

RÉSIDENCE **Bordo Alto**



Une résidence à la hauteur
d'une vie étudiante



**Deschamps
Belvédère**

UNE CO-PROMOTION

COGEDIM

nexity

Bordeaux, le dynamisme d'une ville étudiante en croissance

Bordeaux connaît une véritable effervescence étudiante. En cinq ans, la métropole a accueilli **20 000 étudiants supplémentaires***, dans un contexte où la dynamique de l'enseignement supérieur et l'attractivité de la ville ne cessent de croître. Bordeaux se classe parmi les meilleures villes étudiantes en France avec plus de **100 000* étudiants** inscrits à la rentrée 2024 dans les universités, les grandes écoles et les établissements privés.

Une tension locative forte, un marché d'avenir pour les investisseurs

L'attractivité grandissante de la ville génère une demande soutenue en logements étudiants, largement supérieure à l'offre disponible. Le marché locatif bénéficie ainsi d'une tension favorable aux investisseurs, renforcée par la rareté et la concurrence avec la location saisonnière. Dans ce contexte, les résidences étudiantes avec services s'imposent comme la solution la plus efficace et adaptée : elles répondent aux besoins spécifiques des étudiants tout en offrant une rentabilité durable aux investisseurs. Bordeaux, avec son déficit structurel de logements et sa croissance continue, constitue aujourd'hui un marché à fort potentiel, où les opportunités sont concrètes et le moment d'investir stratégique.



53 000 étudiants
Université de Bordeaux*

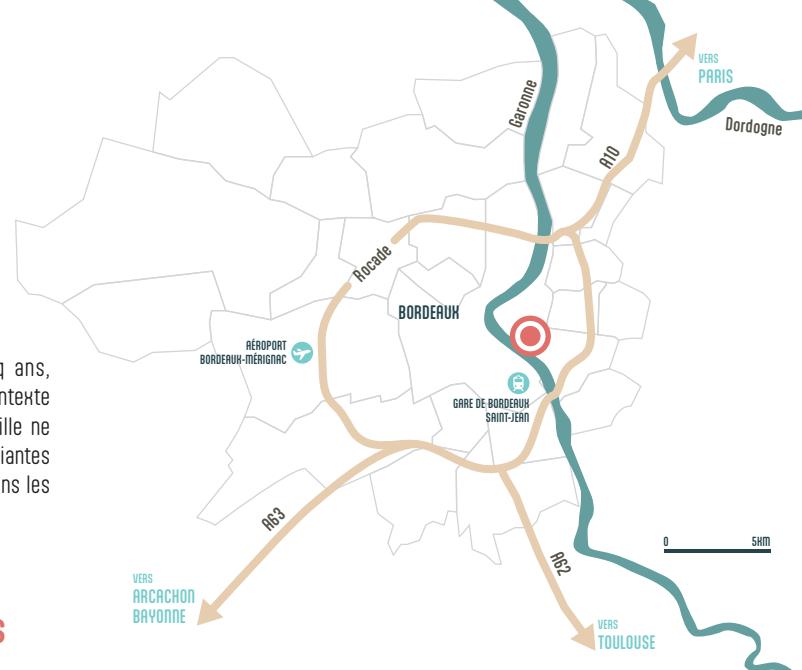
17 000 étudiants
Université Bordeaux Montaigne*



large réseau d'IUT, d'écoles d'ingénieurs, de commerce, d'un IEP et Sciences Po*

+10 % d'inscriptions en trois ans*

Bordeaux est régulièrement classée parmi les plus attractives de France pour étudier, vivre et travailler



Deschamps Belvédère, un nouveau cœur battant pour la métropole

Situé rive droite, à l'embranchement du pont Saint-Jean, Deschamps Belvédère s'impose aujourd'hui comme une adresse vibrante et incontournable du paysage urbain bordelais. Il incarne le lien entre tradition et renouveau urbain, entre nature et ville.

Pensé comme un véritable trait d'union entre la nature et la ville, entre le passé et l'avenir, ce quartier est désormais un lieu de vie à part entière. Il s'épanouit par son dynamisme et son attractivité. Habité, fréquenté, animé au quotidien, le quartier conjugue à la fois une qualité de vie tournée vers la nature et le bien-être, favorisée par la mobilité douce et les espaces verts ; et à la fois une vie citadine animée, portée par la présence d'une grande diversité de logements, de bureaux, de commerces de proximité, ainsi que d'équipements sportifs et culturels.

La place centrale Belvédère est rapidement devenue un lieu de rencontre privilégié, rythmée par les terrasses, les commerces et les animations locales.

