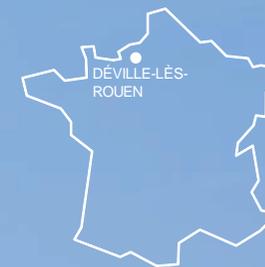


ROUEN

MAROMME



Campus 137
LA DEMI-LUNE

9^e métropole
de France par la taille

498 822 habitants

71 communes

Près de **300 000 emplois**
un tissu économique
qui bénéficie de la proximité
de Paris

Plus de **45 262 étudiants**



MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

au cœur de l'Europe

1^{er} pôle commercial

à l'ouest de Paris

3 pôles d'excellence

technologiques et scientifiques

1^{er} port européen

pour l'exportation de céréales

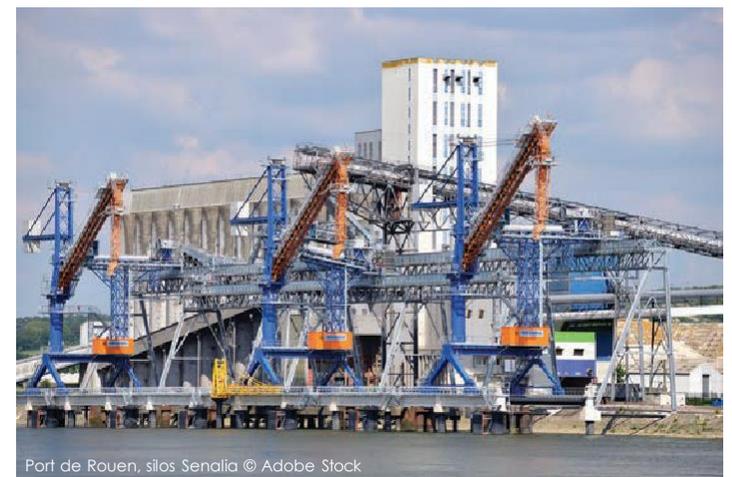
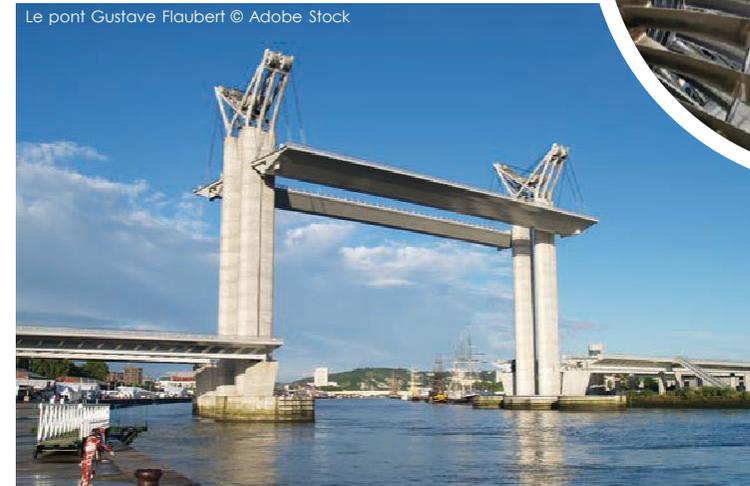
2^e port de commerce français

Future gare TGV :

PARIS LA DÉFENSE - ROUEN - LE HAVRE

D'ici 15 ans : Ligne LGV avec pôle multimodal Rouen Rive Gauche

Rouen à 35 minutes de la Défense



ROUEN, un patrimoine culturel riche

De nombreux loisirs :

3 festivals, 13 musées,
Parc Naturel Régional des Boucles
de la Seine

L'armada :

Près de 40 voiliers et navires de guerre,
6 millions de visiteurs

Les Docks 76 :

Centre de commerces et de loisirs
(60 boutiques et 1 cinéma)



