

Bord'oh!

CŒUR DE BASTIDE - BORDEAUX



Dune du Pilat
Espace naturel cher aux Bordelais.

Les Carrelets, cabanes de pêcheurs typiques sur l'estuaire de la Gironde à Talmont-sur-Gironde, labellisé "Les Plus Beaux Villages de France".

Étonnante !

La région Nouvelle-Aquitaine a de quoi séduire

Territoire aux multiples facettes, tour à tour parfumé d'embruns et imprégné de tanins, **la Nouvelle-Aquitaine regorge de trésors**. Étroitement lié à la nature, le potentiel de la région s'exprime pleinement dans le tourisme comme dans l'agriculture et l'agro-alimentaire, domaines générant plus de **180 000 emplois**. Des Pyrénées au Pays Basque, en passant par les Landes, ses paysages et reliefs ne cessent d'émerveiller. Si les sportifs dévalent, été comme hiver, pistes enneigées et vagues vertigineuses, les férus de culture et gourmets se délectent quant à eux de joyaux du **patrimoine architectural et gastronomique**. De la cité historique de Saint-Émilion au spot de surf de renommée internationale d'Hendaye, des rives du Marais poitevin à la Dune du Pilat en passant par les tables colorées de Biarritz, les plaisirs sont aussi savoureux que variés.

Le **surf**, roi des plages du littoral atlantique



Cabane à huîtres du **Cap-Ferret**

1^{re} région française en **Recherche et Développement**

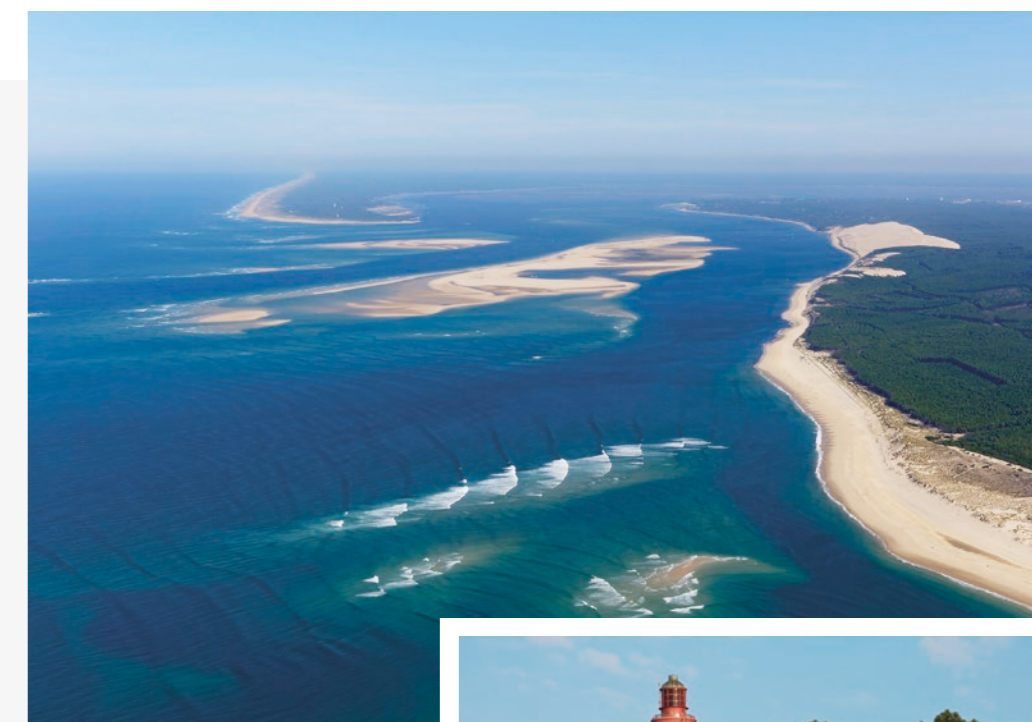
3^e région **économique** de France

1^{re} région pour les **surfaces boisées** en France métropolitaine

nouvelle-aquitaine.fr



Bassin d'Arcachon, 720 km de littoral



Le **phare** du Cap-Ferret

- **4 ports** de commerce
- **10 aéroports** (dont 7 internationaux : Bergerac, Biarritz, Bordeaux, La Rochelle, Limoges, Pau et Poitiers)
- **3 000 km** de réseaux TER
- **315 gares** et haltes
- **52 100 usagers** quotidiens du TER

nouvelle-aquitaine.fr

Vivante !

