

COGEDIM

La qualité ça change la vie

À ROUEN Stud'Garden Quartier Blossom Park

**Investir : oui !
Dans une résidence étudiante
au cœur d'un écoquartier.**





LE CŒUR HISTORIQUE DE ROUEN

Rouen, une métropole étudiante en pleine dynamique

Avec plus de 54 000 étudiants*, Rouen s'impose comme l'un des grands pôles universitaires du nord-ouest de la France. Métropole de 500 000 habitants, ville d'histoire, capitale de la Normandie, elle séduit par son cadre de vie, son patrimoine exceptionnel, son centre-ville animé et sa proximité stratégique avec Paris, Le Havre et Caen.

Portée par une offre d'enseignement supérieur dense et diversifiée, la métropole rouennaise accueille de nombreux établissements de référence : Université de Rouen Normandie, NEOMA Business School, INSA Rouen Normandie, CESI, UniLaSalle, écoles de santé,

d'ingénieurs, de commerce, de design et du numérique. Cette dynamique s'est encore renforcée ces dernières années avec l'implantation de nouveaux établissements, confirmant l'attractivité du territoire auprès des étudiants français et internationaux.

Avec une population étudiante importante, en pleine croissance, Rouen présente un contexte favorable au développement de résidences étudiantes avec services. Pour les investisseurs, ce marché combine profondeur de la demande, visibilité locative et potentiel de valorisation dans une métropole en plein renouveau.

**Plus de
54 000**
ÉTUDIANTS
DANS LA MÉTROPOLE*

**Plus de
80**
ÉCOLES ET ORGANISMES
DE FORMATION*

+19%
ÉVOLUTION DU
NOMBRE D'ÉTUDIANTS
DEPUIS 10 ANS**

À 1h
DE PARIS
ET DES PLAGES
NORMANDES

10^e
MEILLEURE
VILLE ÉTUDIANTE
DE FRANCE***
selon Le Parisien

Le sud de Rouen, la ville en version nature



UNE ADRESSE PARFAITEMENT CONNECTÉE

À 4 min* à pied du TEOR et à 10 min* du métro, la résidence profite d'une desserte idéale pour faciliter tous les déplacements du quotidien. En moins de 10 min* à vélo, les résidents rejoignent le centre historique, la future gare Saint-Sever ou encore la gare de Rouen Rive Droite. Une situation stratégique, pensée pour vivre Rouen simplement, entre études, sorties, transports et envies d'évasion.

UN QUARTIER VIVANT, DURABLE ET APAISANT

La résidence s'inscrit dans le nouvel écoquartier Blossom Park, qui réinvente le sud de Rouen en créant un véritable parc habité, où la nature reprend toute sa place. Sur près de 3 hectares, l'écoquartier déploie 10 000 m² de pleine nature, avec une grande prairie centrale, des cheminements piétons, des vergers, des espaces de rencontre et des jardins pensés pour favoriser la biodiversité. Labellisé Écoquartier et HQE Aménagement Durable, Blossom Park offre un cadre de vie équilibré et intergénérationnel.



UN GRAND JARDIN À CIEL OUVERT

À seulement 500 m* de la résidence, le Jardin des Plantes invite à s'accorder une pause au vert, entre sentiers arborés, collections végétales et espaces de détente. Au sein même de Blossom Park, la prairie centrale prolonge cette sensation d'évasion : un lieu pour se ressourcer, faire une pause, marcher, échanger ou simplement profiter du calme d'un environnement végétalisé en pleine ville.



