

Anzin



NOVÉA

RÉSIDENCE IDÉALE POUR LES ÉTUDIANTS
& JEUNES ACTIFS URBAINS
VALENCIENNOIS

MARIGNAN

INVESTIR EN TOUTE LIBERTÉ AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE PENSÉE POUR ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

En investissant dans ces lieux de vie, pensés pour les attentes des 18-30 ans, vous pourrez profiter des conditions fiscales avantageuses du dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) non géré.

Vous pouvez réduire vos impôts en déduisant les charges, en amortissant le bien immobilier et le mobilier, la souplesse de ce statut.

C'est une opportunité pour **optimiser vos revenus locatifs** tout en **simplifiant votre gestion immobilière**.

AVEC LE STATUT LMNP NON GÉRÉ VOUS POURREZ :

- **PERCEVOIR UN LOYER DE FAÇON AUTONOME ET À FORTE RENTABILITÉ**
- **REVENDEUR VOTRE BIEN QUAND VOUS LE SOUHAITEZ**
- **BÉNÉFICIER DES LOYERS PEU OU PAS IMPOSÉS, GRÂCE À L'AMORTISSEMENT DES MURS DE VOTRE APPARTEMENT ET DU MOBILIER**

avantages
LMNP
non géré



BIEN PLUS QUE DES LOGEMENTS

La résidence **Novéa** à Anzin propose un cadre de vie de qualité avec une décoration soignée et la promesse d'une vie en communauté conviviale.

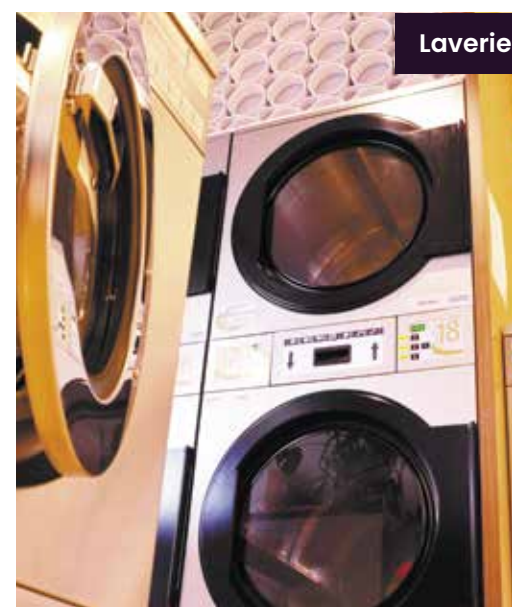
Des espaces communs connectés, propices aux échanges, au bien-être et à la convivialité, faisant de notre résidence un cadre de vie idéal pour réussir ses études ou bien démarrer sa vie active !

LE « PACKAGE INVESTISSEUR », POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ*

Confiez la gestion locative à notre partenaire, professionnel de l'immobilier de la région, pour bénéficier :

- de la recherche du locataire
- de l'assurance des loyers impayés et dégradations mobilières
- de la fourniture d'un pack mobilier
- d'un accompagnement par un cabinet comptable
- de l'assurance vacances et carences locatives

** détails complets à découvrir auprès de votre conseiller commercial Marignan*



NOVÉA,

LA FRAÎCHEUR D'UNE NOUVELLE ADRESSE AU COEUR D'UN PARC ARBORÉ

Accessible aisément depuis l'avenue Anatole-France, la résidence de services **Novéa** s'approprie le champ lexical de l'architecture environnante pour mieux se fondre dans la ville.

Les parements de briques rouges, les enduits tons pierre et les gardes corps ajourés nourrissent une esthétique intemporelle. Les logements sont répartis sur deux bâtiments de deux étages, reliés en rez-de-chaussée par des espaces communs, abrités d'une toiture végétalisée. Par ses belles surfaces vitrées, il offre une vue immersive sur le grand parc arboré qui ceint la résidence : d'un côté, des bosquets de grands arbres procurant ombrage et brise-vue naturels et de l'autre, un vaste îlot de verdure traversé par un chemin piétonnier.