Deschamps Belvédère est beaucoup plus qu'un lieu de résidence : c'est un véritable territoire de vie, où se mêlent une diversité de commerces et de services de proximité : restaurants, épicerie, boulangerie, salle de sport... Mais aussi un tout nouvel espace culturel, Bien Public, regroupant une salle de spectacles et d'arts numériques, un restaurant, une galerie d'art, des espaces collaboratifs, et bien plus encore. Tous, bâtissent un véritable cœur battant du quartier, favorisant le lien social et l'accès à une vie culturelle riche et accessible.



Deschamps Belvédère, en chiffres**



8 parcs, jardins et allées paysagères

2 000 m²
d'espace culturel

5 min.

à vélo de la gare de
Bordeaux Saint-Jean

15 min.

en transport
du centre-ville



6 restaurants



Un primeur Bio



Une salle de sport



Une boulangerie



Une salle de spectacles



Un laboratoire d'analyse



Un salon de thé



Un salon de coiffure



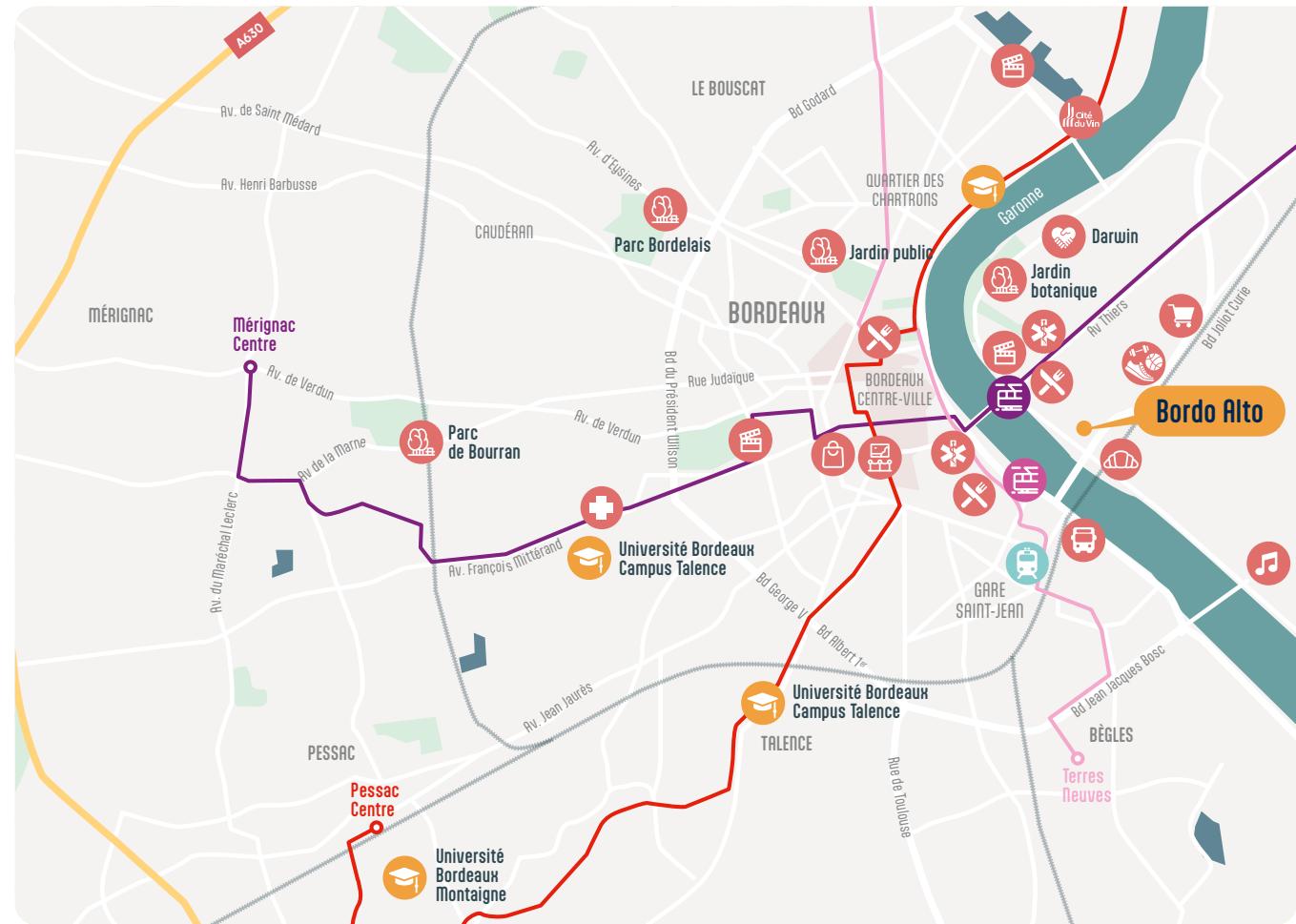
Un opticien



Un supermarché

Plan du quartier Deschamps Belvédère

- Établissement d'enseignement supérieur
 - Restaurant
 - Boulangerie
 - ARKÉA ARÉNA (salle de spectacles et de concerts)
 - Salle de cinéma
 - Cité du vin (Musée)
 - Musée d'aquitaine
 - Complexe sportif
 - Pharmacie
 - Supermarché
 - Centre commercial
 - Parc urbain
 - Gare de Bordeaux Saint-Jean
 - Gare routière de Bordeaux
 - Arrêt Sainte Croix Tram C
Villenave Pyrénées
 - Arrêt Stalingrad Tram A
Mérignac centre — La Gardette Bassens - Carbon Blanc / Floirac Draventom
- Tram A
— Tram B
— Tram C



