

*Bordeaux*



# CAMPULSE

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

bordeaux  
Euratlantique



Marignan



# BORDEAUX, UNE METROPOLE QUI COMPTE

**Bordeaux n'en finit pas de gagner en attractivité : alliant patrimoine naturel et historique, proximité et connexion vers les grandes villes, elle fait preuve d'un dynamisme économique et en récolte les fruits.**

Au-delà de ses pôles industriels et commerciaux majeurs, Bordeaux est devenue une ville universitaire attirant des étudiants du monde entier. L'aéroport international de Bordeaux-Mérignac facilite les échanges avec l'étranger, renforçant ainsi la position économique de la ville sur la scène internationale là où le TGV relie Paris en 2h09 depuis l'arrivée de la ligne à grande vitesse en 2017.

Bordeaux se positionne désormais comme un hub technologique, attirant des entreprises innovantes et créant ainsi des emplois dans les secteurs de pointe de la recherche, de l'innovation et du développement durable. La ville s'engage également activement dans la transition écologique, favorisant les énergies renouvelables et les modes de transport doux.

**+ DE 100 000**  
ÉTUDIANTS RECENSÉS  
SUR BORDEAUX ET SA MÉTROPOLE

UN RÉSEAU DE TRAMWAY MODERNE ET ÉTENDU

330 KM D'AMÉNAGEMENTS CYCLABLES

85 LIGNES DE BUS



## UNE VILLE ÉTUDIANTE DYNAMIQUE ET ANIMÉE

La ville abrite plusieurs universités et écoles renommées, dont l'Université de Bordeaux, l'une des plus grandes universités de France, ainsi que Sciences Po Bordeaux, l'INSEEC et bien d'autres établissements d'enseignement supérieur. Ces institutions offrent une grande variété de programmes académiques.

La combinaison entre enseignement supérieur de qualité, vie culturelle dynamique, environnement agréable et accès aux plaisirs de la gastronomie fait de cette ville une destination recherchée par de nombreux étudiants en quête d'une expérience académique enrichissante.



### LE CAMPUS WEFORM

Ce nouvel ensemble mixte accueille le WEFORM Sport Santé, qui propose l'intégralité du parcours sport santé dans un même lieu.

Il regroupera notamment :

- Un **centre de formation** aux métiers du sport santé
- Un **plateau sport santé d'application ouvert à tous les publics**
- Un **pôle médical** en lien direct avec les espaces sportifs
- Un **coworking café** proposant du snacking et des services
- Une **résidence connectée** aux grands pôles d'enseignements supérieurs de l'agglomération





Située à proximité de la gare et des quais de Bordeaux, la résidence étudiante Campulse prend place au cœur du nouveau quartier de l'Ars. Nouveaux espaces, nouvelles places, nouveaux jardins, nouvelles circulations douces, nouveaux commerces et équipements publics : ce secteur achève sa profonde transformation et offre aujourd'hui un environnement privilégié à ses usagers !

Nichée non loin des jardins de l'Ars – 8 hectares de pleine nature reconquise à des friches industrielles – et à deux pas du futur pont Simone Veil, ce quartier s'inspire des grands paysages de la métropole et offre une nouvelle entrée au sud du centre-ville de Bordeaux. Le quartier dispose d'un large éventail de services et d'infrastructures, comprenant des hôtels, une bibliothèque et de nombreuses écoles, créant ainsi un environnement propice à la vie étudiante et à la culture.



Vue de la résidence Campulse depuis l'angle de la rue de la Louisiane et de la nouvelle voie créée