Bordeaux vibre, entre terre et mer

Un subtil cocktail de richesse historique, **rayonnement culturel**, vignobles de renommée mondiale, fine gastronomie et **douceur du climat** anime le territoire. Un verre en terrasse, une cure d'oxygène au jardin public, une balade sur les quais, ici tout est possible...

La proximité avec les vastes plages de sable fin du **bassin d'Arcachon** (accès en moins d'une heure) ou avec des charmants villages comme Saint-Émilion renforce indéniablement son attractivité.





Bordeaux,
patrimoine mondial
de l'Unesco



**Meilleure
ville française
où travailler**
pour la 5^e
année consécutive

lexpress.fr

**2^e ville française
où il fait bon
entreprendre**

greatplacetowork.fr

Inspirante !

Toucher à l'essence
du patrimoine

L'âme de Bordeaux est tissée d'Histoire et de culture. Inscrite depuis 2007 au **patrimoine mondial de l'Unesco**, la ville recense plus de **350 édifices classés**, sur une surface de plus de 1 800 hectares. La cité des Girondins a ainsi acquis le titre de « plus grand ensemble urbain » distingué par l'Unesco.

La **capitale mondiale de l'oenotourisme** possède désormais un emblème : la Cité du Vin, inaugurée au printemps 2016, qui accueille chaque année plus de **450 000 visiteurs**. La sculpturale prouesse architecturale déploie ses courbes, toutes en transparence et reflets métalliques, entre le nouveau quartier des Bassins à flot et la Garonne. Les lieux célèbrent l'art de la vigne à 360 °, du savoir-faire viticole à la science subtile des accords mets-vins.

bordeaux2030.fr et telerama.fr

Métropole
de 783 000 habitants
1 million d'ici 2030

Plus de
88 000 étudiants
à Bordeaux



La Cité du Vin,
où le terroir se fait patrimoine



Place de la Bourse, le spectaculaire
Miroir d'eau, unique au monde

Bouillonnante !

Une ville en
mouvement

Riche d'un réseau de transport aussi dense que varié, Bordeaux offre l'embaras du choix quant aux modes de déplacements « doux ». Ses **3 tramways, 78 lignes de bus et 1 800 vélos V3** mis à disposition, permettent de sillonner la ville en privilégiant une **démarche écoresponsable**. Vous pouvez même varier les plaisirs et monter à bord d'une des trois navettes fluviales hybrides, les Bat³, pour vous rendre d'une rive à l'autre de la Garonne.

infotbm.com / gironde-tourisme.fr / bordeaux.fr



Si en 1880 le tout premier tramway bordelais était tiré par des chevaux, il circule sous sa forme moderne depuis 2003 avec pour ambition la desserte de **200 millions de voyageurs à l'horizon 2020**.

bordeaux-metropole.fr



Oh! oh! oh! oh!

Étudiante !

Vivre et s'épanouir pleinement



Abondante !

Une métropole étudiante en plein essor

La métropole girondine attire et captive chaque année un nombre croissant d'étudiants. Depuis 2015, ils ont en effet été plus de 10 000 à rejoindre l'académie. La diversité d'offre d'enseignements, la présence de **prépas et grandes écoles**, les initiatives locales consacrées aux étudiants et les très **nombreuses perspectives d'emploi** post-formations sont autant d'atouts justifiant cette appétence.



CAMPUS BASTIDE

3 000 étudiants

2 filières principales :

Droit, science politique et économie-gestion, AES et IAE

IUT, Tech de co, GEA, GLT et Carrières Juridiques

Sur place, les étudiants bénéficient d'une infothèque, d'un restaurant universitaire, d'une cafétéria, et d'un service dédié aux activités physiques et sportives.

u-bordeaux.fr



Moderne et innovante, Bordeaux participe au programme d'**Initiative d'Excellence** mené par le Ministère de l'Éducation et confirme ainsi son rôle clé dans le domaine de la recherche et du développement.

