



Illustration non contractuelle

**RÉSIDENCE ÉTUDIANTE  
ROUEN (76)**

**LMNP** Censi-Bouvard  
Classique

**LE HUB** UPP-HALLS



Illustration et mobilier non contractuels

**suitétudes**  
RESIDENCES ETUDIANTES ET JEUNES ACTIFS

 Global Exploitation

 **Book Commercial**

**Un référencement**

**CERENICIMO**

La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier



# LA RESIDENCE ET SA SITUATION

## ROUEN

Capitale de la Normandie, traversée par la Seine et entourée de domaines forestiers, la ville propose un cadre de vie agréable. Doté d'un véritable cœur de ville et de pôles économiques en développement, son dynamisme, sa vitalité économique et son emplacement à 1 heure de Paris attirent chaque année plus de 45 000 étudiants (soit une évolution de plus de 30 % en 10 ans).

## PETIT-QUEVILLY

Sur la Rive Gauche, Petit-Quevilly se trouve à 15 minutes des principaux lieux d'enseignement, une localisation idéale et un point stratégique entre le campus Mont-Saint-Aignan au nord et le campus du Madrillet au sud. Une localisation d'autant plus optimale que l'établissement se situe face au métro arrêt Jean Jaurès, permettant de rejoindre le centre de Rouen et la gare en moins de 10 minutes. Fin 2019, la nouvelle ligne T4 du busway viendra compléter la desserte. Située avenue Jean Jaurès, La résidence dispose également de tous les commerces à moins de 250 m de la résidence.

## DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS ADAPTÉS POUR LES ÉTUDIANTS

La résidence est composée de 130 logements déclinés du T1 au T3, équipés et aménagés. Les intérieurs sont décorés avec soin dans un style scandinave.

Les services y sont nombreux : accueil, cuisine partagée, espace co-working, lingerie et salle de fitness.



Illustration et mobilier non contractuels

Le Hub - Upp-Halls  
90 avenue Jean Jaurès  
76140 Petit Quevilly | Rouen

Illustration non contractuelle



# LE GESTIONNAIRE



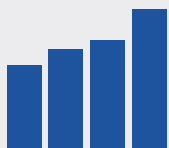
35

Nombre de résidences



15 ANS

Expérience / Ancienneté



12,7 M €

Chiffre d'affaires au  
30/09/2017

## STRATÉGIE DU GROUPE

Des valeurs simples mais essentielles : le plaisir d'accueillir, le sens du service, le sourire, l'écoute et la prévenance.

Des hébergements novateurs qui répondent à une demande de plus en plus forte d'étudiants à la recherche d'espace, d'autonomie et de services.

Une stratégie de développement forte avec 5 nouvelles résidences par an et un objectif 2020 de 10 000 logements en gestion.



Global Exploitation

Nom : **Global Exploitation**

sous la marque **Suitétudes**

Date de création : **2004**

Chiffre d'affaires 2017 (au 30/09/2017) : **12,7 M€**

Résultat d'exploitation 2017 (au 30/09/2017) : **1,2 M€**

**Suitétudes**  
RESIDENCES ETUDIANTES ET JEUNES ACTIFS

La SAS Global Exploitation est spécialisée dans l'exploitation et la gestion de résidences pour étudiants et jeunes actifs sous la marque commerciale SUIÉTÉDES.

Avec 35 résidences implantées dans toute la France, Suitétudes entend s'affirmer parmi les leaders du marché.

Un marché porteur : un déficit de plus de 80 000 logements étudiants en France et une forte demande dûe en partie à l'essor démographique et à la démocratisation des études supérieures.

Des implantations stratégiques au cœur des grandes villes universitaires françaises à proximité des lieux de vie, des sites d'enseignement, des moyens de transports en commun et des services de proximité.

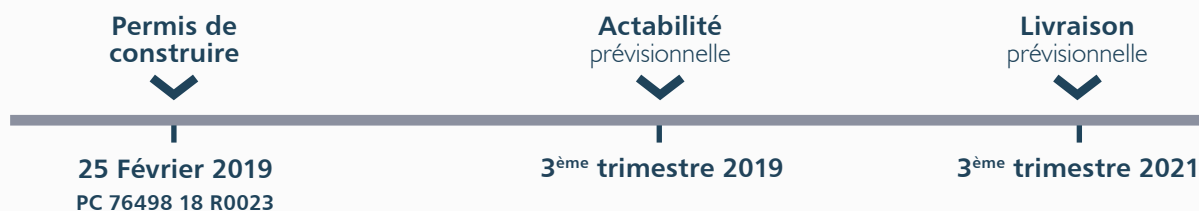
Des logements fonctionnels, ludiques, chaleureux et confortables associés à des services de qualité au quotidien.

## IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES



# DESCRIPTIF PRODUIT

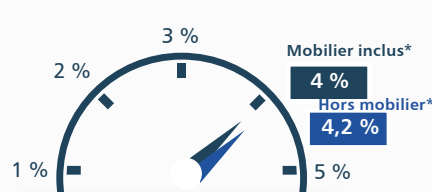
## CALENDRIER



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

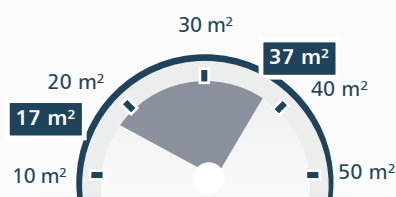


➤ Enveloppe d'investissement HT  
mobilier inclus

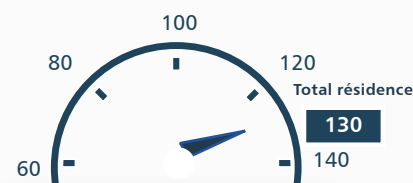


➤ Rendement HT/HT

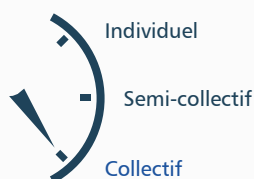
\* rendement moyen arrondi au dixième le plus proche.



➤ Surfaces en m<sup>2</sup>  
Typologie : T1 et T2



➤ Nombre de lots : 130



➤ Type d'habitat



➤ Type de construction

## GARANTIE PROTECTION REVENTE EXCLUSIVE

Si durant les 9 années qui suivent l'acquisition de votre client, un cas de force majeure <sup>(1)</sup> l'oblige à revendre prématurément son bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire et à des conditions préférentielles. Dans la mesure où le marché immobilier du moment

obligerait à céder le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, et pour en assurer rapidement la liquidité, l'assurance Protection Revente liée à l'Engagement Liquidité indemniserait votre client de la moins-value réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € <sup>(2)</sup>.

<sup>(1)</sup> Dans le respect des conditions d'obtentions relatives à l'investisseur. <sup>(2)</sup> Suppose la réalisation des démarches d'obtention par l'investisseur.

<sup>(3)</sup>  $(11\% + TVA \text{ à } 20\%) / 1,20 = 25,8\%$ . Le taux de défiscalisation s'applique sur le montant HT. L'investisseur a la possibilité de récupérer la TVA (20 %) qui s'applique sur le montant HT. Les 25,8 % mentionnés ci-dessus correspondent au possible pourcentage sur le TTC qui peut revenir à l'investisseur, sous la forme d'une récupération de TVA et/ou d'une réduction d'impôts. <sup>(4)</sup> Taux valables pour les actes passés avant le 31 décembre 2017.

<sup>(5)</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 consécutif 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).

Engagement Liquidité <sup>(5)</sup> :  NON  OUI

**LB2S** Garantie Protection Revente

Engagement Liquidité

## PARTIES COMMUNES D'EXPLOITATION

Salle commune : 87,95 m <sup>2</sup>	Espace coworking : 40,37 m <sup>2</sup>
Salle de Fitness : 16,76 m <sup>2</sup>	Hall : 32,90 m <sup>2</sup>
Autres (sanitaires, laverie, cuisine, sas) : 69,76 m <sup>2</sup>	

**Surface totale : 247,74 m<sup>2</sup>**

## Conditions de propriété

Propriété des investisseurs en millième de copropriété	<input type="radio"/> NON <input checked="" type="radio"/> OUI
--	--

## BAIL <sup>(6)</sup>

Durée du bail :	<b>10 ans</b>
Type de Bail :	<b>Meublé</b>
Renouvellement par tacite reconduction :	<input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> OUI