Bordo Alto, une résidence pensée pour le quotidien de ses occupants

La résidence Bordo Alto a été pensée pour offrir un véritable confort de vie aux étudiants, en proposant une large gamme de services de qualité et des espaces communs pensés pour leurs besoins.

Ce lieu de vie moderne et chaleureux favorise le bien-être, l'échange et la convivialité. Les résidents y trouvent tout ce dont ils ont besoin pour se sentir comme chez eux : des espaces adaptés pour cuisiner, se restaurer, étudier, se détendre ou encore créer du lien avec les autres. Un cadre propice à l'épanouissement personnel et collectif, où l'on vit, partage et évolue en toute sérénité.



Un espace de cuisine partagé



Une laverie / lingerie



Un espace de détente et de coworking



Un local à vélos



Un gestionnaire pour veiller au bien-être des résidents



Un réseau wifi pour une connexion haut débit



Une salle de sport



Une salle d'étude



Une terrasse partagée



Des studios aménagés et conçus pour le bien-être des étudiants

La résidence propose des **logements meublés** et fonctionnels. Chaque appartement comprend :

Une salle d'eau optimisée :



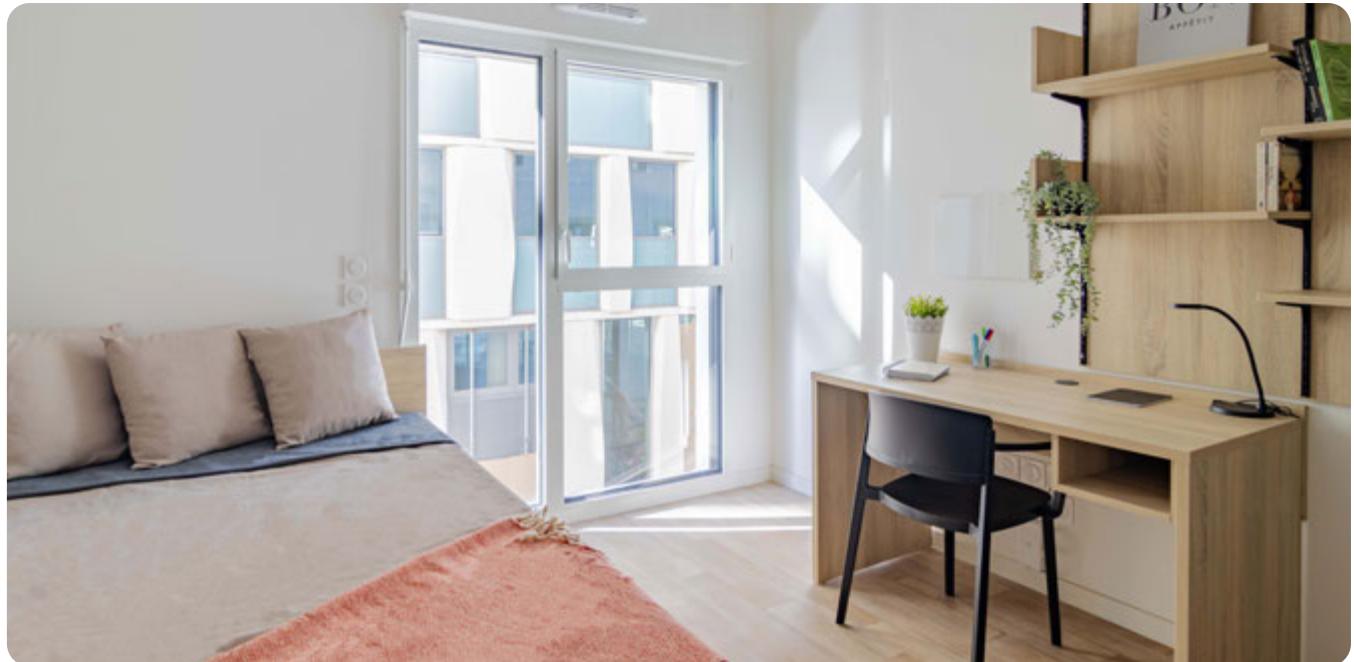
Douche



Pare-douche



Meuble vasque



Une kitchenette entièrement équipée



Meubles de rangement



Évier et égouttoir



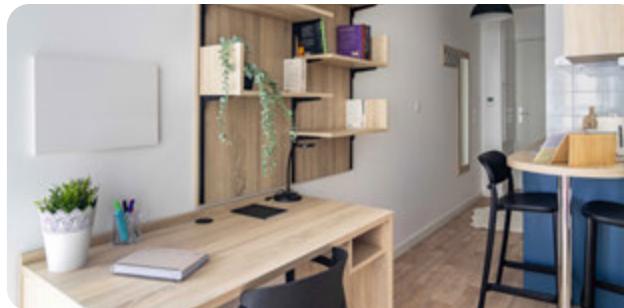
Réfrigérateur



Plaque vitrocéramique



Hotte aspirante



Un espace de vie pensé pour faciliter le quotidien



Lit



Rangements et penderie



Bureau



Espace repas



*« Vivre dans une résidence Studéa,
c'est profiter d'un logement moderne et bien placé. »*

Témoignage d'une étudiante



Faites le choix d'un investissement gagnant

Les avantages de l'investissement en résidences étudiantes

- Des **avantages fiscaux** liés à un environnement réglementaire incitatif (récupération de TVA au taux en vigueur***)
- Une **rentabilité élevée** sans soucis de gestion
- Une **gestion du patrimoine** assurée par un exploitant
- Des **loyers sécurisés** par la signature d'un bail commercial ferme de 11 ans et 11 mois avec le gestionnaire
- Dispositif **LMPN*** permettant de bénéficier de revenus non ou peu fiscalisés au terme d'un phase d'épargne en fonction de votre montage financier

*Location meublée non professionnelle



Acheter dans le neuf, un choix aux nombreux avantages

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.

Le confort durable, certifié pour vous



La certification NF Habitat – HQE 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.

Un cadre de vie plus serein, pensé pour votre bien-être.

Une nouvelle génération de logements, pensée pour demain

Avec la RE2020, 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.

Un logement qui anticipe les défis de demain, pour mieux vivre aujourd'hui.

