

CAEN DULSCe

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
NOUVELLE GÉNÉRATION



3J
PROMOTION

CAEN, LA VILLE QUI FAIT BATTRE LE COEUR DES ÉTUDIANTS.

À Caen, chaque rentrée universitaire donne le ton. Les terrasses se remplissent, les campus s'animent, les trams bruissent d'échanges enthousiastes. Ville à taille humaine, Caen séduit par son cadre de vie dynamique, accessible et inspirant.

On y étudie avec sérieux, on y vit avec légèreté. Entre son patrimoine historique, ses plages à moins de 20 minutes, son offre de formation, et une mobilité douce bien développée, Caen incarne un équilibre rare, entre excellence académique et qualité de vie concrète.



DANS LE QUARTIER QUI **CONNECTE** TOUT.

Rue de la Délivrande, entre le centre historique et les grands campus, Caen Pulse propose de un emplacement rare : central, connecté, vivant. À pied, à vélo ou en tram, tout est accessible en quelques minutes — les amphis comme l'animation du centre-ville. Une vraie vie de quartier, dans un secteur recherché par les étudiants comme par leurs familles.

La vie étudiante bat son plein dans ce quartier en mouvement : cours la journée, coworking ou détente le soir. Caen Pulse devient un point d'ancrage confortable, rassurant, prêt-à-vivre — au bon endroit, au bon moment.

43%

**DES ÉTUDIANTS CHERCHENT
UN LOGEMENT MEUBLÉ
À PROXIMITÉ DE LEUR CAMPUS**

80%

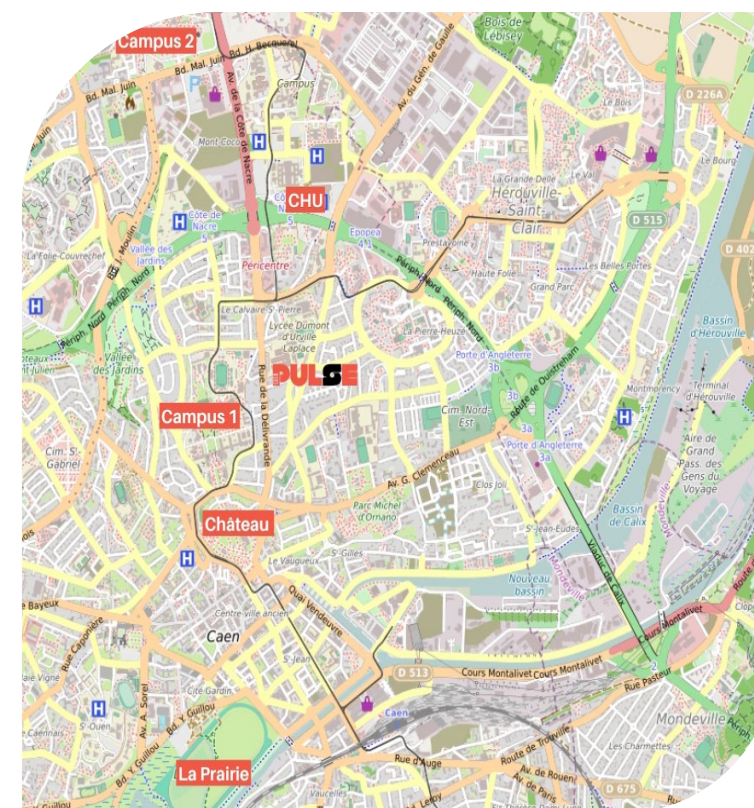
**DES ÉTUDIANTS DE CAEN
NE SONT PAS ORIGINAIRES
DE LA VILLE**

95%

**D'OCCUPATION MOYENNE
DANS LES RÉSIDENCES
ÉTUDIANTES À CAEN**

Avec plus de 39 000 étudiants, Caen se classe parmi les villes universitaires les plus attractives de France. Elle accueille un large éventail d'établissements reconnus, allant de l'Université aux grandes écoles d'ingénieurs, en passant par les formations en santé, les classes préparatoires et les cursus spécialisés. Cette diversité attire chaque année des étudiants venus de toute la France et de l'étranger. Portée par un écosystème académique solide et des investissements dans les infrastructures et les programmes, l'offre de formation à Caen se distingue par sa qualité, sa diversité et une progression constante.

La demande locative soutenue pour les petites surfaces meublées offre ici une belle opportunité d'investir. Car c'est non seulement sécuriser son patrimoine, mais aussi soutenir les jeunes et participer au dynamisme de la ville.