## LE QUARTIER DE L'ARS, LA NOUVELLE ENTRÉE AU SUD DE LA VILLE, DE LA PLACE D'ARMAGNAC AUX BERGES DE LA GARONNE



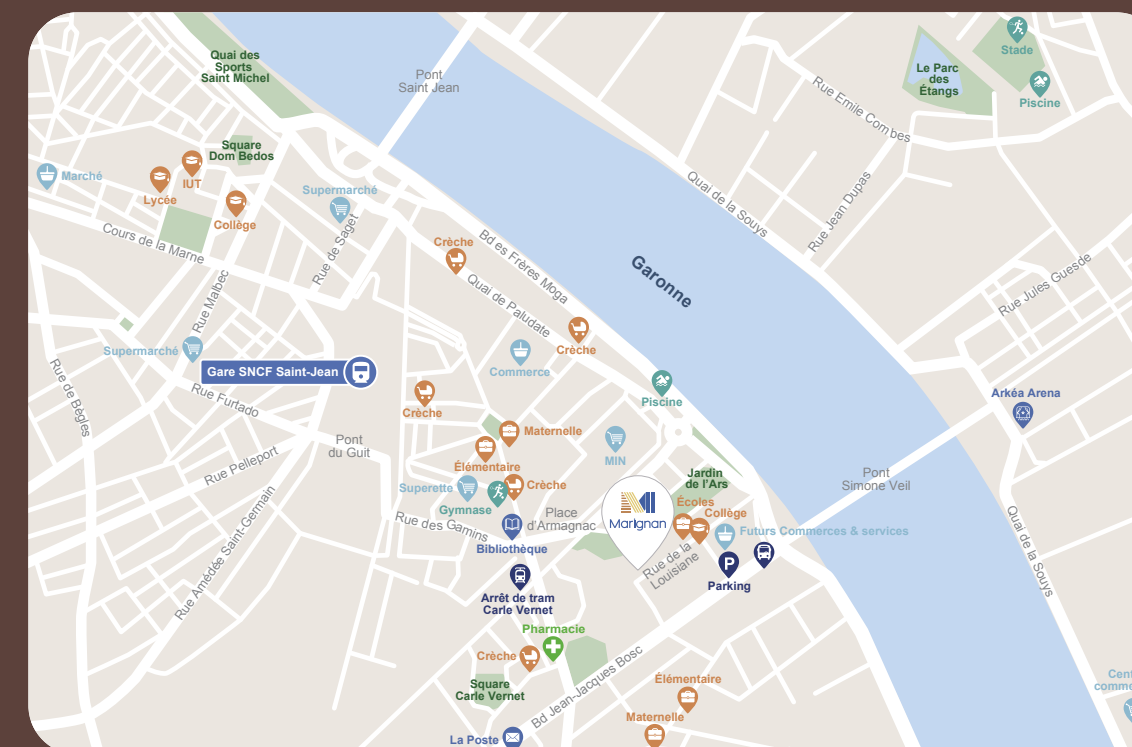
### COMMERCES\*

- Bureau de presse à 400 m
- Pharmacie à 600 m
- Banque à 750 m
- Boulangerie à 800 m
- Superette à 900 m
- Aux abords du Jardin de l'Ars : boulodrome, skate-park, terrain de moly, ping-pong, agrès sportif, espace détente et de pique-nique, etc...



### CULTURE & LOISIRS

- Centre-ville de Bordeaux à quelques minutes via les berges de la Garonne réaménagées
- À quelques minutes du pont Simone Veil permettant de relier facilement la rive droite
- À proximité immédiate : un nouveau campus dédié aux industries culturelles, l'implantation de l'école d'enseignement supérieur des métiers artistiques, des équipements sportifs ouverts au public, la maison des associations



### TRANSPORTS\*\*

- Gare SNCF Bordeaux Saint-Jean à 6 min à vélo, 10 min en voiture – relie Paris en 2h30
- Aéroport Bordeaux-Mérignac à 20 min en voiture
- Arrêt de tram « Carle-Vernet » à 550 m (lignes C et D)
- Arrêt de bus « Voltaire » à 3 min à pied (ligne 35)
- Arrêt de bus « Capelle » à 5 min à pied (lignes 20, 35, 86 et N5)



## UNE RÉSIDENCE TOURNÉE VERS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Marignan encourage la sobriété et l'efficacité énergétique en répondant à la dernière réglementation environnementale en vigueur qui valorise les économies de ressources naturelles grâce à une isolation performante, une réduction de l'empreinte carbone mais aussi la préservation de la fraîcheur en été.

◆  
AU CŒUR D'UN PROJET MIXTE  
DÉPLOYÉ AUTOUR  
D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ,

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE NEUVE  
PROPOSANT 141 LOGEMENTS

À PROXIMITÉ DU JARDIN DE L'ARS,  
DE LA PLACE D'ARMAGNAC  
ET DES BERGES DE LA GARONNE.



