



Illustration non contractuelle

Résidence étudiante



# Présentation détaillée





# Les points clefs



Metz, une métropole transfrontalière ouverte sur l'Europe



Au cœur du Technopôle de Metz, pôle d'excellence regroupant 4 500 étudiants et 4 000 salariés



Au pied de l'arrêt de bus et à proximité immédiate des établissements universitaires



Exploitation Neoresid, acteur en forte expansion visant le leadership, avec un taux d'occupation moyen de 95 % grâce à une stratégie optimisée incluant des courts séjours



Présence d'un manager de résidence sur place, garant de l'entretien, du lien social et de l'optimisation du taux d'occupation



Prix accessible à partir de 84 370 € HT <sup>(1)</sup>



Rendement attractif de 4 % HT/HT <sup>(2)</sup>

(1) Prix HT mobilier et parking inclus le cas échéant. Hors frais de notaire et frais de prêts.

(2) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

(3) Voir conditions et modalités dans le bail commercial

# Metz, une métropole transfrontalière ouverte sur l'Europe

Une accessibilité optimale : Metz est connectée aux grandes métropoles françaises et européennes grâce au TGV Est (40 min du Luxembourg, 1h20 de Paris) et à un réseau autoroutier performant.

## TERRITOIRE

Région **Grand Est**

Département de **La Moselle**

46 communes

230 000 habitants (Eurométropole de Metz)



## LIMITROPHE DE 4 PAYS

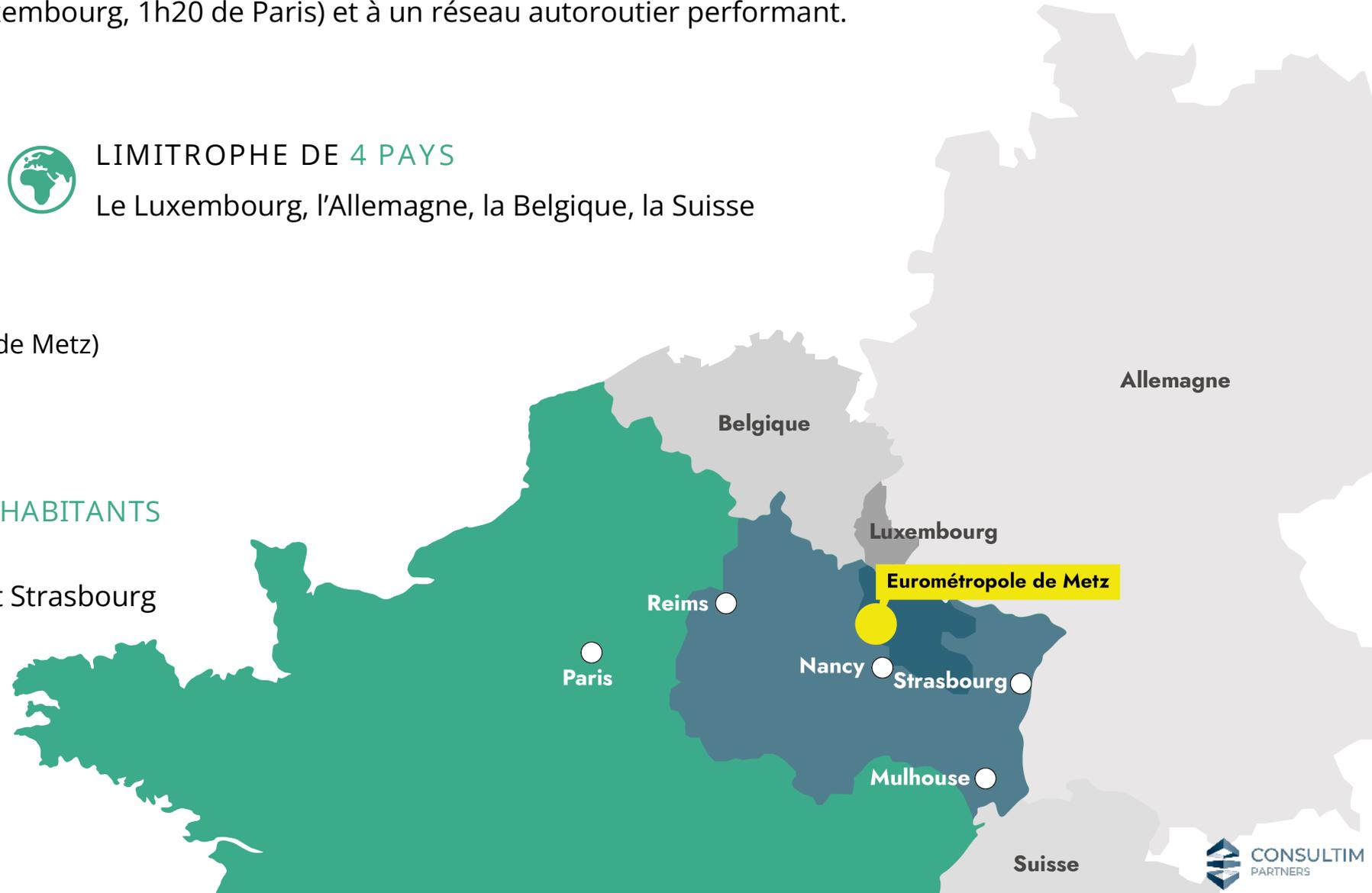
Le Luxembourg, l'Allemagne, la Belgique, la Suisse