ROUEN, une ville idéalement située



3 autoroutes - Paris à 1h30

Accès 150 vers Le Havre à 6 min*

Accès A13 vers Paris à 13 min*

Accès A28 vers Amiens à 12 min*



1 gare TER - Paris à 1h20

Située à 9 min en voiture de la résidence



1 aéroport - Lyon à 1h35

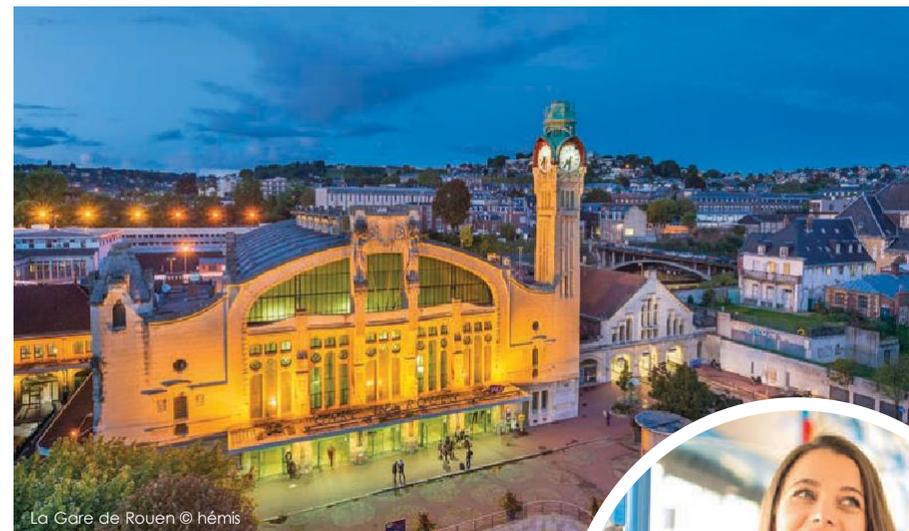
Situé à 20 min en voiture de la résidence



Réseau Astuce

2 lignes de tramway « métro » (31 stations)

54 lignes de bus, 4 lignes TEOR, 1 ligne Noctambus



ROUEN, une économie dynamique

À **1h30** de Paris

Près de **83 125** emplois

L'industrie à Rouen :

Mov'eo - Pôle de Compétitivité dédié à l'automobile

Normandie Aérospace - les acteurs de l'aéronautique

Pôlepharma - cluster de la filière pharmaceutique

Cosmetic Valley - pôle de compétitivité de la cosmétique

Énergies Normandie - les acteurs de l'énergie

La Plaine de la Ronce :

100 hectares de pôle d'activités,
entre 4 000 et 8 000 emplois attendus



MAROMME

au cœur de la métropole de Rouen

Département de la **Seine-Maritime** (76)

10 465 habitants en 2019

1 médiathèque, **1** centre culturel,
1 école de musique, danse et théâtre

3 gymnases, **2** stades,
1 judo club, **1** salle de boxe
et de nombreux terrains

De nombreuses **associations**



Campus 137
LA DEMI-LUNE

SUPERMARCHÉ



MAROMME

GARE SNCF DE MAROMME

LIGNE DE TRAIN PARIS/ROUEN/LE HAVRE

LIGNE T4

LIGNE T2

LIGNE 10



PLAN MASSE

UNIVERSITÉ DE MONT-SAINT-AIGNAN

NEOMA

MONT-SAINT-AIGNAN

CAMPUS

CAMPUS

UNIVERSITÉ DE ROUEN NORMANDIE

BOIS-GUILLAUME

LIGNE 10

BIHOREL

FUTURE LIGNE T5

KINDARENA

DOCKS 76

FAC DE DROIT
ÉCO-GESTION

HANGAR 105

GARE SNCF DE ROUEN

ROUEN

CENTRE HISTORIQUE

LIGNE T4

DIRECTION CAMPUS DU MONT-SAINT-AIGNAN ET BIHOREL

Campus 137

LA DEMI-LUNE

Campus 137

LA DEMI-LUNE



MAROMME

Campus 137

LA DEMI-LUNE

SERVICES À PROXIMITÉ TRANSPORT ET ACCESSIBILITÉ

Implantée au cœur du quartier vivant de la Demi-Lune, la résidence est à proximité immédiate de la Poudrerie Royale et de ses activités : Boulangerie, Restauration, Optique, Audition, Body Fit, Crèche... et de la rue des Martyrs de la Résistance où se trouvent tous les commerces de proximité. Le Campus 137 se trouve au centre des réseaux de transports.