La capitale girondine revendique en outre d'offrir, au-delà d'un cadre de vie stimulant et propice aux études, de multiples activités, infrastructures culturelles et sportives, festivals et animations tout au long de l'année : Festival International des Arts, week-end des Grands crus, Scènes d'été en Gironde, Festival International du Film Indépendant, Festival Vagabonde...

economie.u-bordeaux.fr



CAMPUS CHARTRONS

Le long des quais de la Garonne, le Campus Chartrons s'étend sur plus de **430 hectares**, en faisant l'un des plus grands d'Europe, d'où sortent chaque année **18 000 diplômés**. L'association rassemble à elle seule plus de 20 structures d'enseignement privés supérieur et 7 000 étudiants de 30 nationalités différentes. Son objectif : intégrer à long terme ces établissements dans le dynamisme économique bordelais.

bordeaux.fr



Attachante !

Une ville pleine de ressources

- 146 associations culturelles soutenues chaque année
- 11 musées, 11 bibliothèques municipales
- 1 opéra, 1 auditorium, 1 conservatoire, plus de 20 scènes de théâtre
- Près de 300 sites et équipements sportifs dont 4 piscines couvertes
- Plus de 600 ha d'espaces verts, 46 000 arbres, 100 % des parcs et jardins en gestion écologique

bordeaux.fr





Face au Pont de Pierre, le lion bleu de l'artiste Xavier Veilhan, trône **Place Stalingrad**.

L'ancienne gare d'Orléans abrite désormais des **restaurants et le cinéma** multiplex Mégarama.

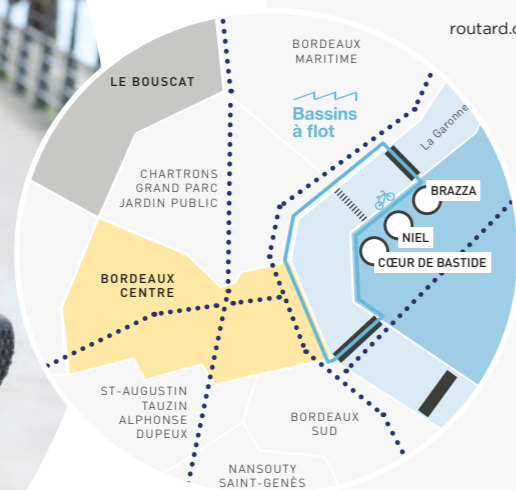
Conquérante !

Bordeaux rive droite, territoire en pleine expansion

Désormais **desservi par le tram** et aisément accessible à pied ou à vélo depuis le centre-ville, Bordeaux rive droite offre un fabuleux terrain d'activités, de découvertes et de loisirs pour tous.

Étudiants, professionnels ou simples visiteurs se côtoient au sein de cet **écoquartier** où s'épanouissent start-up, façades végétalisées, projets et bars associatifs. « Transformation » semble être le maître mot en ces lieux où le neuf naît de l'ancien, à l'image du cinéma Mégarama établi dans l'ancienne gare d'Orléans.

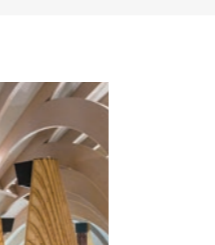
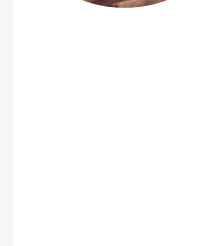
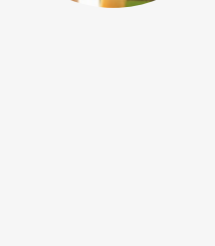
routard.com - 33-bordeaux.com



■ BASTIDE RIVE DROITE
●●●● TRAMWAY
— PONT
— PASSERELLE
— PISTE CYCLABLE

BASSINS À FLOT

- **160 hectares** entre Garonne et Lac
- Desservi par le **tramway B** et relié par le **pont Chaban-Delmas**
- Large piste cyclable le long des quais
- **Cap Sciences** : centre de culture scientifique technique et industrielle
- **Cité du Vin**
- Commerces, services et équipements culturels, écoles privées (Sup de pub, INSEEC)



Divertissante !

Darwin, fleuron du quartier Bastide-Niel

En évolution constante depuis son lancement en 2007, le projet Darwin se montre à la hauteur de ses ambitions. Établis dans l'ancienne caserne Niel, sur les rives droites de la Garonne, les lieux s'attachent à favoriser le **développement durable** tout en participant à la **transition écologique et urbaine de la ville**.