## 5 AIRES URBAINES DE +250 000 HABITANTS

dans la région Grand Est :

Metz, Mulhouse, Nancy, Reims et Strasbourg



# Eurométropole de Metz

## UNE MÉTROPOLE JEUNE ET INNOVANTE

23 500 étudiants (4<sup>e</sup> pôle d'enseignement supérieur de la région)

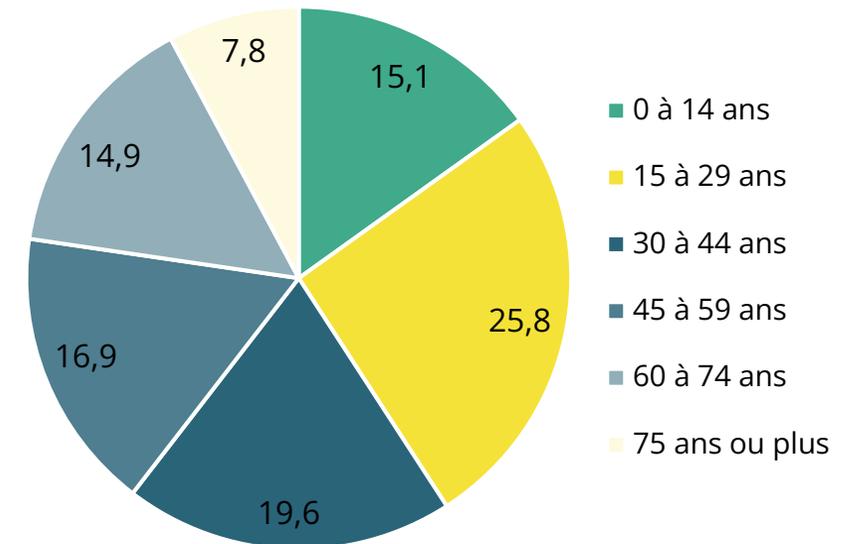
4 zones universitaires : Saulcy, Metz Technopôle, Bridoux, Montigny-lès-Metz

6 écoles d'ingénieurs : ENSAM, GTE, I2L, ESITC, ENIM, CentraleSupélec

27 zones d'activités économiques



Population par tranches d'âges



41 %

de la population a  
moins de 29 ans

67 %

des 18 – 24 ans  
sont scolarisés

# Metz, ville d'Art et d'Histoire

## UNE MÉTROPOLE ATTRACTIVE

5 établissements culturels

+300 000 visiteurs au Centre Pompidou Metz

+20 000 visiteurs à l'Opéra-Théâtre

+80 000 visiteurs au Musée de la Cour d'Or

## UN PATRIMOINE RICHE

La richesse de son histoire a donné lieu à un mélange d'époques et de styles architecturaux

41 monuments classés

58 monuments inscrits au titre des Monuments Historiques

La Cathédrale Saint-Étienne, le quartier impérial...



