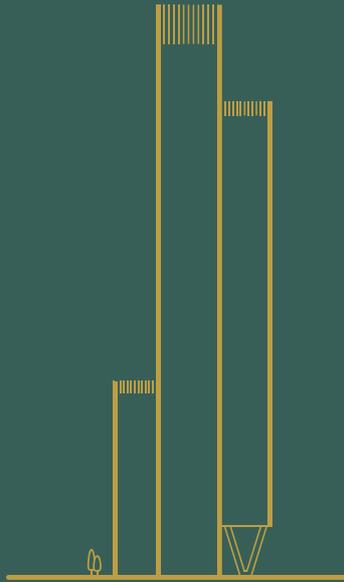


RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
BORDEAUX

LA TOUR SAINT-JEAN



 NACARAT

AU SERVICE DES GÉNÉRATIONS

BORDEAUX

VILLE ÉTUDIANTE PAR EXCELLENCE



Sa situation géographique est exceptionnelle, à 1 heure de l'océan Atlantique et du bassin d'Arcachon, 2 heures de Paris et des Pyrénées, au carrefour de 4 axes autoroutiers, dont l'A10 et l'A63, mais aussi dotée d'un aéroport international.

Capitale régionale de premier plan, elle attire chaque année toujours plus de nouveaux habitants séduits par une qualité de vie remarquable.

La ville accueille de nombreuses universités dans plusieurs domaines de compétences technologique, ingénierie, politique ainsi que de Grandes Écoles, dont l'École Nationale de la Magistrature, l'École des Beaux Arts, l'École Nationale Supérieure d'Architecture et du Paysage, l'Institut Polytechnique regroupant 5 grandes écoles d'ingénieur et écoles de commerce telle que Sup de Pub.

Les campus verdoyants de la dynamique métropole accueillent plus de 102000 étudiants et 5000 de plus chaque année.



6^e ville étudiante de France



102000 étudiants en 2021



4 universités
52 écoles supérieures

UNE ADRESSE REMARQUABLE

EN CŒUR DE VILLE, À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE LA GARE SAINT-JEAN

La Tour Saint-Jean se situe dans le quartier Saint-Michel Saint-Jean, l'un des plus vivants et dynamiques de Bordeaux.

Ce quartier attachant en perpétuel devenir, se situe au cœur du grand projet urbain des décennies à venir, Bordeaux Euratlantique. Les alentours de la Gare Saint-Jean offrent une vision plus jeune, plus dynamique et plus moderne de Bordeaux.

À 350 mètres de la résidence, la Gare Saint-Jean est au centre du réseau de transports en commun de l'agglomération bordelaise. Les lignes C et D du tramway permettent aux étudiants de rejoindre rapidement les principaux pôles d'enseignement et la Place des Quinconces en 17 minutes.

De plus, la résidence bénéficie de la proximité des quais de la Garonne, des commerces, supermarchés, restaurants et services et d'un réseau de pistes cyclables particulièrement dense.