Vue globale du projet





UN ÉQUIPEMENT  
FONCTIONNEL ET ADAPTÉ

#### **ESPACE DE TRAVAIL**

- Bureau
- Chaise
- Box internet haut débit

#### **ESPACE NUIT**

- Lit
- Matelas
- Table de nuit
- Armoire

#### **SALLE D'EAU**

- Meuble vasque
- Miroir
- Receveur et porte de douche
- Radiateur sèche-serviettes

#### **ESPACE CUISINE**

- Kit vaisselle
- Plaques vitrocéramiques
- Réfrigérateur
- Micro-onde
- Meubles de rangements
- Table et chaises



Accès à la cafétéria



Accès à l'espace sportif

## DES LOGEMENTS PENSÉS POUR LA VIE ÉTUDIANTE

Parce que les études sont un temps spécifique dans une vie, le logement doit s'adapter aux besoins des étudiants.

La résidence étudiante Campulse offre un total de **141 logements meublés** sur 9 étages, conçus et pensés de manière à optimiser chaque espace pour favoriser le gain de place. Un intérieur fonctionnel et des équipements modernes afin de répondre aux attentes des étudiants : un espace bureau et nuit avec rangements, une cuisine équipée et une salle d'eau privative.

Au-delà des appartements, sont mis à disposition, des espaces communs connectés, dédiés au travail, à l'échange, à la réflexion, au bien être, à la détente et à la convivialité, faisant de notre résidence un cadre de vie idéal pour réussir ses études.



### UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE AUX MULTIPLES SERVICES

- Accès sécurisé
- Internet illimité
- Accès à la cafétéria
- Accès à l'espace sportif
- Laverie
- Boîte à colis
- Local vélos



Laverie



## INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE POUR INVESTIR DANS L'AVENIR

En investissant dans une résidence étudiante, vous pourrez profiter des conditions fiscales avantageuses du dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel).

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

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

### AVEC LE STATUT LMNP VOUS POURREZ :

- **PERCEVOIR UN LOYER**  
PAR LE BIAIS D'UN BAIL COMMERCIAL<sup>(1)</sup>
- **RÉCUPÉRER LA TVA**  
SUR SON ACQUISITION<sup>(2)</sup>
- **DÉDUIRE LES CHARGES** D'EXPLOITATION  
DE SES RECETTES LOCATIVES<sup>(3)</sup>
- **BÉNÉFICIER DE REVENUS NON IMPOSÉS**  
OU FAIBLEMENT IMPOSÉS POUR UNE  
DURÉE POUVANT DÉPASSER 20 ANS<sup>(4)</sup>

avantages  
**LMNP**



**twenty  
campus**  
sergic

Twenty campus une marque du groupe Sergic.

La résidence sera administrée par **Twenty Campus** qui équipera et gèrera la résidence au quotidien.

Twenty campus est une société du groupe Sergic, **véritable expert** dans la gestion de résidences immobilières, destinées aux étudiants.

Avec plus de **20 ans d'expérience** dans les résidences avec services destinés aux étudiants, **Twenty Campus** offre une proximité et accompagne les étudiants tout au long de leur séjour.

**Les résidences Twenty Campus se démarquent par leurs proximités aux écoles, les espaces de partages et des services adaptés aux étudiants pour qu'ils se sentent comme chez eux.**

#leschiffresnemententpas  
**TWENTY CAMPUS EN CHIFFRES**

**25**  
ANS

d'expérience de  
notre groupe

**50**  
RÉSIDENCES

dans toute  
la France

**6935**  
LOCATAIRES

en 2022

\* Sources : Google Maps. \*\* Temps indicatif donné par la SNCF pour le trajet le plus rapide. (1) 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. (2) Le statut loueur meublé permet de récupérer la TVA sous certaines conditions : Acquisition d'un bien immobilier neuf proposant un certain nombre de services dans une résidence / Confier l'exploitation du bien à un professionnel / Être soumis à la TVA / Exploitation par bail commercial pour une durée de 20 ans, en cas d'arrêt de l'exploitation avant les 20 ans, vous devrez rembourser la TVA au prorata des années restantes. (3) Dans la limite des déductions selon l'article 156 du CGI. (4) Selon les dispositions prévues à l'article 39C du CG. MARGNAN, 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, Twenty Campus et WayHomeStudio de Pexels, Eppa Studio pour l'EPA Bordeaux Euratlantique. Perspectiviste : Visiolab. Architecte : BLAMM Architecture - 11/2023





À vos côtés dans les moments clés

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.

**09 71 05 15 15**  
marignan.immo