# Le Technopôle de Metz

Le technopôle de Metz est un pôle d'excellence alliant innovation et cadre de vie privilégié, où entreprises, laboratoires de recherche et établissements d'enseignement supérieur se développent au cœur d'un environnement verdoyant, propice à la créativité et au bien-être.

## SITUATION

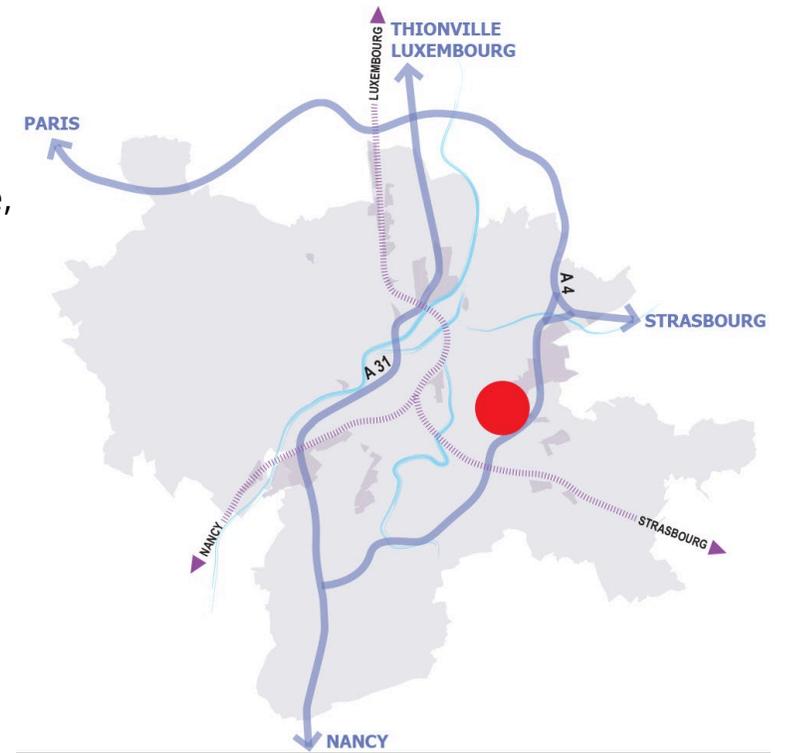
- Au sud-est du centre historique de Metz accessible en 20 min en bus (ligne MB)

## LE TECHNOPOLE EN QUELQUES CHIFFRES

- 300 entreprises présentes sur le site
- 4 000 salariés
- 4 500 étudiants
- 180 hectares

## 4 ZONES PRINCIPALES

- Le campus de Metz Technopôle (lycées, IUT, grandes écoles et laboratoires de recherche)
- Les centres d'activités (activités tertiaires dans le domaine des TICS, bancaire et les assurances)
- Les centres d'affaires
- Les espaces verts



# Le marché de l'immobilier dans le Technopôle de Metz

Très peu d'offre de logements neufs

Évolution du prix au m<sup>2</sup>

+ 14 %  
sur 1 an

+ 48 %  
sur 5 ans

Prix du m<sup>2</sup> médian  
résidence Studio 166

1 et 2 pièces

4 805 € / m<sup>2</sup>  
hors mobilier et hors parking



1 référence actuellement en  
vente dans le neuf :

« My Campus Metz Technopôle »

Promoteur : Bouygues Immobilier

Statut : **LMNP sous mandat**  
(non géré, pas de bail commercial)

Disponibilités :