Cette desserte permet de rejoindre en douceur le parking paysagé habilement aménagé, **Novéa** est accessible via un portail sécurisé. Des haies persistantes renforcent la sensation de vivre dans un cocon verdoyant.



UN HAVRE DE CONFORT ET DE BIEN-ÊTRE

ÉNERGIE

- Réglementation thermique RE2020
- Chauffage collectif au gaz et production d'eau chaude avec compteur individuel

CONFORT

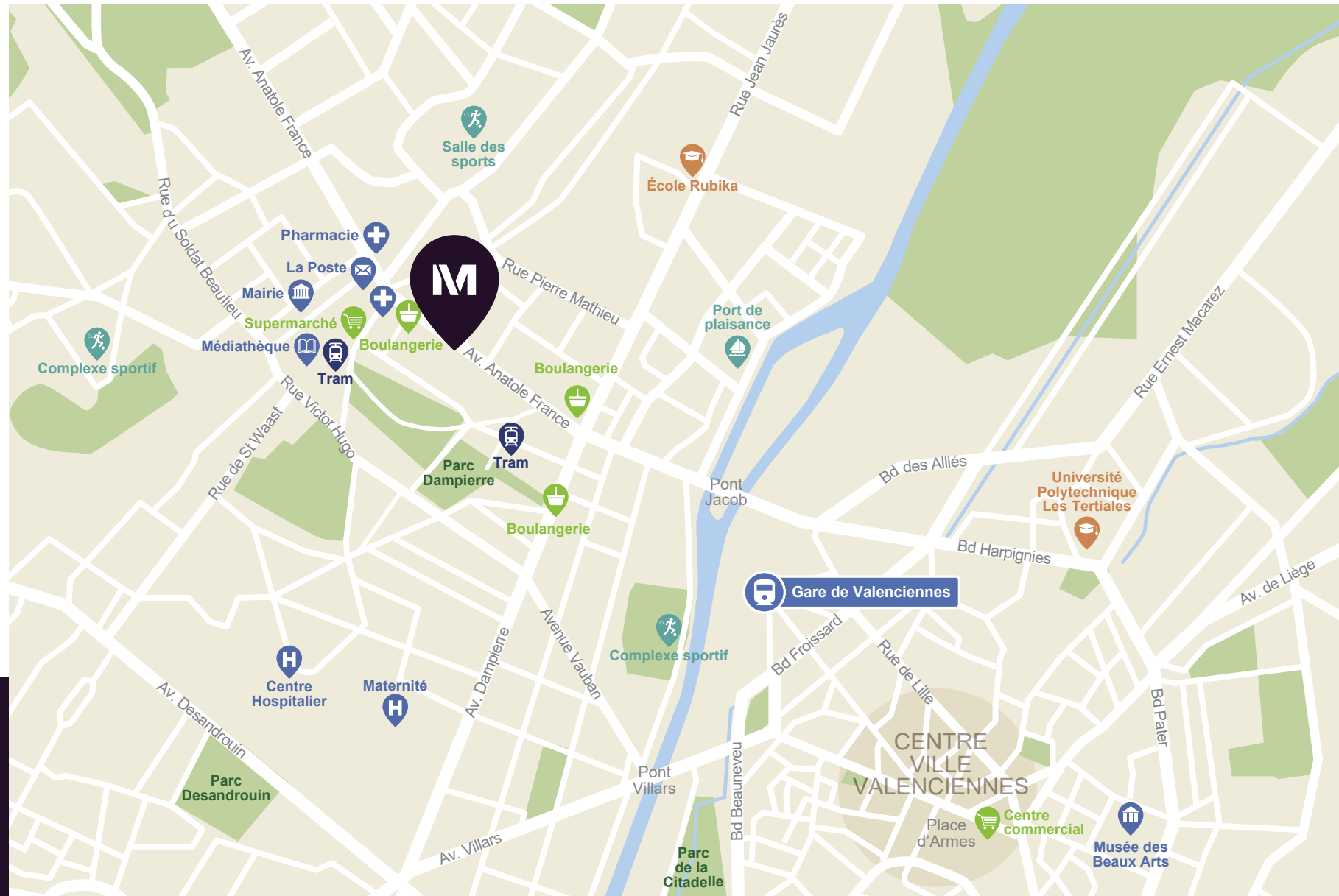
- Revêtement de sol PVC dans les pièces sèches et carrelage dans les pièces humides
- Salle de bain équipée avec douche à l'italienne
- Volets roulants sur toutes les baies
- Menuiserie PVC
- Un placard aménagé par logement