Laboratoire d'idées à ciel ouvert, il rassemble chaque jour un millier de personnes autour d'espaces de coworking, commerces, restaurants et épicerie bio, activités associatives, pôle d'enseignement, cultures urbaines et événements festifs.



DARWIN
ABLE TO ADAPT

Le Bistrot-Réfectoire du quartier Darwin



Lieu d'échange culturel et ludique, entre deux eaux



Le pont Jacques-Chaban-Delmas est un **pont levant** franchissant la Garonne.



Cap Sciences



La Cité du Vin

L'ÉCOQUARTIER BASTIDE-NIEL

- **35 hectares** de projet
- **54 000 m²** d'équipements publics et privés
- **230 entreprises**
- **500 000 visiteurs/an**
- **1 500 arbres** d'essences variées sur 13 hectares

b-m-a.fr - routard.com

Accueillante !

Une résidence atypique au cœur de la vie étudiante

Dernière pièce du projet ZAC « Cœur de Bastide », initié par Bordeaux Métropole Aménagement, la résidence se déploie sur un îlot de 2 175 m². Son défi : **participer à l'écriture d'un écoquartier** émaillé d'espaces verts et harmonieusement relié à son aîné « Bastide Niel ».

Pensée comme un lieu d'habitation mixte, **Bord'Oh** réunit ainsi logements étudiants et établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, tout en offrant un **accès direct au pôle universitaire** du Campus Bastide et aux commerces de proximité.



Bord'Oh!
CŒUR DE BASTIDE - BORDEAUX



- Face au **Campus Bastide**
- Commerces, Carrefour Market et cinéma à **5 min** à pied
- **Tramway**, station Jardin Botanique, à 5 min à pied
- **Centre-ville** en 10 min à vélo et 14 min en tramway
- **Jardin botanique** à 5 min à pied



Innovante !

Structurée en différentes strates, Bord'Oh comporte un lumineux rez-de-chaussée, ceint de baies vitrées, où se trouvent l'accueil, les locaux de gestion, la salle de sport et la laverie. Ce niveau donne également accès à des **terrasses ouvertes sur le cœur d'îlot arboré**.

À partir du cinquième étage, la résidence étudiante offre de généreux **espaces végétalisés**, havres de biodiversité. Au dernier étage, un rooftop doté d'une pergola prolonge la salle commune, dévoilant **perspectives et vues imprenables** sur la cité bordelaise.



Parc aux Angéliques et Jardin botanique, oasis de verdure où se ressourcer



La Guinguette Chez Alriq, où savourer des tapas et écouter des concerts



Naviguer sur la Garonne avec le club nautique Les Marins de la Lune



Oh! Oh! Oh! Oh! Oh! Oh! Oh! Oh! Oh!



Prévoyante ! Des services sur-mesure

La résidence propose de **multiples services pour vous faciliter la vie, au quotidien.** Rendez-vous à l'accueil où vous attend l'intendant, disponible pour répondre à vos demandes et vous guider au mieux dans vos démarches.