1 pièce

7 191 € / m<sup>2</sup>

2 pièces

4 640 € / m<sup>2</sup>

# Le marché locatif des résidences pour étudiants à Metz

## Résidence étudiante

### « Pythagore Queuleu »

6 rue de Verclay 57050 Technopole de Metz



207 logements équipés et meublés

Studio T1 de 19 à 22 m <sup>2</sup> :	490 € TCC
Studio T1 de 20 m <sup>2</sup> avec terrasse :	510 € TCC
Studio T1 Confort :	530 € TCC
Petit T2 de 29 m <sup>2</sup> :	590 € TCC
Grand T2 de 36 à 40 m <sup>2</sup> :	650 € TCC

Services : Réception, accès internet, parking\*, vidéo surveillance, contrôle d'accès, laverie\*, ménage\*, fitness, petit-déjeuner\*

\*en sus

## Résidence étudiante

### « Les Estudines »

12 Rue Lafayette, 57000 Metz



122 logements équipés et meublés

T1 :	539 € TCC
T1 Bis :	685 € TCC
T3 :	925 € TCC

Services : accueil, kit linge, espace coworking, salle détente, laverie\*, parking\*, service ménage\*

\*en sus

## Résidence étudiante

### « Odalys Campus Manufacture »

4 place Saint-Vincent, 57000 Metz



207 logements équipés et meublés

Studio :	565 € TCC
Studio avec balcon :	611 € TCC
Studio confort :	624 € TCC
Studio supérieur :	658 € TCC
T2 :	766 € TCC

Services : réception, connexion internet, salle de fitness, laverie\*, service petit déjeuner\*

\* En sus

## Résidence étudiante à venir

### « Studio 166 »

6 Rue Graham Bell, 57070 Technopole de Metz



166 logements équipés et meublés

Studio et T1 PMR :	587 € TCC
T1 bis :	670 € TCC
T2 :	800 € TCC

Services : accueil, espace détente, salle de sport, accès internet, laverie, local vélos, parking, terrasse, surveillance

# Une accessibilité optimale



## EN BUS

**Arrêt de bus C12 et MB (bus à haut niveau de service)** au pied de la résidence pour rejoindre le centre-ville de Metz en 20 min