À PIED

- Campus 1 /
Université de Caen : 9 min
- Centre-ville /
Rue Saint-Pierre : 12 min
- Tramway T1 /
Commerces de proximité : 4 min

À VELO

- EM Normandie
(Ecole de commerce) : 8 min
- Campus Santé – CHU : 10 min
- Gare SNCF : 7 min

CAEN PULSE,

LE LOGEMENT ÉTUDIANT NOUVELLE GÉNÉRATION.



UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET URBAINE

Caen Pulse s'inscrit avec élégance dans son environnement urbain en pleine mutation. La résidence bénéficie d'un cadre repensé et valorisé par le vaste programme de réaménagement de la rue de la Délivrande, dont l'achèvement est prévu en 2026. Ce renouveau urbain vise à améliorer la circulation, la qualité paysagère et la sécurité des déplacements doux, créant un cadre de vie plus agréable, moderne et directement connecté au centre-ville de Caen.

Lignes épurées, volumétrie équilibrée et matériaux durables offrent une signature esthétique à la fois moderne et pérenne. Dans cette architecture contemporaine, Caen Pulse propose un concept de studios et d'appartements 2 chambres intelligents, prêts à vivre, sans compromis.

75 STUDIOS
DE 15 À 26 M2

15 T3
(COLOCATION)
DE 26 À 42 M2

DES LOGEMENTS MODULAIRES, PENSÉS POUR MIEUX VIVRE

Ici, chaque mètre carré compte. Dans un studio comme dans un T3 en colocation, l'aménagement intérieur a été conçu pour multiplier les usages et répondre aux besoins de confort, de concentration... et de convivialité.

UN DESIGN CONTEMPORAIN ET COMPACT

- Logements meublés prêts à vivre (pack mobilier sur-mesure)
- Lit escamotable
- Bureau avec fauteuil, rangements, étagère murale
- Table de repas et deux assises, pour recevoir ou travailler
- Armoire de rangement spacieuse
- Kitchenette équipée : réfrigérateur, plaques vitrocéramiques, micro-ondes, meuble de rangement
- Salle d'eau équipée avec WC
- Connexion fibre haut débit dans chaque logement.



Plan aménagé d'un T3.



DES ESPACES COMMUNS & SERVICES ADAPTÉS

- Résidence sécurisée
 - Conciergerie ouverte toute la journée en semaine
- Pour répondre à toutes les questions, gérer les logements, réceptionner les colis...*
- Café coworking en rez-de-chaussée
- Un lieu où l'inspiration prend vie, où les esprits brillants se croisent !*
- Laverie
 - Wifi dans les parties communes (fibre)
 - Local à vélos
 - Parking en sous-sol
 - Services complémentaires : accompagnement des étudiants dans leurs démarches administratives (CAF...), prêt de matériel, impressions...
- Tout est pensé pour faciliter la vie des locataires.*

INVESTIR EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

TENSION LOCATIVE :
1.57 LOGEMENTS À L'OFFRE
POUR 1000 MENAGES

Avec plus de 39 000 étudiants et une forte tension locative sur les petites surfaces meublées, Caen offre un marché dynamique et sécurisé pour l'investissement locatif.

Accessible financièrement, l'investissement y est à la fois rentable, pérenne et optimisé, grâce à une demande constante, un taux d'occupation élevé, et une gestion simplifiée via le statut LMNP. Une opportunité idéale pour se constituer un patrimoine avec sérénité.



LMNP EN LIBRE SOUS MANDAT DE GESTION : L'ESPRIT LIBRE !

Souplesse contractuelle

Aucun engagement à long terme imposé, possibilité de résilier selon les conditions du mandat.

Contrôle conservé

Vous restez pleinement propriétaire et décisionnaire de votre bien. Pas de bail commercial contraignant, le bien est plus facilement transmissible ou remis en vente.

Jouissance du bien immédiate ou à terme

Vous vous assurez ainsi d'un logement disponible pour les études de vos proches.

Gestion allégée

Délégation des tâches administratives, comptables et locatives à un professionnel.

Fiscalité attractive

Amortissement du bien, charges déductibles, revenus faiblement imposés.