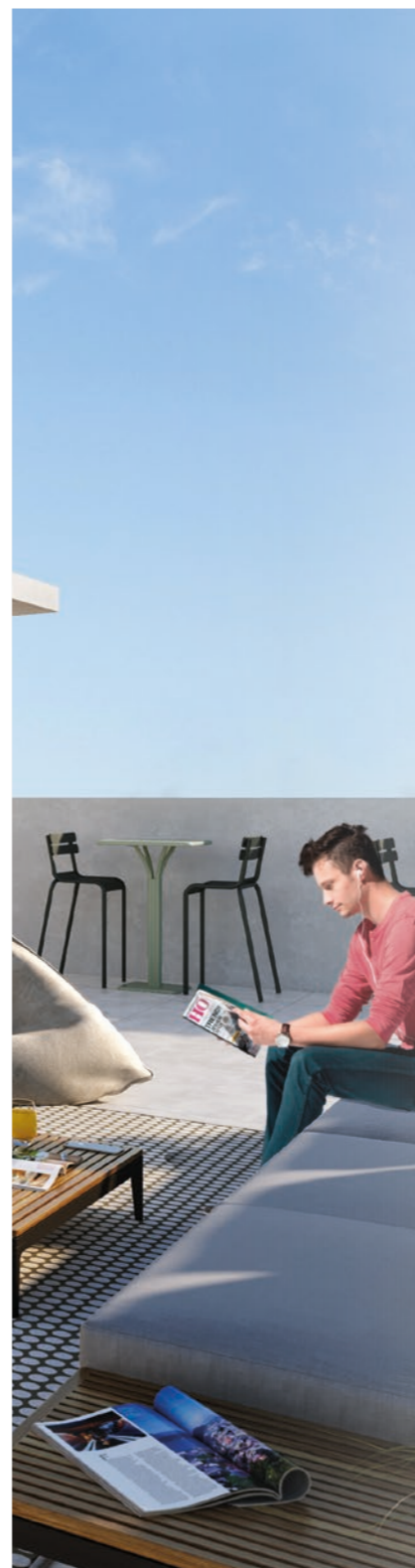
Salle de fitness*

LIEUX DE DÉTENTE ET DE PARTAGE

Les espaces communs font la part belle au design et à la lumière



Hall d'accueil*



132 APPARTEMENTS MEUBLÉS ET ÉQUIPÉS



Bureau d'un studio

- INTENDANT
- DISTRIBUTION DU COURRIER
- LAVERIE ÉQUIPÉE
- NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
- LOCAL VÉLOS SÉCURISÉ
- ACCÈS INTERNET GRATUIT & ILLIMITÉ
- SALLE DE SPORT
- KIT VAISSELLE & KIT MÉNAGE
- PRÊT D'ASPIRATEUR
- PRÊT KIT DE REPASSAGE
- FOURNITURE DU LINGE DE MAISON**
- MÉNAGE DES PARTIES PRIVATIVES**
- PETIT-DÉJEUNER**
- PLACES DE PARKING**

** Service payant en option

Des espaces dédiés

ESPACE CUISINE

Meuble de rangement, table, chaise, réfrigérateur, micro-ondes grill, plaques vitrocéramiques, kit vaisselle.

ESPACE NUIT

Lit et tête de lit, sommier gigogne, table de nuit, ensemble housse déco (coussins + assise).

ESPACE BUREAU

Bureau, fauteuil, étagère murale, tableau magnétique en grès émaillé.

SALLE DE BAINS

Meuble de rangement, vasque, miroir avec bandeau lumineux, receveur de douche.

Oh!

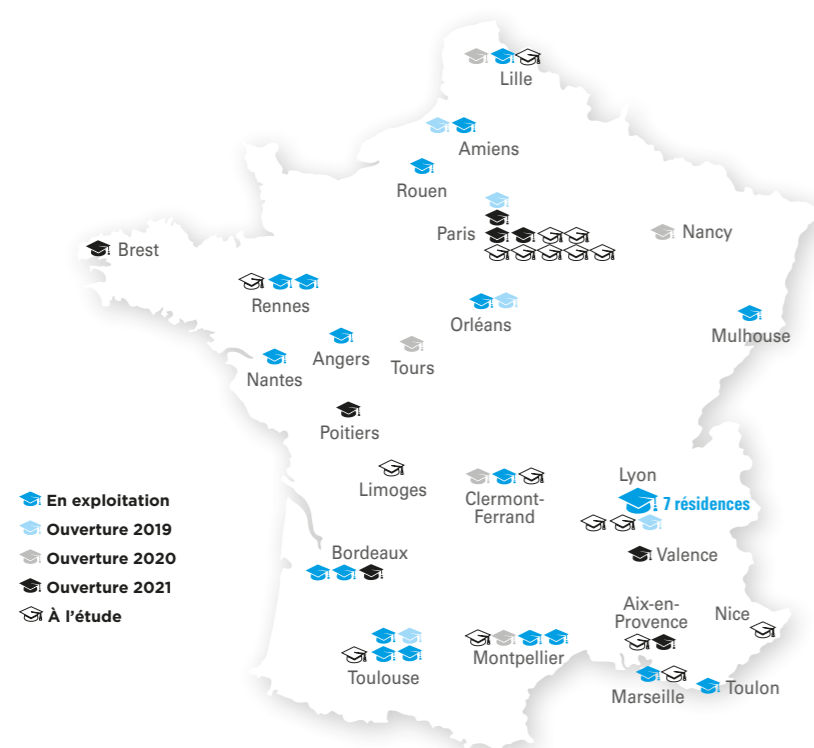


Bienveillante ! Les Belles Années

Les résidences Les Belles Années accueillent les étudiants dans un environnement de qualité à l'esthétique soignée. Excellente introduction à la vie étudiante, elles se situent à proximité des campus et des grandes écoles dans des quartiers agréables et bien desservis par les transports en commun. Plus que de simples résidences étudiantes, elles proposent un large panel de prestations destinées à faciliter le quotidien.