SÉCURITÉ

- Portail sécurisé
- Videophone ou système intratone

MODERNITÉ, PRATICITÉ ET SÉCURITÉ

- Une résidence à taille humaine, un bel espace paysager arboré
- 48 places de stationnement dans la résidence, dont 3 pour les personnes à mobilité réduite
- Des logements avec terrasse et jardinet en rez-de-chaussée et balcons dans les étages pour tous les logements
- Un accès sécurisé par portail et portillon



DES SERVICES ET TRANSPORTS ESSENTIELS TOUT PROCHES



Arrêts de tram « Croix d'Anzin » et « Anzin Hôtel de Ville » à 4 min* et 6 min* à pied

Arrêt de bus « Anzin Centre » à 2 min* à pied

TGV Valenciennes - Paris : 1h40*

TER Valenciennes - Lille : 35 min*



École Rubika à 6 min* en voiture, 19 min* en transports en commun

Université polytechnique des Hauts-de-France

à 15 min* en voiture

Centre hospitalier à 6 min* en voiture et vélo



Petits commerces et restaurants à quelques pas de la résidence

Supermarché Drive à 400 m*

Parc Dampierre à 6 min* à pied

DE ANZIN À VALENCIENNES,

IL N'Y A QU'UN PAS !

Située aux portes de Valenciennes, Anzin est une ancienne commune minière qui a su conjuguer présent et avenir, tradition et modernité.

Les terrils de la ville sont devenus des monts verdoyants, jouxtant le parc des Rives Créatives de l'Escaut, pôle d'excellence de la création numérique. Ici se développent des **startups innovantes, des entreprises internationales et des écoles à la pointe de la technologie. Parmi elles, Rubika - école spécialisée dans le jeu vidéo et le design - poursuit son ascension.**

Labellisée Zone Franche Urbaine, la ville d'Anzin accueille également de **nombreuses sociétés séduites par son emplacement et ses avantages fiscaux.**

Cette localité en pleine mutation peut s'enorgueillir de proposer **commerces, services du quotidien et infrastructures** à ses 13 000 habitants. À commencer par son **accès simple et rapide depuis les autoroutes A2 (Paris-Amsterdam) et A23 (Valenciennes-Lille)**, elle se situe à 20 kilomètres de la frontière belge, au cœur des réseaux de communications nord-européens et à quelques heures des plus grandes capitales européennes.

VALENCIENNES, UNE MÉTROPOLÉ MÉTAMORPHOSÉE ET ENGAGÉE :

- 5^{ème} centre-ville le plus dynamique de France***
- 260 km de pistes cyclables aménagées
- un hub économique grâce à son industrie automobile florissante des infrastructures modernes attirant étudiants et chercheurs du monde entier
- Plus de 15 000 étudiants dont 900 à Rubika
- 5 200 salariés au centre hospitalier
- l'accès au réseau de transports en commun offert aux moins de 25 ans avec le Pass & Go****



* Sources : Google Maps ** Temps indicatif donné par la SNCF pour le trajet le plus rapide. *** Classement établi par l'association Villes de France et Mytraffic. **** Infos sur valenciennes.fr MARIIGNAN, siège social : Tour Hekla - 52 avenue du Général de Gaulle 92000 PARIS LA DEFENSE - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Freepik. Perspectiviste : Visiolab. Architecte : Morphoz Architectes - 02/2026

MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

03 62 81 15 15
marignan.immo