Stud'Garden



Commerces et écoles
dans un rayon de 200 m*,
2 min* à pied



Jardin des Plantes
à 500 m*,
ou 7 min* à pied



Future Gare Saint-Sever
à 2 km*, 6 min* à vélo,
15 min* en transports



Théâtre des Arts,
Opéra Rouen Normandie,
centre historique
à 2,5 km*, 9 min* à vélo,
19 min* en transports



Gare de Rouen Rive Droite
à 2,5 km*, 9 min* à vélo,
10 min* en transports

blossom
park

Nexity Studéa accompagne les étudiants dans toutes les étapes de leur nouvelle vie, avec plus de 120 résidences sécurisées implantées au cœur de plus de 50 villes, à proximité des écoles, des transports et des commerces. Entièrement meublés, équipés et connectés, les logements s'inscrivent dans un cadre de vie pensé pour conjuguer

autonomie, confort et convivialité, grâce à des espaces communs accueillants, des services pratiques, des animations régulières, un responsable de résidence présent au quotidien et un dispositif d'accompagnement gratuit dédié au bien-être des locataires.





Stud'Garden

Une résidence pensée pour le bien-être de ses occupants

La résidence Stud'Garden, au sein du quartier Blossom Park offre un véritable confort de vie aux étudiants, en associant des logements fonctionnels à une gamme de services et d'espaces communs pensés pour simplifier leur quotidien.

Gérée par Studéa, spécialiste des résidences étudiantes, elle s'inscrit dans une approche à la fois pratique, sécurisante et adaptée aux nouveaux modes de vie des jeunes en formation.

Du coin cuisine à l'espace nuit, sans oublier la salle d'eau, chaque studio optimise le moindre mètre carré pour offrir un vrai confort au quotidien. Dans ce lieu de vie à part entière, chacun peut étudier, se détendre, cuisiner, partager un moment entre résidents ou prendre soin de lui.

Avec ses espaces collectifs, son ambiance chaleureuse et son environnement verdoyant au cœur de Blossom Park, la résidence favorise l'équilibre entre travail, autonomie et vie sociale.



Faites le choix d'un investissement gagnant

Les avantages de l'investissement en résidence étudiante

- + Des avantages fiscaux liés à un environnement réglementaire incitatif (récupération de TVA⁽¹⁾ au taux en vigueur).
- + Une rentabilité attractive sans souci de gestion.
- + Une gestion du patrimoine assurée par un exploitant spécialisé dans les résidences étudiantes.
- + Des loyers sécurisés par la signature d'un bail commercial ferme de 11 ans et 11 mois avec le gestionnaire.
- + Dispositif Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) permettant de bénéficier de revenus non ou peu fiscalisés au terme d'une phase d'épargne en fonction de votre montage financier.

De nombreux services à disposition



LAVERIE

Gérer son linge devient simple et rapide grâce à un espace dédié, équipé de lave-linges et de sèche-linges.



ESPACE CO-WORKING

Un lieu convivial pour réviser, travailler en groupe, partager ses idées ou se retrouver autour d'un moment de vie commune.



RESPONSABLE DE RÉSIDENCE

Un interlocuteur présent sur place pour accompagner les résidents et contribuer au bon fonctionnement de la résidence au quotidien.



CUISINE PARTAGÉE

Un espace convivial pour préparer ses repas, échanger entre résidents et partager des moments de vie au quotidien.



SALLE D'ÉTUDE / SALLE TV

Un espace commun pensé pour alterner concentration, détente et moments partagés entre étudiants.



WIFI

Une connexion WIFIRST prévue dans la résidence, indispensable pour étudier, travailler en ligne, échanger ou se divertir.



SALLE DE SPORT

Un espace dédié pour s'entraîner librement, se défouler et garder la forme tout au long de l'année.



LOCAL À VÉLOS

Un local vélos sécurisé et facilement accessible, qui encourage les mobilités douces et simplifie les déplacements en ville.