RÉSIDENCE Bordo Alto



Deux promoteurs réunis
pour bâtir ensemble



COGEDIM

LE SAVOIR-FAIRE DE COGEDIM

Référence de l'immobilier neuf en France depuis 60 ans, présente sur l'ensemble des territoires, COGEDIM a réalisé plus de 130 000 logements avec des réponses adaptées aux besoins des collectivités et de ses clients, en résidentiel neuf et en immobilier d'entreprise en régions.

Reconnue pour son exigence en matière de qualité, tant en termes de conception, de construction, d'ambition architecturale, d'adaptation aux usages que d'accompagnement de ses clients, Cogedim poursuit sa mission : créer une nouvelle génération de logements neufs de qualité, bas carbone, accessibles au plus grand nombre. Cogedim intègre désormais l'expertise unique de Woodeum dans la construction bois, enrichissant son offre d'une dimension environnementale d'excellence. Cogedim est une marque du groupe Altarea.

nexity

NOTRE RAISON D'ÊTRE

La ville doit apporter des réponses aux enjeux démographiques, sociétaux, environnementaux, économiques qui traversent la France mais surtout aux nouveaux usages.

Elle doit proposer des expériences, des services et des modes de vie et de travail adaptés aux besoins, envies et moyens de chacun. Pour NEXITY, concevoir cette ville multidimensionnelle, créer des quartiers, c'est chercher à satisfaire tout en même temps les désirs d'espace, de nature, de services, de vie sociale et de vie privée. C'est inventer un modèle immobilier durable, flexible et compact conciliant l'habitat, l'économie et la biodiversité pour servir la qualité de vie en ville. C'est travailler à l'échelle de chaque territoire à hauteur d'homme, comme point de départ et comme finalité, qu'il soit un client particulier, un salarié, une entreprise ou une collectivité.

En l'accompagnant, en l'écouter, en lui apportant des réponses claires, concrètes et personnalisées, en déployant pour lui une véritable plateforme de services à l'immobilier. C'est aussi faire un choix de société. Quelle ville veut-on pour demain ? Et pour quel vivre-ensemble ?

*Source site bordeauxfr. **Google Maps. *** Article 261/04 du Code Général des Impôts : récupération de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services. Informations générales communiquées par presse Deschamps Belvédère. Cogedim. SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris. RCS PARIS n° 654 500 840 006. Nexity Aquitaine 67 RUE ARAGO 334 000 SAINT-OULIEN-SUR-SEINE. RCS 43 999 703. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale l'ensemble et susceptibles d'évolutions. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Document non contractuel. Architecte : Atelier Canibus Architectes. Perspectiviste : Epsilon. Septembre 2025. Crédit photo : composite



**Deschamps
Belvédère**