



**AMMIX**  
-solutions-



Un emplacement stratégique...

À CAEN  
Rue Clos Herbert

# CAEN, UNE VILLE À FORT POTENTIEL

## *au cœur de la Normandie*

### UN BASSIN DE VIE DYNAMIQUE ET EN CROISSANCE

- Plus de **110 000 habitants** dans la ville, et **400 000 dans l'aire urbaine**,
- Capitale économique, universitaire et culturelle du Calvados,
- Ville à taille humaine, alliant dynamisme et qualité de vie.

### UN ÉCOSYSTÈME ÉCONOMIQUE SOLIDE

- Santé & recherche : CHU de référence, pôles en biotechnologies,
- Industrie & logistique : port de Caen-Ouistreham, position stratégique,
- Innovation & numérique : présence d'incubateurs, de startups et de hubs tech.

### UNE VILLE ÉTUDIANTE MAJEURE

- Près de **30 000 étudiants** chaque année,
- Large réseau d'établissements d'enseignement supérieur :
  - Université de Caen Normandie (UNICAEN), IUT, IAE, INSPE, ESIX
  - Écoles de renom : EM Normandie, CESI, BUILDERS, ESMA, E2SE, École Tunon...

---

### Un vivier locatif pérenne pour des projets de résidences étudiantes

### ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ OPTIMALE

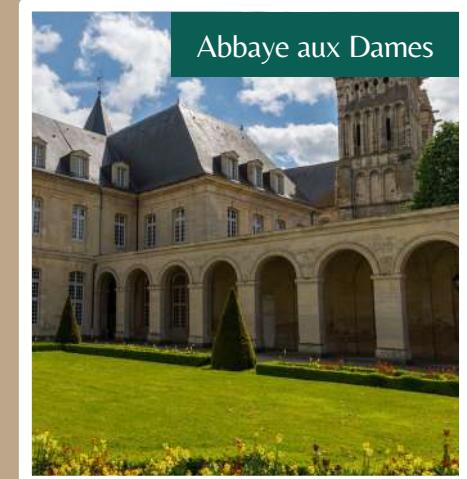
- Réseau de transports performant (tram, réseau Twisto, gare SNCF),
- Liaison directe avec **Paris en 2h** (A13 ou train St-Lazare),
- Accès rapide aux plages du Débarquement et au littoral normand.

### UNE VILLE CULTURELLE ET VERTE

- Offres culturelles variées : Mémorial de Caen, Théâtre, festivals, musées, château ducal...
- Nombreux espaces verts et parcs, dont :
  - La Colline aux Oiseaux (au nord),
  - La Prairie de Caen (au sud).

Un environnement agréable, propice à l'équilibre entre vie urbaine et nature.





# UN MARCHÉ IMMOBILIER DYNAMIQUE

## *et particulièrement porteur*

Le marché immobilier à Caen se montre **solide et dynamique**, la ville bénéficie de nombreux atouts qui soutiennent une forte demande :

- Un **bassin d'emploi stable** reposant sur les secteurs de la santé, de la recherche, de l'administration et de la technologie,
- Un **cadre de vie agréable** : proximité de la mer, réseau de transports, patrimoine,
- Une **population étudiante importante** (grâce à son université et ses écoles).

### **ANALYSE DE LA DEMANDE LOCATIVE ÉTUDIANTE**

- **Population étudiante** : l'Université de Caen Normandie accueille **32 098 étudiants**,
- **Part des étudiants dans la population** : Les étudiants représentent **14,8 %** de la population âgée de 15 à 64 ans à Caen,
- **Provenance des étudiants** : 78 % de la population étudiante viennent d'autres régions, 10% de l'étranger et 12% de Caen et ses environs.

**Taux d'occupation** : trouver un logement étudiant à Caen est devenu de plus en plus difficile ces dernières années en raison de la forte demande et de l'offre limitée. La ville, réputée pour la qualité de ses formations, attire un nombre croissant d'étudiants, ce qui accentue la pression sur le marché locatif.

### **CLASSEMENT ET ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE**

**Classement national** : Caen est classée **5<sup>e</sup> meilleure ville étudiante de France** pour l'année universitaire 2023-2024, grâce à son offre de formation, sa vie étudiante et son cadre de vie.