À 200 m à pied de la Gare ferroviaire (Ligne Le Havre-Rouen-Paris) et des arrêts du réseau Astuce (ligne T2, bus 10,15, F4, F7, F8). Avec ce réseau de transport de la Métropole rouennaise, la résidence est reliée aux campus universitaire de Mont-Saint-Aignan et de Rouen (Pasteur) ainsi qu'au centre ville de Rouen (9 min. en train). Les accès à l'A150 direction A13/Paris et à l'A150 direction Le Havre se trouvent à 5 min.



UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DE LA MÉTROPOLE ROUENNAISE

Classée Ville d'Art et d'Histoire, Rouen accueille chaque année près de 44 000 étudiants. La Ville bénéficie d'une offre d'enseignement supérieur de qualité dans de nombreux domaines : Droit, Médecine, Ecole de commerce, Management...

DES LOGEMENTS PRÊTS À VIVRE

Du T1 au T3, tous nos appartements sont pensés pour le confort de leurs habitants : salle de bain et toilettes privatives, WIFI, domotique, cuisine équipée...

UNE COMMUNAUTÉ

La résidence dispose d'espaces de vie : salle de sports, espace coworking, cuisine partagée... Vivre, travailler, se rencontrer, s'amuser dans un même lieu est désormais possible.

DES RENCONTRES ET DES ÉVÉNEMENTS

Un programme événementiel riche et régulier pour faire vivre notre communauté.

113 LOGEMENTS
T1 du T1 au T3

Campus 137
LA DEMI-LUNE



MAROMME

UN PROJET AUX MULTIPLES AVANTAGES



Le Campus 137 propose des logements prêts à vivre, fonctionnels, au sein d'une résidence conviviale à 15 min de tous les campus universitaires rouennais

CONFORT

Des logements prêts à vivre et des espaces communs aménagés.

SÉCURITÉ

Résidence sécurisée, système de vidéo-surveillance dans les espaces communs et contrôle d'accès avec vidéophonie.

QUALITÉ DE VIE

La résidence comporte des espaces communs conviviaux, salon et cuisine partagés, espace coworking, salle de sport... Au centre du Quartier de la Demi-Lune, Le Campus 137 se trouve à proximité immédiate des commerces, bars, services, restaurants ainsi que des transports en communs.



Scannez et découvrez nos appartements

LES POINTS FORTS

Campus 137
LA DEMI-LUNE



Campus 137
LA DEMI-LUNE

UN MARCHÉ
LOCATIF
ATTRACTIF



2^e port
de commerce
français

Près de **83 125**
emplois

1 gare TER
Paris à 1h20

PINEL B1

Du T1 au T3
À partir 105 000 €

À 50 minutes
de la Défense avec
la future gare TGV





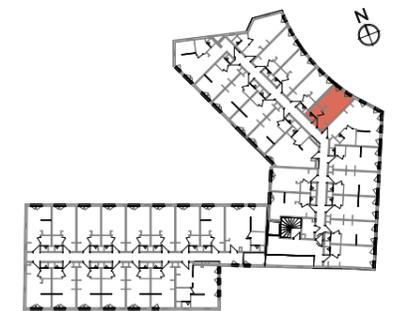
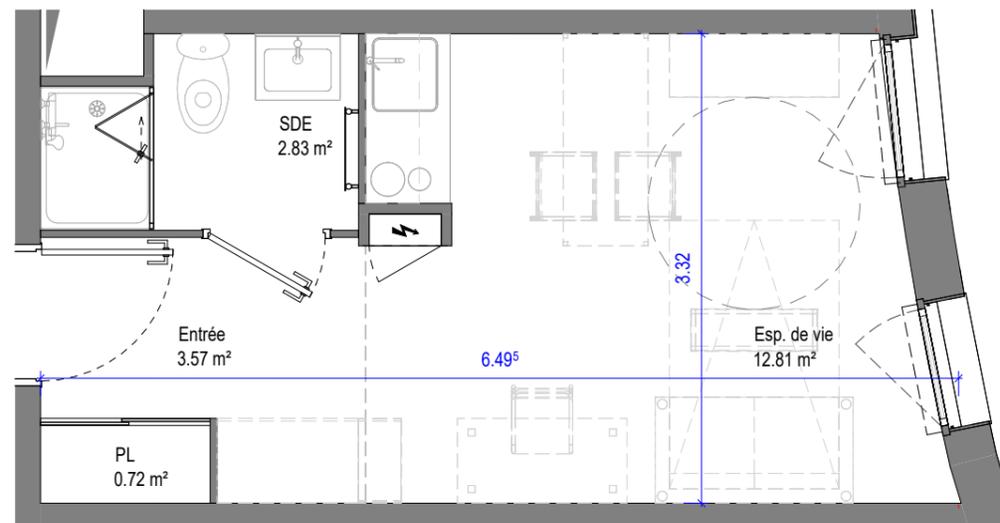
02 35 20 82 76