LA GARE DE BORDEAUX SAINT-JEAN EST LE CENTRE NÉVRALGIQUE DU RÉSEAU DE TRANSPORT BORDELAIS



TGV & TER
Poitiers 1h03
Toulouse 2h01
Paris 2h04



TRAMWAY
La gare est desservie par les lignes C & D



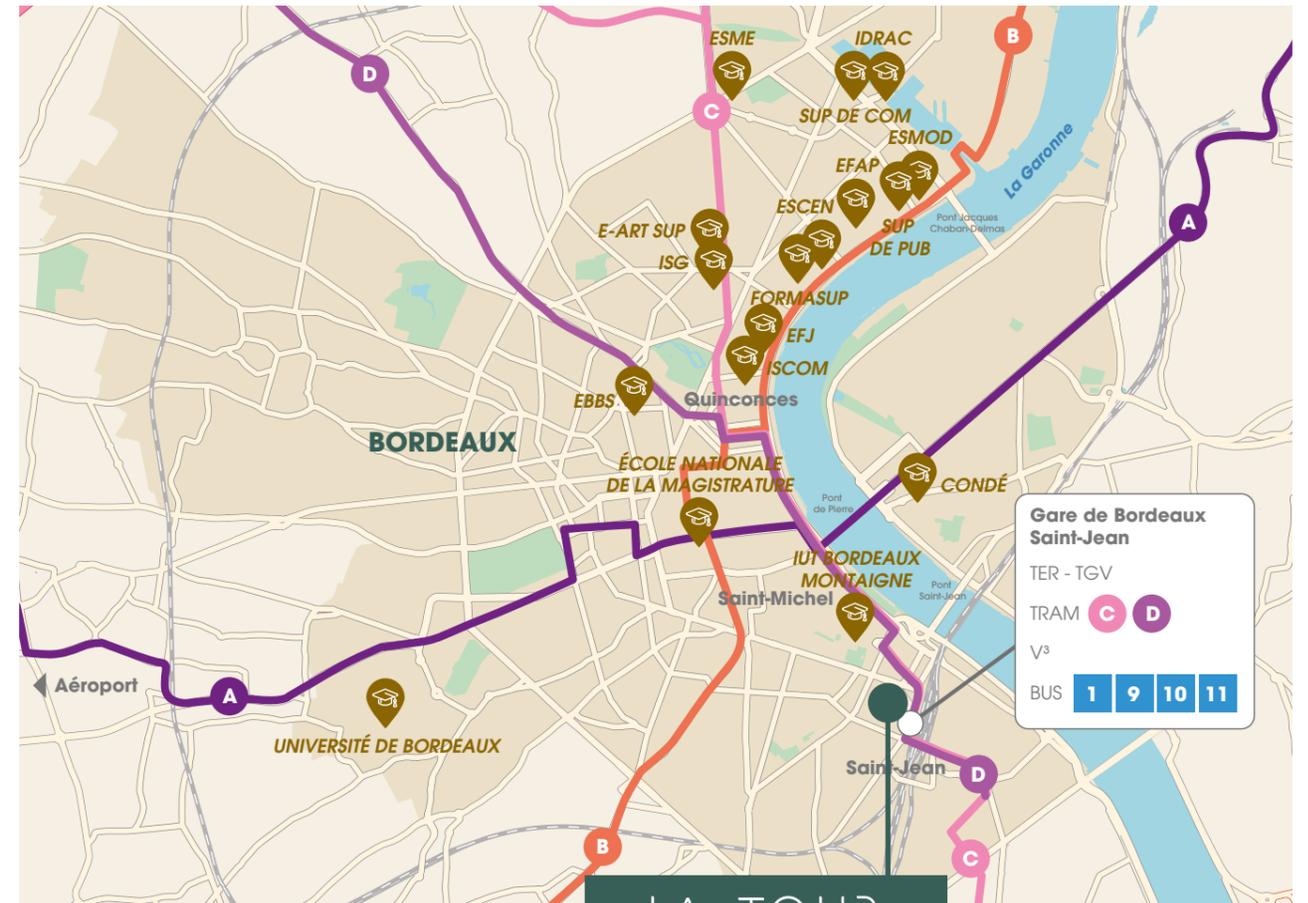
BUS
Accès aux lignes 1, 9, 10 & 11



STATION V³
Location de vélos en libre service



AÉROPORT
35 min en navette, situé à 15km
Prolongement de la ligne A du Tramway automne 2022



LA TOUR SAINT-JEAN



Tramway sur le Pont de Pierre



QUAIS DE LA GARONNE

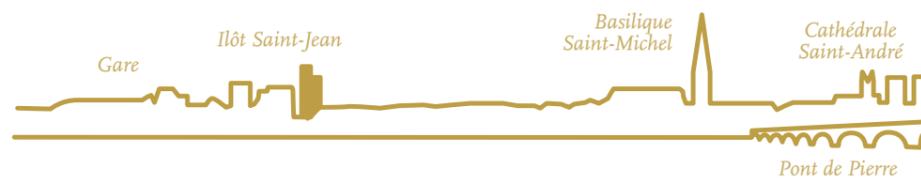
SUPERMARCHÉ, BANQUE, RESTAURANTS, COMMERCES

GARE DE BORDEAUX SAINT-JEAN

LE PROJET ARCHITECTURAL

**SYMBOLE DU RENOUVEAU URBAIN,
À LA MESURE DE LA VILLE**

Totem de la métamorphose urbaine que Bordeaux a engagé en ce début de XXI^e siècle, ce projet marque symboliquement et architecturalement une certaine ambition urbaine depuis les quais de la Garonne, d'où il est possible d'admirer la skyline de Bordeaux.



Il porte cette valeur symbolique tout en s'insérant de manière harmonieuse dans le panorama de Bordeaux.

Traité comme un petit building de Manhattan, avec la richesse et la justesse urbaine qui les caractérisent, l'épannelage se dédensifie progressivement apportant plus de lumière et affinant la silhouette du bâtiment. La volumétrie sobre et puissante, avec ses trois lames de hauteurs différentes, crée un élancement.

À chaque échelle urbaine correspond une matérialité et une modénature particulière avec deux types de parements différents. Le choix des matériaux pérennes et durables s'est fait de façon à créer des jeux de reflets sur la façade tout en accentuant l'impression de clarté et de légèreté de l'immeuble.