Le marché immobilier caennais est donc en pleine expansion, avec une forte demande locative, notamment en logements étudiants et petites surfaces.





# UN QUARTIER RÉSIDENTIEL

## *recherché, calme et connecté*

### UN CADRE DE VIE PAISIBLE ET VERDOYANT

Située dans un environnement résidentiel agréable, entre maisons individuelles et petits immeubles, la résidence Le Clos du Cèdre bénéficie d'un emplacement privilégié face au Carmel de Caen : un véritable havre de paix à quelques minutes du centre-ville.

### UNE ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

Parfaitement desservi, le quartier offre un accès rapide et fluide aux grands axes et transports en commun :

- Bus à 4 min à pied : ligne 4, arrêt Clos Beaumois,
- 12 lignes de bus et 3 lignes de tramway,
- Station Vélib Clémenceau à proximité (abonnement dès 24 €/an),
- Gare SNCF à 15 min en transport,
- Campus universitaire accessible en 10 min en bus ou 20 min à pied.

### TOUTES LES COMMODITÉS À PORTÉE DE MAIN

Le Clos du Cèdre dispose de nombreux commerces de proximité, supermarchés, pharmacies et se situe à deux pas de l'hôpital Clémenceau, facilitant le quotidien des résidents.

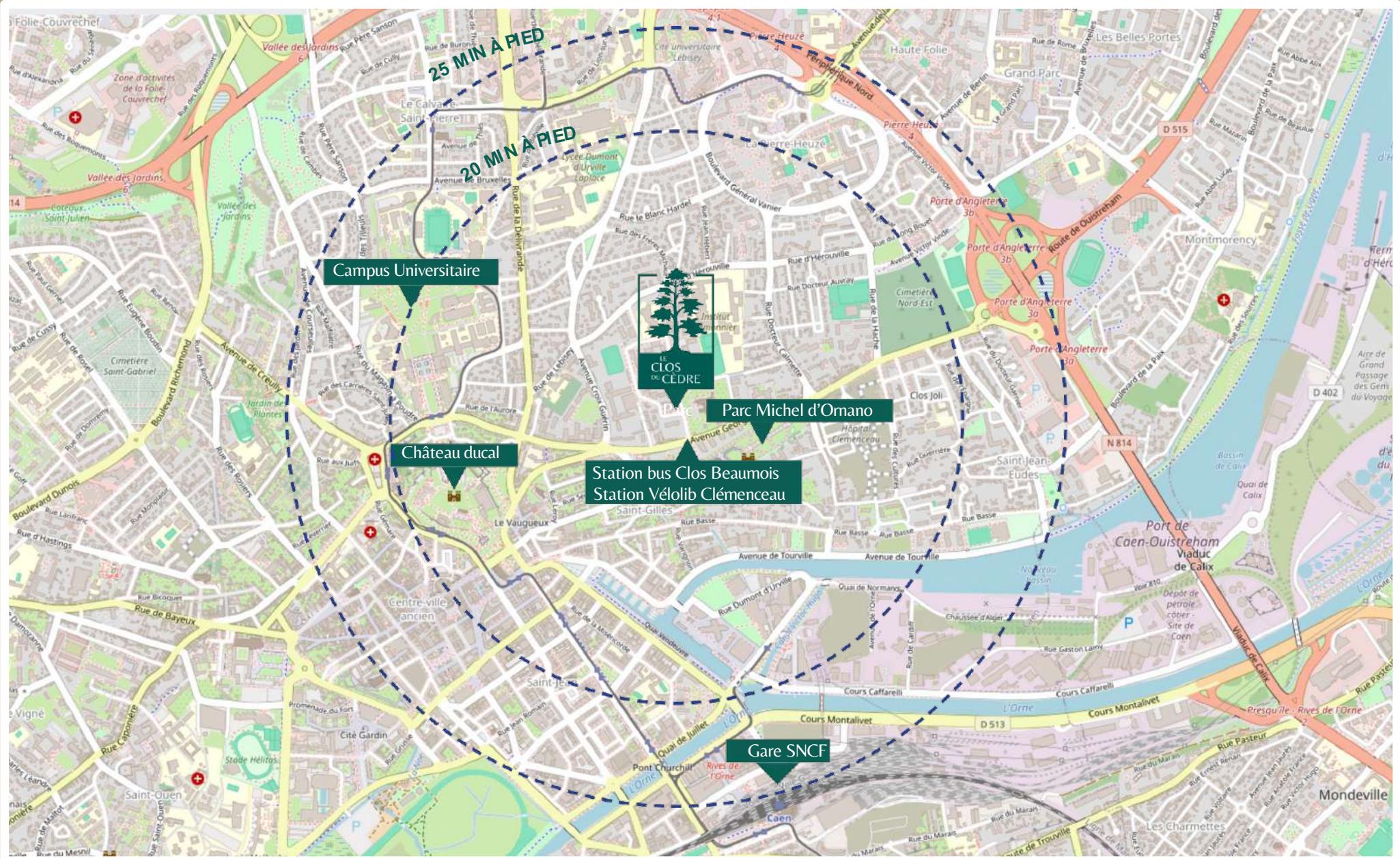
### UN ENVIRONNEMENT PROPICE AU BIEN-ÊTRE