## EN VOITURE

**N233** à 1,5 km pour rejoindre les autoroutes et le centre-ville

**Au carrefour de 2 axes autoroutiers majeurs :**

**A4** (Paris – Strasbourg)

**A31** (Beaune – Luxembourg)

- Luxembourg : 50 min
- Strasbourg : 1h50
- Paris : 3h30



## EN TRAIN

**Gare de Metz** à 15 min (en MB)

**Gare TGV Lorraine** à 25 min (en voiture)

- Luxembourg : 40 min
- Strasbourg : 50 min
- Paris : 1h20



## EN AVION

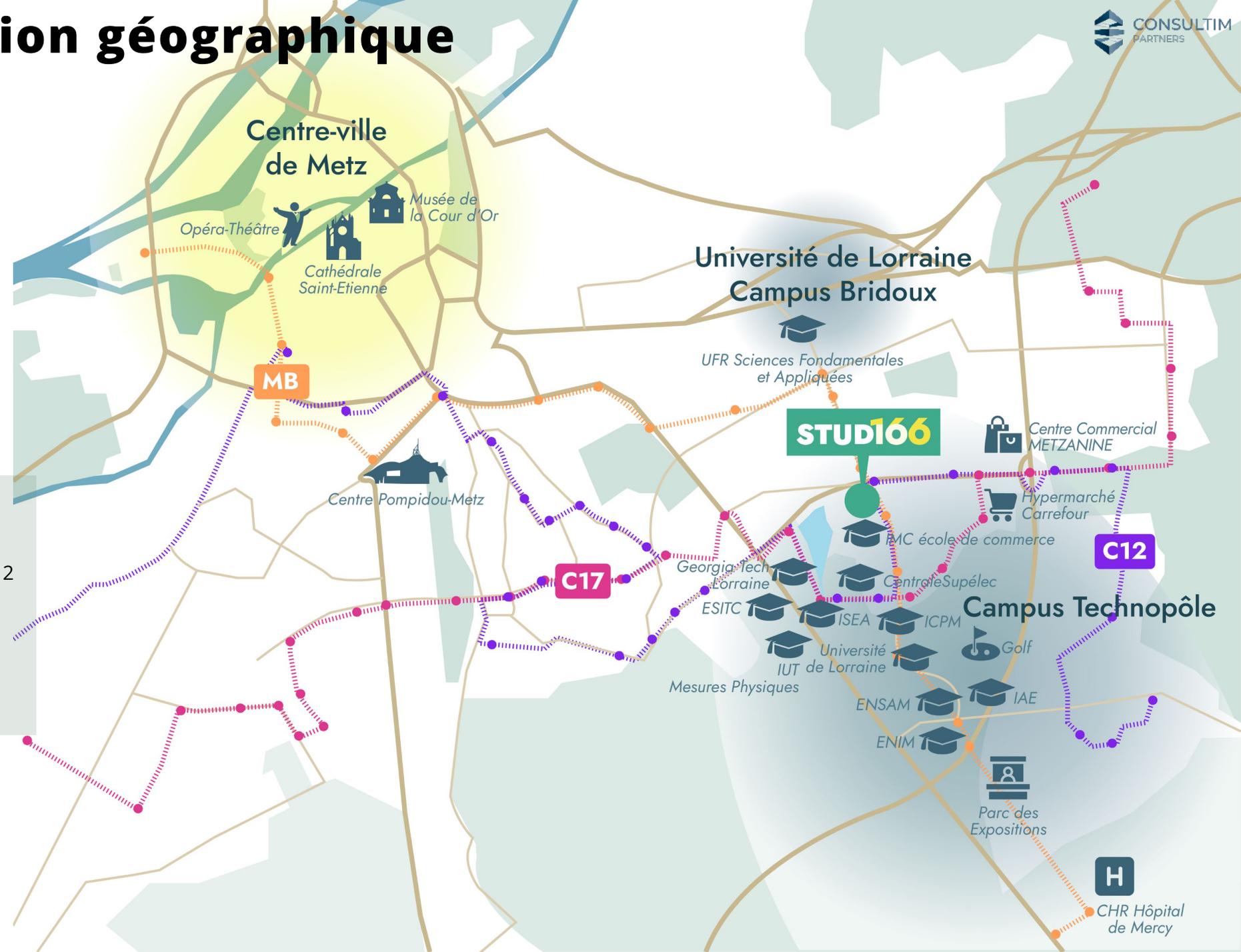
▪ **Aéroport Metz-Nancy-Lorraine** à 25 min (en voiture)

▪ **Aéroport du Luxembourg** à 45 min (en train)



Gare de Metz

# Excellente situation géographique



- **Hypermarché Carrefour** à 5 min à pied
- **Centre commercial Metzantine** à 5 min en C12
- **Centre-ville de Metz** à 20 min en MB
- **Campus Bridoux** à 5 min en MB
- **CHR Hôpital de Mercy** à 10 min en MB



# La résidence



# La résidence



# Caractéristiques



Résidence de 166 appartements meublés  
68 parkings extérieurs



Du studio au T2  
160 studios – 6 T2



De 17,45 m<sup>2</sup> à 38,65 m<sup>2</sup>



Actabilité prévisionnelle : T4 2025  
Livraison prévisionnelle : T3 2027



De 84 370 € HT à 216 017 € HT <sup>(1)</sup>  
4 % HT/HT de rendement <sup>(2)</sup> – bail ferme de 10 ans <sup>(3)</sup>

(1) Prix HT mobilier et parking inclus le cas échéant. Hors frais de notaire et frais de prêts.

(2) Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

(3) Voir conditions et modalités dans le bail commercial.