UNE GESTION LOCATIVE MAÎTRISÉE ET ÉPROUVÉE PAR

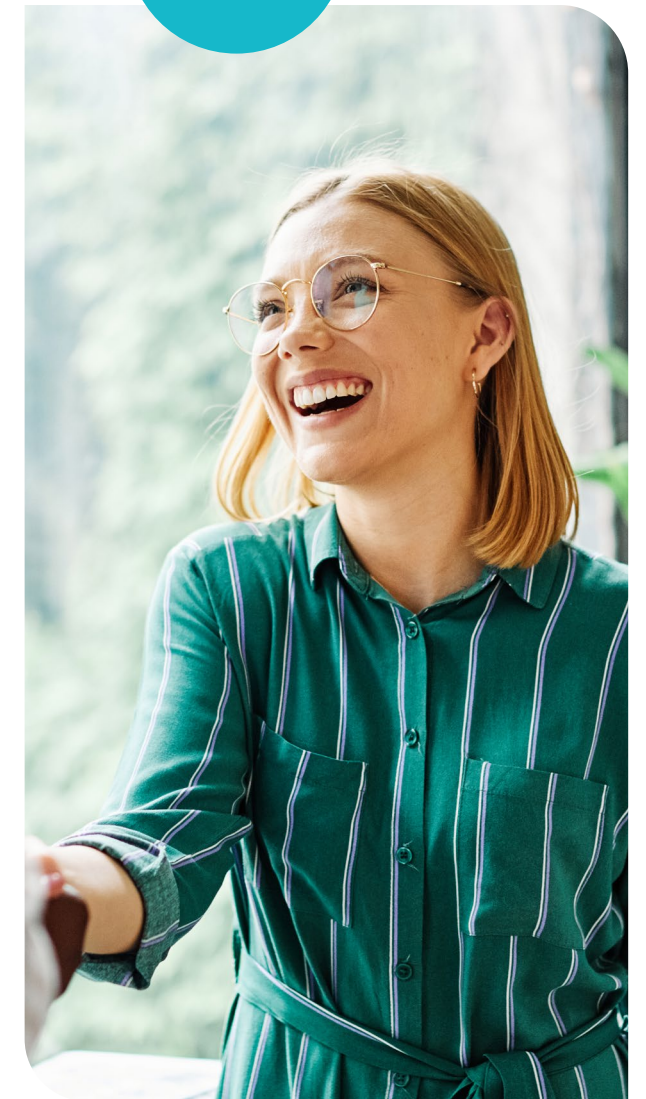


UN ACTEUR DE CONFIANCE POUR GÉRER VOTRE LOGEMENT

Sphinx Résidences est une société spécialisée dans la gestion de résidences étudiantes depuis près de 25 ans à Caen et dans sa métropole.

Forte de son ancrage local et de sa connaissance fine du marché étudiant, elle assure aujourd'hui l'exploitation de plus de 300 logements répartis sur quatre résidences, avec un taux d'occupation moyen supérieur à 95 % tout au long de l'année.

Grâce à une approche humaine, réactive et rigoureuse, Sphinx Résidences garantit aux investisseurs une gestion locative sécurisée et sans contraintes.



UNE OFFRE DE GESTION COMPLÈTE

- Conciergerie / Accueil physique et téléphonique en journée
- N° assistance dépannage disponible 24H24 7J/7
- Ménage des parties communes et entretien des espaces verts
- Accès Wifi dans toute la résidence
- Gestion des fluides et refacturation aux locataires

- Gestion locative courante (recherche et sélection des locataires, mise en place du locataire, rédaction du bail, états des lieux d'entrée et de sortie, quittances...)
- Relocation sans frais pour le bailleur
- Prestations de gestion particulières : aide à la déclaration des revenus fonciers, mise en oeuvre et suivi des garanties en cas de sinistre, représentation des propriétaires aux AG...

3J Promotion, l'immobilier qui a du sens.

Chez 3J PROMOTION, on ne se contente pas de construire des logements. On imagine des lieux de vie durables, responsables et tournés vers l'avenir. Créée en 2020 par Sébastien JEAN, notre entreprise familiale développe des programmes neufs – appartements, maisons, bureaux – avec la conviction que l'immobilier peut, et doit, être porteur de valeurs.

Nous plaçons l'environnement, la transparence et l'utilité sociale au cœur de notre démarche. À taille humaine, notre équipe mise sur la proximité, l'écoute et la réactivité pour créer une relation de confiance avec nos clients, partenaires et les collectivités.

Chaque projet est pensé pour s'intégrer avec justesse dans son environnement, favoriser le bien-être de ses habitants et participer à la dynamique des territoires. Lumière naturelle, espaces végétalisés, matériaux durables : nous croyons à une architecture utile, esthétique et engagée.

Investir avec 3J PROMOTION, c'est choisir un immobilier plus responsable, plus local et profondément humain.



3J PROMOTION
5 rue Recteur Daure - 14000 Caen
contact@3jpromotion.fr

02 31 08 36 80
www.3j-promotion.fr