À proximité immédiate : parcs, jardins publics et le magnifique Parc Michel d'Ornano avec son Abbaye aux Dames. Idéal pour les moments de détente, les promenades et les activités en plein air.

### UNE VIE CULTURELLE ET SPORTIVE DYNAMIQUE

Cinémas, centres culturels, salles de sport... Le quartier bénéficie d'une offre variée d'équipements, à quelques minutes à pied. Le château de Caen, joyau du patrimoine local, complète cette richesse.





# LA RÉSIDENCE LE CLOS DU CÈDRE

## *et ses atouts*

### L'ADRESSE

- À l'angle des rues du Clos Beaumois et du Clos Herbert,
- Réhabilitation de l'ancienne Poste de Caen, composée de deux bâtiments (A & B),
- Surélévation des bâtiments pour créer 144 logements sur 5 niveaux.

### LE BÂTIMENT «A» EN COMMERCIALISATION

- 59 appartements répartis comme suit :
  - 48 studios (T1),
  - 2 T1 bis,
  - 9 deux-pièces (T2).

---

La résidence est éligible à la location meublée et Denormandie

---

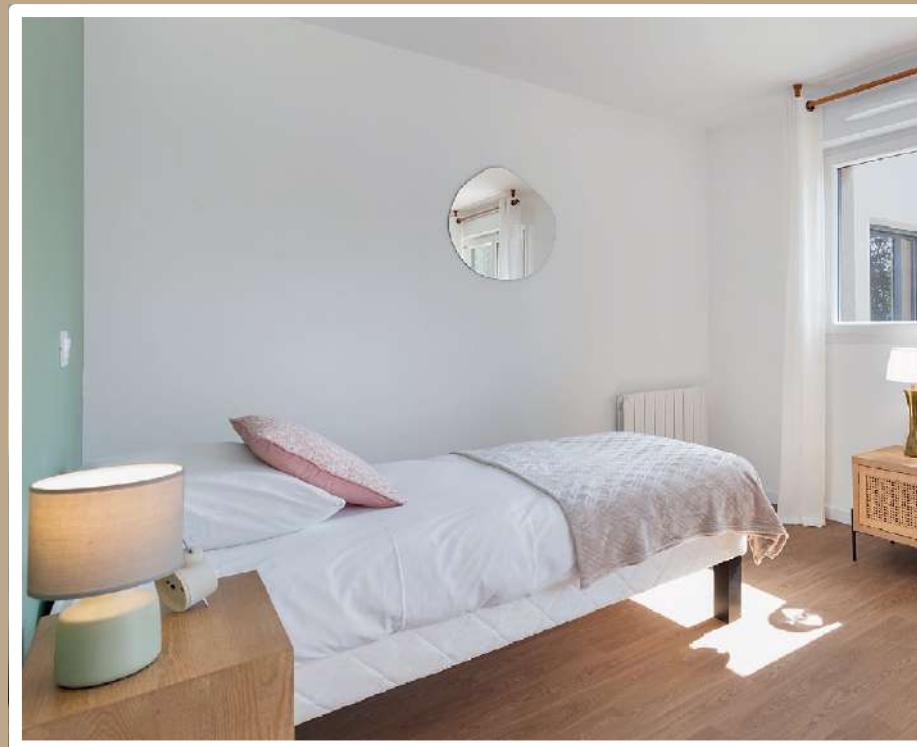
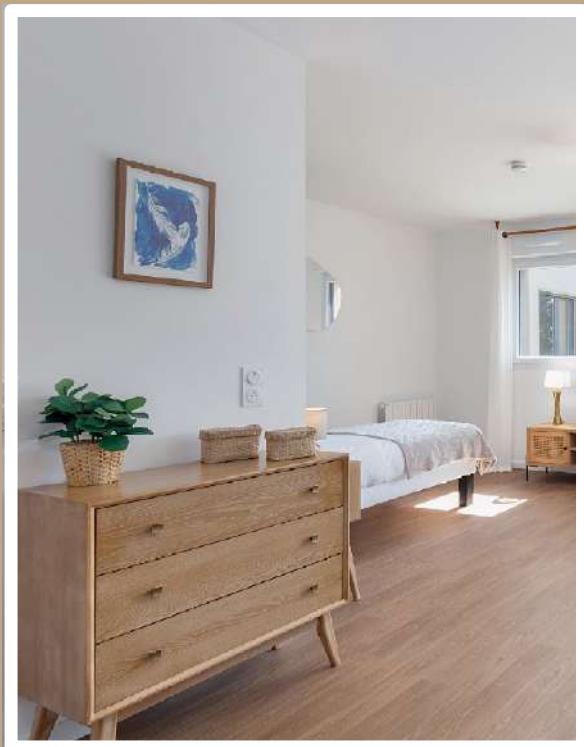
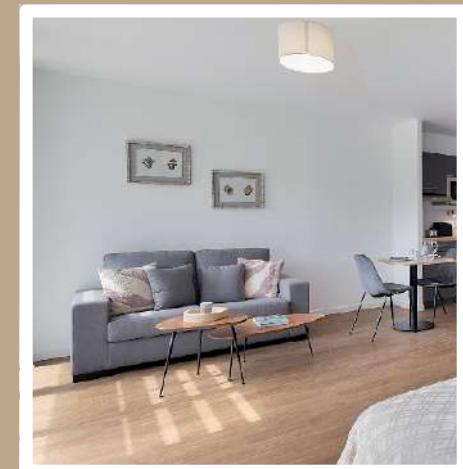
