus agréables. Avec son atmosphère chaleureuse, des opportunités d'apprentissage enrichissantes et un coût de la vie abordable, Limoges se démarque comme une **superbe ville étudiante**.

Partenaire stratégique de l'Université de Limoges, la ville joue un rôle central en tant qu'atout majeur d'attraction pour son territoire. L'université, caractérisée par sa pluridisciplinarité, rassemble 600 chercheurs spécialisés dans des secteurs variés tels que l'environnement, la cryptologie et les céramiques, contribuant ainsi à une recherche de pointe et diversifiée.





# KAOL'IN, UN EMPLACEMENT HISTORIQUE STRATÉGIQUE

Située au sein d'un quartier calme et sécurisant, cette ancienne résidence étudiante est à l'épicentre de tous les points d'intérêt des étudiants pour un quotidien facilité.

À quelques minutes des gares, à l'Ouest et des universités à l'Est et au Sud, Kaol'In est environnée de nombreux commerces et services fréquentés par une population étudiante.



## KAOL'IN



KAOL'IN  
Rue Cruveilhier  
87000 Limoges



### VOITURE

- Gare de Limoges Bénédicins à 5 min.
- CHU à 12 min.
- Aéroport Limoges Bellegarde à 14 min.



### VÉLO

- Musée National Adrien Dubouché à 5 min.
- Maison Traditionnelle de la Boucherie à 6 min.
- Aquarium de Limoges à 6 min.
- Musée du Four des Casseaux à 6 min.
- Palais des Sports à 12 min.



### PIÉTON

- Centre Commercial Saint-Martial à 1 min.
- La Poste à 7 min.
- Champs de Juillet à 8 min.
- Halles et Marchés à 8 min.
- Gare de Limoges Bénédicins à 12 min.



**sergic**

## UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU BIEN VIVRE

Sergic, groupe de services immobiliers familial et indépendant, propose, au travers de ses différentes marques, un **accompagnement** aux particuliers comme aux professionnels, sur l'**ensemble de la chaîne de valeurs de la gestion immobilière**.

De la **gestion** et **valorisation du patrimoine**, à l'**exploitation de résidences** avec services en passant

par un **accompagnement technique** à la **transition énergétique** de l'immobilier, Sergic intervient sur **3 continents** et compte **1 200 collaborateurs**. Pour l'ensemble de ses activités, **immobilier résidentiel, tertiaire** et **commercial** ou encore **résidences gérées**, le groupe place **l'innovation, l'engagement social** et **environnemental** au cœur de ses actions. Il s'affirme, aujourd'hui, comme **un acteur de référence du bien vivre**.

**sergic** UNE GESTION SIMPLIFIÉE

**211** STUDIOS

**65** PLACES DE STATIONNEMENT

**120 m<sup>2</sup>** D'ESPACES PARTAGÉS

CAFÉTERIA

LAVERIE

FOURNITURE DE LINGE DE MAISON

PRÉSENCE D'UN RÉGISSEUR

NETTOYAGE DES APPARTEMENTS

DISTRIBUTION DE PETITS DÉJEUNERS

## MONTÉE EN GAMME DES PRESTATIONS

Les travaux réalisés pour remettre au goût du jour, améliorer le confort et optimiser chaque logement :



NETTOYAGE DES FAÇADES



REPRISE DES RÉSEAUX ÉLECTRIQUES, PLOMBERIE, WC...



ISOLATION AUX NOUVELLES NORMES



REMPLACEMENT DES REVÊTEMENTS DE SOL



REMPLACEMENT DES CUISINES & SALLES DE BAINS



AMÉNAGEMENT DE PARKING VÉLOS



REMPLACEMENT DES MENUISERIES EXTÉRIEURES



MISE EN PEINTURE



AMÉNAGEMENTS DES SALLES COMMUNES EXISTANTES

## UN PRODUIT RECHERCHÉ & ATTRACTIF

La France fait face à une pénurie de logements étudiants depuis de nombreuses années avec un parc locatif insuffisant.

En 2021, **25 millions d'étudiants** étaient inscrits dans l'enseignement supérieur et ce chiffre ne cesse de croître chaque année.

L'offre de logements proposée par le CROUS n'étant plus suffisante, de nombreux étudiants se tournent vers des logements au sein de parcs privés.

Afin de répondre à cette demande grandissante, et de réguler le marché du parc locatif destiné aux étudiants, de nouvelles résidences voient le jour.

L'université de Limoges accueille **23 000 étudiants sur l'année scolaire 2023 - 2024**, parmi lesquels **44 % viennent de l'extérieur** de l'académie de Limoges.

## UN MÉCANISME AVANTAGEUX

Dans le cadre d'un investissement locatif, **un propriétaire peut bénéficier d'un avantage fiscal** si ses charges sont supérieures à ses recettes.

Ce mécanisme, appelé **déficit foncier**, lui permet de diminuer le montant de son impôt lorsqu'il réalise certains travaux.



KAOL'IN

Rue Cruveilhier  
87000 Limoges

Découvrez Kaol'in, notre premier produit d'épargne immobilière innovant, offrant une **déduction fiscale immédiate** et constituant un **placement patrimonial**.

Grâce à des **travaux déductibles des revenus fonciers**, votre bien est entièrement rénové. Bénéficiez d'un emplacement prisé pour un **bien de qualité**, alliant **avantages fiscaux** et **confort de gestion**.



UN PRODUIT  
**PATRIMONIAL**



UN PRODUIT  
**DE DÉFISCALISATION  
IMMÉDIATE**



UN PRODUIT  
**RETRAITE**

**h.**  
nexity  
héritage

&

**ED**  
GROUPE  
Edouard  
Denis