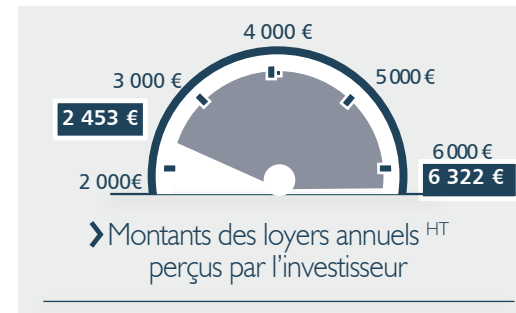
## FISCALITÉ

Eligibilité du support <sup>(1)</sup> : **LMNP Classique Censi-Bouvard**

Récupération possible de TVA <sup>(2)</sup> :  NON  OUI

## LOYER <sup>(6)</sup>

Règlement des loyers :	<b>Trimestriel</b>
Indexation des loyers :	<input checked="" type="checkbox"/> ILC <input type="checkbox"/> ICC <input type="checkbox"/> Fixe
Plafonnement de la revalorisation des loyers : <small>Limitée à un maximum de 6 % à la hausse ou à la baisse</small>	<input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> OUI
Application de l'indexation de révision des loyers :	<b>Triennale</b>
Caution :	<input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI



## TABLEAU DES CHARGES <sup>(6) (7)</sup>

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606	●	
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
Divers	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...)	●	
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers (à partir de 256 €)	●	

<sup>(6)</sup> Selon les modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.  
<sup>(7)</sup> Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles de s'appliquer lors de l'acquisition. L'indication de la taxe foncière est une estimation faite par le centre des impôts de la ville concernée selon un barème susceptible d'évoluer dans le temps.

## PROPERTY MANAGEMENT

Schéma habituellement réservé aux institutionnels, cette opération commercialisée à la découpe auprès d'investisseurs particuliers bénéficiera d'un property management totalement intégré, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté.

PROPERTIMO sera ainsi l'interlocuteur exclusif entre les investisseurs et le preneur à bail pour les opérations principales suivantes :

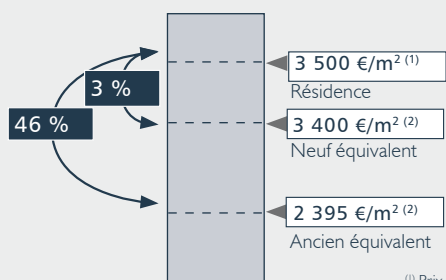
- Vérifier les factures clients liées à l'opération
- Collecter le loyer versé par le preneur
- Assurer la redistribution des loyers auprès des propriétaires
- Collecter auprès des propriétaires les justificatifs nécessaires au remboursement des taxes remboursées par le preneur
- Veiller à la bonne exécution du bail

Bien plus qu'un intermédiaire, PROPERTIMO accompagnera les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement et, fort de son pouvoir de représentation de l'ensemble des propriétaires, sera le garant d'une relation stable et pérenne avec le preneur à bail de la résidence.





# ANALYSE PRODUIT



(1) Prix immobilier HT (hors parking)  
(2) Prix TTC. Biens de même nature.  
Voir étude complémentaire sur notre site internet



## Positionnement prix

Avec un positionnement prix très attractif, ce programme se révèle un investissement particulièrement intéressant dû à son accessibilité.

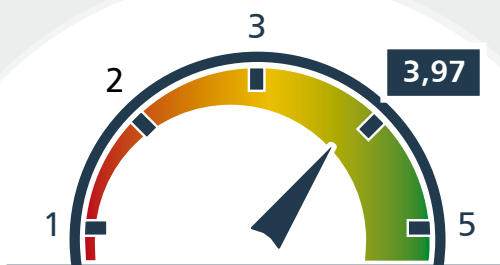


## Accessibilité / Facilité de vie

Proche des universités, au pied de la ligne de Tramway et à proximité immédiate de toutes les commodités, la résidence "Le Hub" bénéficie d'un emplacement de premier choix particulièrement attractif pour les étudiants.

## Scoring Patrimonial

Près de l'UFR Droit, Sciences Economiques et Gestion ainsi que l'École Supérieure d'ingénieurs en Génie Electrique, la résidence étudiante "Le Hub" et ses notes scandinaves répond parfaitement aux demandes des étudiants. À proximité immédiate de toutes les commodités et au pied de la ligne de tramway, la résidence étudiante est extrêmement bien placée et accessible grâce à sa desserte optimale.