**L'immobilier neuf :
un confort durable et certifié**

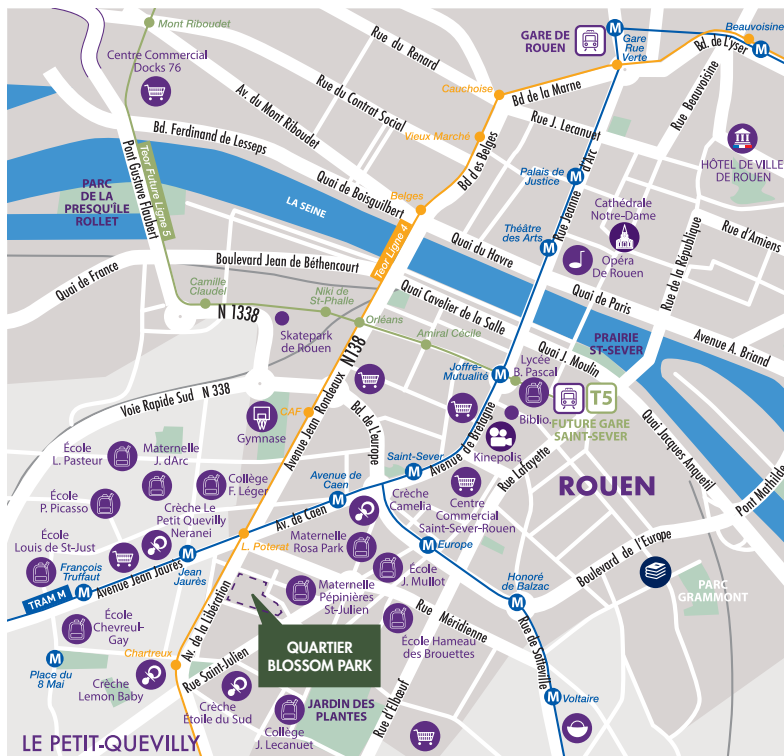
Tous les logements ont été pensés dans le respect des dernières normes environnementales et techniques, afin de garantir une consommation d'énergie maîtrisée, un confort optimal au quotidien et un impact réduit sur l'environnement de votre investissement



La certification NF Habitat est le gage d'un habitat de qualité. Elle garantit une isolation thermique et acoustique renforcée, pour une température idéale toute l'année, un environnement calme, préservé des nuisances et des économies d'énergie concrètes.



Avec la RE 2020 Seuil 2025, les logements vont plus loin en matière de performance et de durabilité. Cette réglementation impose des bâtiments moins énergivores, une empreinte carbone réduite et un confort thermique renforcé, même en période de forte chaleur.



Stud'Garden Quartier Blossom Park Rue de Gessard 76100 Rouen

À PIED

- École Les Pépinières à 1 min*
- Commerces de proximité, rue Saint-Julien, à 3 min*
- Jardin des Plantes à 7 min*
- Collège Jean Lecanuet à 8 min*

MÉTRO - TRAMWAY

- Arrêt « Jean Jaurès » à 7 min*, Métro, Rouen Boulingrin <> Georges Braque / Technopôle

BUS

- Arrêts « Charlotte Delbo » et « Parmentier » à 2 min*, Bus ligne 27 : Théâtre des Arts <> Bel Air et Bus F1 : Plaine de la Ronce <> Stade Diochon

TEOR

- Arrêt « Louis Poterat » à 4 min*, TEOR 4, Marie Curie - MTC <> Zénith - Parc Expo

TRAIN

- Paris Saint-Lazare à 1h16*, Le Havre et Dieppe à 45 min* depuis la Gare de Rouen Rive Droite à 9 min* de métro

VOITURE

- Autoroute A150 / A151 à 6 min*, vers Le Havre ou Dieppe
- Autoroute A13 à 15 min*, vers Paris, Caen, Elbœuf
- Autoroute A28 à 15 min*, vers Tours, Le Mans



Flashez ce QR Code
et entrez dans
votre résidence



*Sources : Google Maps, Wikipédia, saint-server-nouvelle-gare.com - Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063. Document non contractuel - Les appartements et balcons terrasses sont livrés non-meublés et non-aménagés - L'illustration avec les jeux pour enfants présente un exemple de type d'aménagement d'aire de jeux, en cours de conception. Illustrations laissées à la libre interprétation de l'artiste destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations : Mag Architektura et Cuthome. Architectes : Atelier des deux Angles. Paysagiste : TN+. Plans : Frank Lesêtre. Crédit photos : Shutterstock, Arnaud Serander. Document non contractuel. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Réalisation : OSWALDORB - 06/2026. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