# Les prestations intérieures

## des parties privatives



### REVÊTEMENTS DE SOLS

#### Pièces principales

- Revêtement PVC, plinthes bois peintes de couleur blanche

#### Salles d'eau

- Revêtement PVC, plinthes bois peintes de couleur blanche



### REVÊTEMENTS MURAUX

#### Pièces principales

- Deux couches de peinture acrylique blanche, finition mate velours

#### Kitchenette

- Crédence en stratifié

#### Salles d'eau

- Faïences toute hauteur (sauf lot 219)



### FERMETURES EXTÉRIEURES

- Fenêtre et portes-fenêtres en PVC, ouverture à la française
- Double vitrage isolant
- Volets roulants



### ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

- **Kitchenette** : meubles bas et haut avec éclairage, plan de travail en stratifié, bac évier en acier inoxydable, mitigeur, plaque de cuisson 2 feux vitrocéramique, réfrigérateur
- **Salles d'eau** : Bac à douche en céramique ou acrylique, mitigeur chromé, flexible, douchette et barre de douche, porte de douche, sèche-serviettes électriques



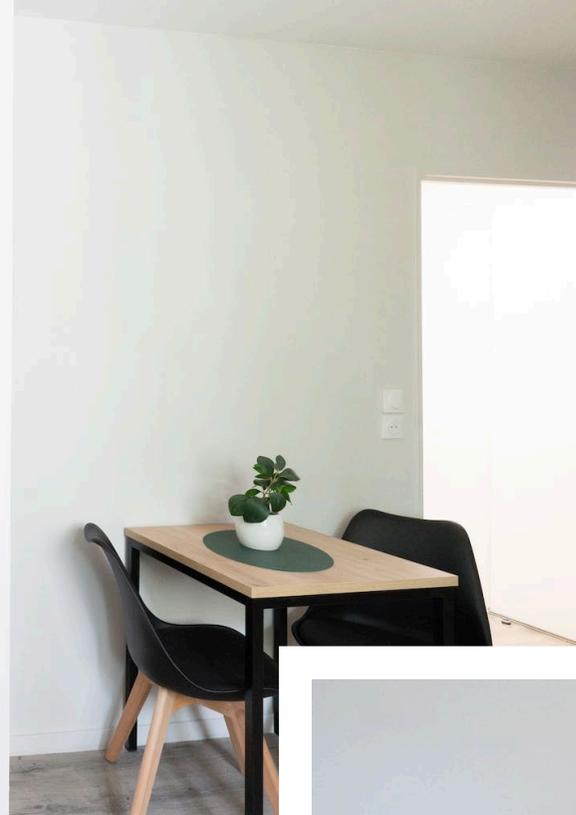
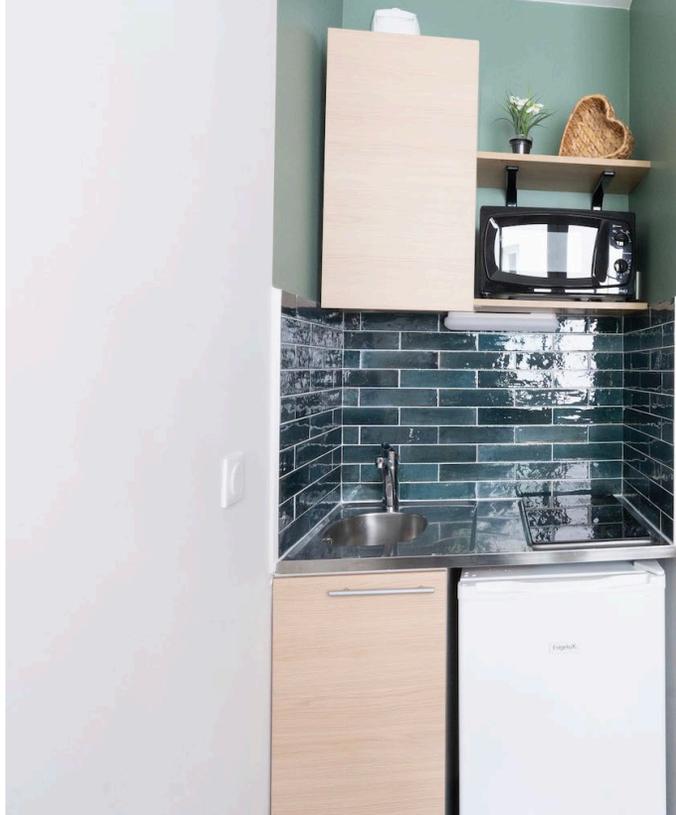
### SECURITÉ