contact@lance-immo.fr



www.lance_immo.fr



R+1

A.1.13

T1_V1

Entrée	3.57 m ²
Espace de vie	12.81 m ²
Salle d'eau	2.83 m ²
Placard	0.72 m ²
Surface habitable	19.93 m ²

Nom(s) acquéreur(s) :

le : Signature :



DES MODIFICATIONS SONT SUSCEPTIBLES D'ETRE APPORTEES A CE PLAN EN FONCTION DES NECESSITES TECHNIQUES OU REGLEMENTAIRES DE LA REALISATION, TANT EN CE QUI CONCERNE LES DIMENSIONS LIBRES, QUE L'EQUIPEMENT. LES SURFACES, LES HAUTEURS SOUS PLAFOND AINSI QUE LES HAUTEURS DE SEUILS OU D'ALLEGES INDIQUEES SONT APPROXIMATIVES. LES RETOMBES, SOFFITES, FAUX-PLAFONDS, TRAPPES DE VISITES, AINSI QUE L'EMPLACEMENT DES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES, DES EQUIPEMENTS SANITAIRES NE SONT PAS TOUS FIGURES OU LE SONT A TITRE INDICATIF. LES PLACARDS SUGGERES EN POINTILLES NE SONT PAS FOURNIS. LES TERRASSES PRIVATIVES POURRONT ETRE PARTIELLEMENT VEGETALISEES.



Plan de commercialisation

Date : 12/05/2023

VALORITY 

Votre étude personnalisée



Simulation d'investissement dispositif LMNP

Jeremy MANCEAU-OLIVIER

Votre conseiller :



Financement résultat

Montage financier de l'opération

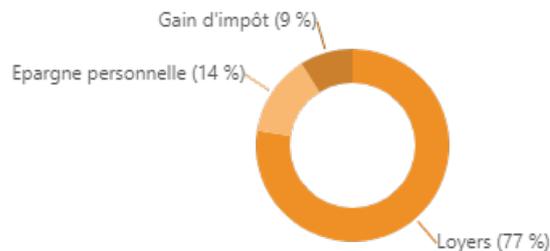
Montant de l'investissement TTC	132 000€	Revente du bien à	25 ans
Montant de l'investissement HT	110 000€	Frais d'acquisition estimés	6 610€
Durée du financement	300 mois	Apport initial	10 000€
Taux moyen du prêt (hors ADI)	4,85%	Montant du financement	106 610€
Mensualité (ADI incluse)	646€		

Résultat financier sur 25 ans

Charges mensuelles moyennes		Recettes mensuelles moyennes	
Echéances du prêt (ADI incluse)	646 €	Loyers nets HT	641 €
Taxe foncière et charges	74 €	TOTAL	641 €
TOTAL	720 €		

EPARGNE MOYENNE MENSUELLE ARRONDIE : 80 €

Financement des sorties (crédit, charges)



Résultats sur 25 ans

 <p>Valeur du bien à la revente : 180 467 € Capital net estimé à la revente : 180 467 €</p>	 <p>Protection familiale (ADI) : 106 610 € Rente en cas de décès : 6 000 €</p>
 <p>Gains fiscaux (TVA, IR) : 22 000 €</p>	 <p>Revenus en cas de conservation du bien jusqu'au terme du crédit : 9 844 €</p>

Valority et ses filiales, étant dans l'impossibilité de garantir l'ensemble des variables intégrés dans les calculs, cette simulation est communiquée à titre indicatif et n'a pas de valeur scientifique ou économique. Sont notamment considérés comme les éléments aléatoires, les fluctuations du marché, les engagements de location, la situation économique d'un gestionnaire... Par ailleurs, le plafonnement des niches fiscales n'est pas intégré à la présente simulation. Entout état de cause, l'investisseur ne devra prendre sa décision d'acquisition qu'après un examen approfondi et sur la base de la fiche d'information remise, relative à l'ensemble des caractéristiques de l'investissement et des risques inhérents.