### DES PRESTATIONS SOIGNÉES ET MODERNES

- Sols en lames haute résistance Coretec ou Quickstep (coloris au choix),
- Faïences toute hauteur dans les WC et salles d'eau,
- Double vitrage performant ( $R = 1,3 \text{ W/m}^2\text{.K}$ ),
- **Cuisine équipée offerte** : meuble évier, plaque induction, micro-ondes, frigo, meubles haut & bas,
- Robinetterie mitigeur GROHE ou équivalent,
- Salle d'eau avec meuble vasque, miroir lumineux, douche antidérapante, mitigeur Porcher ou équivalent,
- WC à économie d'eau 3/6 L, abattant rigide,
- Chauffe-eau extra plat Atlantic ou équivalent,
- Chauffage électrique avec radiateurs à inertie Acova ou équivalent,
- Ascenseur dans l'immeuble.

### OPTIONS & SERVICES COMPLÉMENTAIRES

- Mandat de gestion locative,
- Kits mobiliers pour T1 et T2,
- Services proposés : laverie-lingerie, restauration rapide, accueil...





Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance.



Commercialisation  
[contact@ammix.fr](mailto:contact@ammix.fr)  
06 14 26 10 14

Maîtrise d’Ouvrage & Promotion



Architecte : Apolline Roulland - Atelier TOT  
Notaire : Me Frédéric VIOLEAU - Caen

[www.ammix.fr](http://www.ammix.fr)