- Ouverture de la porte de hall avec digicode et badge d'accès type VIGIK, et interphonie reliée au bureau d'accueil
- Porte palière isoplane en bois, serrure encastrée 3 points



### CONFORT / ENERGIE

- **Chauffage hybride** par pompe à chaleur et chaudière collective gaz
- **RE 2020**
- Nouvelle Réglementation Acoustique
- Norme électrique **NFC 15-100**
- **Certification BEE** délivrée par PRESTATERRRE
- VMC double gux dans les espaces communs
- 200 m<sup>2</sup> de locaux à vélos et 2 véhicules en auto-partage
- Toiture végétalisée



# Les appartements

- 1 lit avec kit linge de lit
- Meuble de décoration
- Bureau
- Table dinatoire et 3 chaises
- Kitchenette équipée avec kit vaisselle



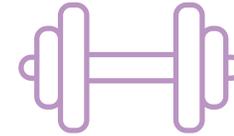
# Les services au sein des espaces communs



● ACCUEIL



● ESPACE DÉTENTE



● SALLE DE SPORT



● LAVERIE



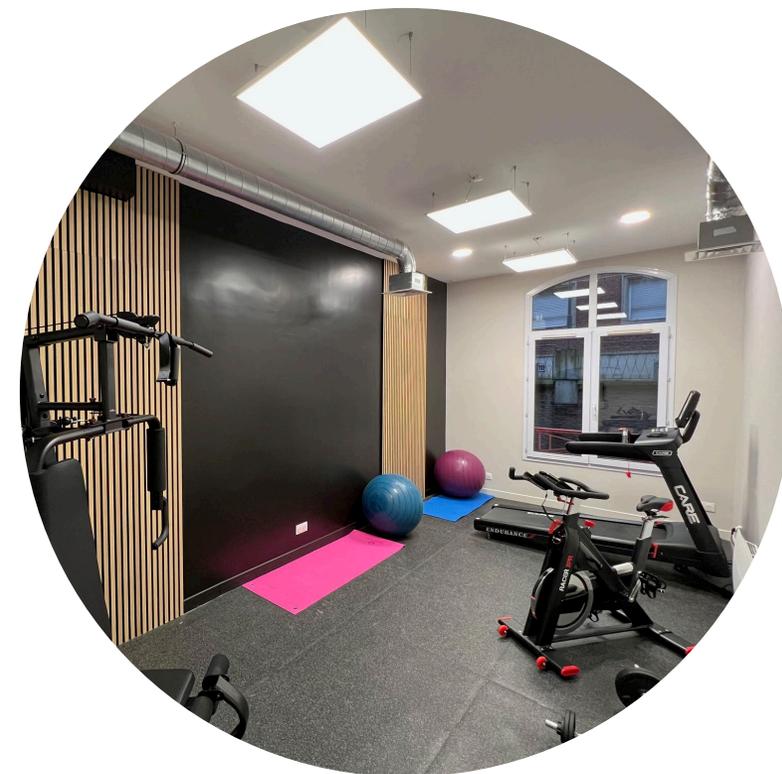
● TERRASSE



● LOCAL VÉLOS

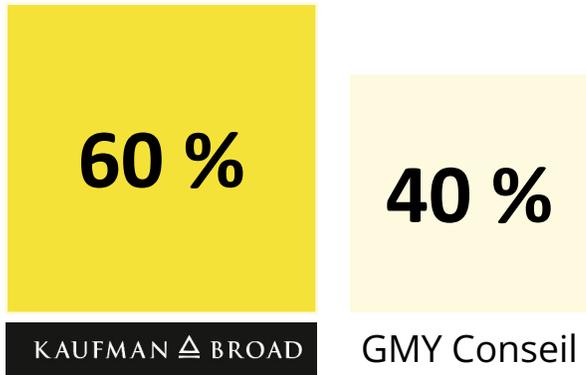
160 emplacements

# Les espaces communs Neoresid



# exploitant de résidence étudiante du groupe **Kaufman&Broad** depuis 2021

## Actionnariat



## Les facteurs différenciateurs

**Implication des managers de résidences :** Les managers résident sur place, assurant le maintien des lieux, créant du lien social avec les résidents et contribuant activement à l'optimisation du taux d'occupation.