## Valorisation immobilière

Entourée d'espaces verts, la résidence "Le Hub" dispose d'un parking en sous-sol. La résidence à la décoration scandinave soignée apporte confort et modernité. Les logements offrent des surfaces généreuses jusqu'à 41 m<sup>2</sup>.

## Score économique

Avec de nombreux projets, la ville du Petit-Quevilly se dynamise. L'ouverture d'une nouvelle ligne de bus T4 fin 2019 viendra renforcer la connexion Petit-Quevilly/Rouen et augmenter son attractivité.



Pérennité architecturale



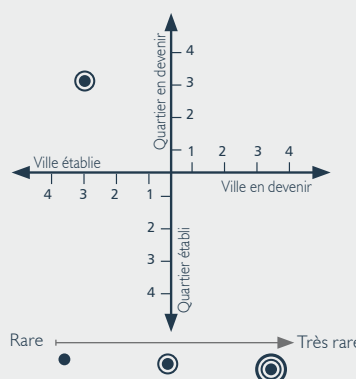
Foncier



Aménagements intérieurs



Performance énergétique



Dynamisme démographique



Dynamisme économique



› Solidité gestionnaire



› Performance financière



› Image



› Gestionnaire

Créée en 2004, SuitEtudes répond à une demande forte en logements étudiants par ses implantations stratégiques, au cœur de grandes villes universitaires.



## › Scoring Exploitation

Mitoyenne à Rouen, la ville du Petit-Quevilly bénéficie d'un fort potentiel de remplissage grâce au quelques 45 000 étudiants. Ses logements modernes et tendances de style scandinave viennent renforcer l'attractivité de la résidence.



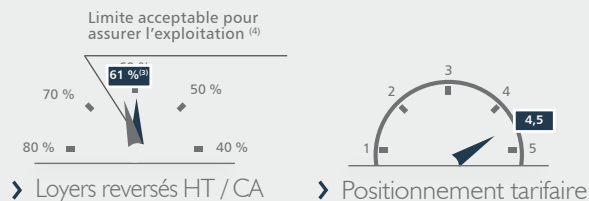
› Adéquation du bien

Entièrement équipés et décorés, les logements de la résidence « Le Hub » sont fonctionnels et modernes. Un soin particulier est donné aux aménagements intérieurs avec une décoration scandinave moderne.



› Pérennité de l'exploitation

Avec plus de 3 000 logements en gestion, soit 35 résidences, SuitEtudes s'affirme parmi les leaders du marché. Avec un tarif attractif et une localisation adaptée, la résidence affiche une excellente lisibilité.



<sup>(1)</sup> Chiffre prévisionnel pour la résidence "Le Hub" à Rouen.  
<sup>(2)</sup> Pour une résidence étudiante similaire à Rouen.  
<sup>(3)</sup> Tarif prévisionnel pour un T1 dans la résidence "Le Hub" à Rouen.  
<sup>(4)</sup> Tarif prévisionnel pour un logement similaire à Rouen.



› Rareté du bien

Avec très peu d'offres en termes de logements neufs en T2 et T3 notre résidence vient apporter une solution à ce déficit. La proximité avec plusieurs écoles et sa contiguïté avec la ville de Rouen constitue une réponse adaptée aux besoins des étudiants.



› Facilité de vie



› Services de la résidence



› Proximité des centres d'intérêt



› Parc de logements disponibles à proximité

Un référencement



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier



## LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Une résidence au pied du tramway Jean Jaurès permettant de rejoindre les deux principaux campus en moins de 15 minutes
- Rouen, ville étudiante très attractive de 45 000 étudiants (30 % d'étudiants supplémentaires en 10 ans)
- 130 appartements du T1 au T3, à partir de 62 000 € HT <sup>(1)</sup> et un rendement de 4 % <sup>HT/HT (2)</sup>
- Un programme bénéficiant de l'Engagement Liquidité et du Property Management

<sup>(1)</sup> Hors frais de notaire et frais de prêt.

<sup>(2)</sup> Rendement incluant le mobilier soit 4,1 % <sup>HT/HT</sup> hors mobilier (arrondi au dixième le plus proche).

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

cerenicimo.fr

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant



Notaire

Maître Pierre-Edouard ALZON  
20 boulevard de Belges  
BP 170 - 76003 ROUEN Cedex

Promotion

SERI  OUEST