Les résidences Les Belles Années sont présentes sur tout le territoire, dans les plus grandes villes universitaires de France, avec plus de **3 800 LOGEMENTS RÉPARTIS SUR 31 RÉSIDENCES**.

www.lesbellesannees.com



Les Belles Années RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

EMPLACEMENTS
DE 1^{ER} CHOIX

PRESTATIONS DE QUALITÉ

SÉCURITÉ

CONVIVIALITÉ ASSURÉE

ACTIVITÉS
& ÉVÈNEMENTS



Salle de vie commune*

Eiffage Immobilier :

La force d'un grand groupe alliée à la proximité d'équipes expérimentées

Par la diversité de ses métiers, le groupe Eiffage, 3^e acteur français de BTP et concessions, développe **une offre multi-produits audacieuse** conjuguant expertise technique et innovation. Ses réalisations témoignent de cette synergie Groupe pour aboutir à **une construction durable tournée vers la qualité de vie au quotidien de ses utilisateurs. Inventer une ville plus respectueuse, accompagner l'avènement du monde numérique, être un acteur majeur de la mobilité, relier les hommes entre eux... sont autant d'enjeux qui guident l'action d'Eiffage.**

Filiale du groupe Eiffage, Eiffage Immobilier développe, partout en France et au Benelux, **une offre étendue** qui la place parmi les **acteurs incontournables du secteur**. L'entreprise conjugue avec talent les métiers de promoteur et constructeur en travaillant exclusivement avec Eiffage Construction. Avec près de **4 000 logements** commercialisés chaque année, Eiffage Immobilier propose un habitat confortable et économe qui s'appuie sur de forts engagements environnementaux et de performance énergétique.

Sur le terrain, les équipes d'Eiffage Immobilier s'attachent quotidiennement à mériter **la confiance** que vous nous accordez en vous garantissant **un logement conforme à vos attentes et livré dans les délais**. Et parce que nous voulons vous offrir bien plus que notre savoir-faire de constructeur-promoteur, nous mettons à votre disposition **une sélection d'adresses de premier plan, des finitions de qualité, le choix des meilleurs matériaux ainsi qu'un accompagnement personnalisé à chaque étape de votre projet.**

Ces engagements, ce sont ceux portés par notre charte client "Carrément Engagé".

Au travers de 10 actions majeures, nous nous impliquons tout au long de votre projet immobilier pour assurer votre satisfaction : **confiance, qualité, dialogue, conformité, information, esthétisme, personnalisation, accompagnement, sérénité et écoute. Découvrez-les en détail sur notre site Internet.**

CARRÉMENT ENGAGÉ Nos solutions pour vous rendre la vie plus simple
carrement-engage.eiffage-immobilier.fr



Bureau de l'intendant*



*Illustrations non contractuelles.

Bord'Oh!

CŒUR DE BASTIDE - BORDEAUX

L'INVESTISSEMENT LOCATIF

EN MIEUX

Investir dans une résidence étudiante : **une démarche simple et avantageuse**

Pour préparer l'avenir ou augmenter ses revenus, un investisseur peut faire le choix d'acquérir un logement dans une résidence étudiante avec services. Il pourra alors profiter de conditions fiscales avantageuses liées au dispositif Loueur en Meublé Non Professionnel en choisissant ou non l'option Bouvard-Censi⁽¹⁾.

Le statut **“LMNP”** permet de :

Percevoir un loyer par le biais d'un bail commercial⁽²⁾.

Récupérer la TVA sur votre acquisition⁽³⁾.

Déduire les charges d'exploitation des recettes locatives⁽⁴⁾.

Bénéficier de revenus non imposés ou faiblement imposés pour une durée pouvant dépasser 20 ans⁽⁵⁾.

(1) Sous réserve du respect des conditions d'éligibilité, pour toute réitération par acte authentique avant le 31/12/2021. (2) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (3) Dans les conditions définies par l'article 261D du CGI (Code Général des Impôts). (4) Dans la limite des recettes selon l'article 156 du CGI. (5) Selon les dispositions prévues à l'article 39C du CGI.

 **EIFFAGE**
IMMOBILIER