**Optimisation du remplissage :** Mise en place de courts séjours (à partir de 3 nuits) grâce à des conventions avec des étudiants étrangers et un partenariat stratégique avec Booking.



**14**  
résidences étudiantes en France



**1 450**  
logements meublés et équipés



**35**  
collaborateurs



**95 %**  
de taux d'occupation moyen



**7,83 millions d'€**  
de chiffre d'affaires 2024  
(+ 21 % VS 2023)

**1968**

année de création

ACTEUR HISTORIQUE

**63 500**logements livrés  
ces 10 dernières années

UN SAVOIR-FAIRE

**397,6 millions d'€**

de trésorerie nette

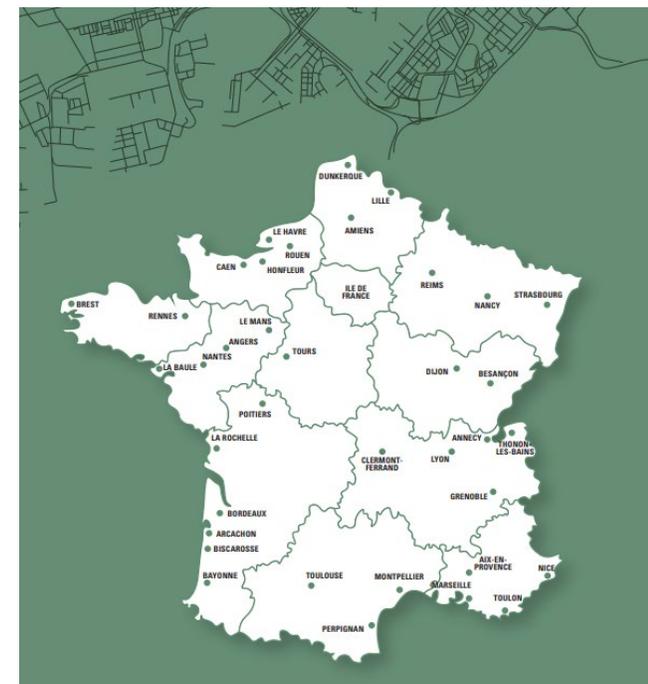
SOLIDITÉ FINANCIÈRE

## Politique environnementale

Choix de matériaux bas carbone,  
production d'énergies  
renouvelables

UNE DÉMARCHE ENGAGÉE

## Implantation

dans tous les grands bassins  
démographiques français

## VOS INFORMATIONS



Type de fiscalité  
LMNP Classique



Type de résidence  
Résidence étudiante



Promoteur  
Kaufman&Broad



Exploitant  
Neoresid



166 appartements  
Du studio au T2



À partir de  
84 370 € HT <sup>(1)</sup>  
Financement HT possible



Rendement de  
4 % HT/HT <sup>(2)</sup>



Un bail brut  
ferme de 10 ans <sup>(3)</sup>



Actabilité prévisionnelle  
T4 2025



Livraison prévisionnelle  
T3 2027

## LES + CONSULTIM <sup>(4)</sup>



<sup>(1)</sup> Prix HT mobilier et parking inclus le cas échéant. Hors frais de notaire et frais de prêts.

<sup>(2)</sup> Rendement prévisionnel incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

<sup>(3)</sup> Voir conditions et modalités dans le bail commercial.

<sup>(4)</sup> Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans)



# MERCI POUR VOTRE ATTENTION !



Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut en aucun cas être diffusé aux clients finaux.

CONSULTIM PARTNERS - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU – Tel : 02 28 21 05 10

CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS Nantes - Société immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire – Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1 000 000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marches de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578. RCP n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE – CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.



**CONSULTIM**  
PARTNERS