Résultats comparés

Montage financier de l'opération

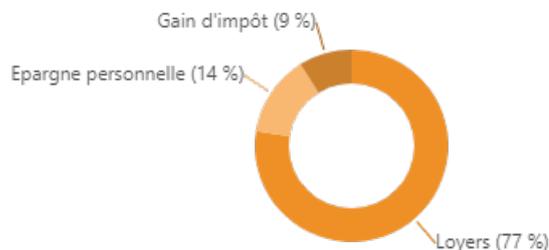
Montant de l'investissement TTC	132 000€	Revente du bien à	25 ans
Montant de l'investissement HT	110 000€	Frais d'acquisition estimés	6 610€
Durée du financement	300 mois	Apport initial	10 000€
Taux moyen du prêt (hors ADI)	4,85%	Montant du financement	106 610€
Mensualité (ADI incluse)	646€		

Résultat financier sur 25 ans

Charges mensuelles moyennes		Recettes mensuelles moyennes	
Echéances du prêt (ADI incluse)	646 €	Loyers nets HT	641 €
Taxe foncière et charges	74 €	TOTAL	641 €
TOTAL	720 €		

EPARGNE MOYENNE MENSUELLE ARRONDIE : 80 €

Financement des sorties (crédit, charges)



Projection financière de l'opération

Année	Recette		Charges		Résultats	
	Loyers annuels nets H.T	Etalement de l'économie d'impôt	Crédit	Charges annuelles	Epargne mensuelle moyenne	Gain mensuel moyen
2025	6 000 €	0 €	7 751 €	450 €	183 €	
2026	6 120 €	0 €	7 751 €	459 €	174 €	
2027	6 242 €	0 €	7 751 €	743 €	188 €	
2028	6 367 €	0 €	7 751 €	758 €	178 €	
2029	6 495 €	0 €	7 751 €	773 €	169 €	
2030	6 624 €	0 €	7 751 €	788 €	160 €	
2031	6 757 €	0 €	7 751 €	804 €	150 €	
2032	6 892 €	0 €	7 751 €	820 €	140 €	
2033	7 030 €	0 €	7 751 €	837 €	130 €	
2034	7 171 €	0 €	7 751 €	853 €	119 €	
2035	7 314 €	0 €	7 751 €	870 €	109 €	
2036	7 460 €	0 €	7 751 €	888 €	98 €	
2037	7 609 €	0 €	7 751 €	906 €	87 €	
2038	7 762 €	0 €	7 751 €	924 €	76 €	
2039	7 917 €	0 €	7 751 €	942 €	65 €	
2040	8 075 €	0 €	7 751 €	961 €	53 €	
2041	8 237 €	0 €	7 751 €	980 €	41 €	
2042	8 401 €	0 €	7 751 €	1 000 €	29 €	
2043	8 569 €	0 €	7 751 €	1 020 €	17 €	
2044	8 741 €	0 €	7 751 €	1 040 €	4 €	
2045	8 916 €	0 €	7 751 €	1 061 €		9 €
2046	9 094 €	0 €	7 751 €	1 082 €		22 €
2047	9 276 €	0 €	7 751 €	1 104 €		35 €
2048	9 461 €	0 €	7 751 €	1 126 €		49 €
2049	9 651 €	0 €	7 751 €	1 148 €		63 €
2050	9 844 €	0 €	0 €	1 171 €		723 €
2051	10 041 €	0 €	0 €	1 195 €		737 €
2052	10 241 €	0 €	0 €	1 219 €		752 €
2053	10 446 €	0 €	0 €	1 243 €		767 €

Valority et ses filiales, étant dans l'impossibilité de garantir l'ensemble des variables intégrés dans les calculs, cette simulation est communiquée à titre indicatif et n'a pas de valeur scientifique ou économique. Sont notamment considérés comme les éléments aléatoires, les fluctuations du marché, les engagements de location, la situation économique d'un gestionnaire... Par ailleurs, le plafonnement des niches fiscales n'est pas intégré à la présente simulation. Entout état de cause, l'investisseur ne devra prendre sa décision d'acquisition qu'après un examen approfondi et sur la base de la fiche d'information remise, relative à l'ensemble des caractéristiques de l'investissement et des risques inhérents.