Au-delà du 6^e étage, la forme devient plus fine et s'élève avec un fort dynamisme vers le ciel.



UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE DE RENOMMÉE INTERNATIONALE

Ferrier Marchetti Studio associe recherche et production pour une société urbaine durable. Notre conviction est que les villes peuvent contribuer positivement à l'équilibre écologique de la planète.

Nous mettons en avant les ambiances et le lien entre les habitants et l'espace intégré. Au delà de la production d'objets, l'architecture doit recommander et mettre en place les multiples relations que ces objets peuvent créer pour imaginer un monde plus appropriable, plus durable, plus sensuel.

L'agence a reçu de nombreux prix internationaux, et les projets ont fait l'objet d'expositions monographiques dans le monde entier. Jacques Ferrier et Pauline Marchetti ont créé un laboratoire de recherche et sont impliqués dans une réflexion sur la ville et l'architecture au travers de l'enseignement, les publications et les conférences.

DES APPARTEMENTS MEUBLÉS PRÊTS À LOUER

100% DÉDIÉS AUX ÉTUDIANTS

La plupart des logements bénéficient d'une double orientation et de vues sur Bordeaux. Au 18^e étage, les deux terrasses privées offrent un véritable belvédère sur la ville.



Pour permettre aux résidents de bénéficier d'une autonomie maximale, de nombreux services sont proposés, par exemple :



WIFI
DANS LES CHAMBRES



TROTTINETTES
ÉLECTRIQUES PARTAGÉES



BOÎTE À COLIS
CONNECTÉE



LAVERIE



KIT LINGE



KIT VAISSELLE

La résidence accueille des studios, des studios bis et des 2 pièces. Chaque logement est meublé et dispose de sa cuisine et de sa salle d'eau.

Pour le bien-être de ses résidents, des espaces communs de qualité sont prévus : jardin et terrasse partagés, espace de coworking aménagé et connecté, cafétéria, salle de fitness et de détente.

Les locaux vélos avec recharge électrique facilitent les déplacements.



Twenty Campus, gestionnaire de résidences étudiantes est une filiale de Sergic, le 4^e administrateur de biens immobiliers en France ; un groupe familial français indépendant fort de 40 agences et 1 000 collaborateurs.



25 ans d'expérience
6000 locations par an

6900 logements
46 résidences

LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DE SERVICES

UN INVESTISSEMENT PERFORMANT EN TOUTE TRANQUILLITÉ

LMNP

LE DISPOSITIF LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

L'investissement en résidence étudiante s'adapte totalement à votre situation en vous permettant de choisir entre le dispositif loueur meublé non professionnel et son principe d'amortissement, et le dispositif Censi-Bouvard⁽¹⁾ et sa défiscalisation.

Dans les deux cas, la garantie des loyers est assurée.

Lors de l'achat d'un appartement qui sera loué meublé dans une résidence étudiante, **le dispositif LMNP vous permet de bénéficier de réductions d'impôts.**

Le bien immobilier, les meubles et les équipements sont amortis de façon linéaire. Ces amortissements réduisent le résultat fiscal imposable, dégageant ainsi des économies d'impôts.

DEUX RÉGIMES FISCAUX SONT POSSIBLES

L'IMPOSITION AU RÉGIME MICRO BIC

Un régime simple : **50% seulement des loyers perçus sont imposés.**

L'IMPOSITION AU RÉGIME RÉEL

Les charges payées sur le bien sont déduites avant de subir l'impôt (intérêts d'emprunt, assurance habitation, taxe foncière, amortissement du bien immeuble et meubles).

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER PRÉSENTE DES RISQUES. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice fiscal. ⁽¹⁾ **Censi-Bouvard : Réduction d'impôts** codifiée à l'article 199 sexvicies du code général des impôts, pour tout investissement locatif réalisé jusqu'au 31 décembre 2022 dans une résidence destinée à la location en meublé non-professionnel (LMNP) égale à 11%. Cette réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement. Le montant des investissements est retenu dans la limite globale de 300 000 € par an (quel que soit le nombre de logements acquis). Tout décalage dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de livraison est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. Le dispositif Censi-Bouvard nécessite un expert-comptable. ⁽²⁾ **Remboursement de la TVA** au taux actuel en vigueur, dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier meublé dans une résidence avec services gérée par un exploitant professionnel et avec lequel il est conclu un bail commercial. Cet exploitant doit par ailleurs fournir, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle (article 261, D, 4° du Code Général des Impôts). L'exploitation doit être maintenue pour une durée de 20 ans. À défaut, il est dû un reversement de la TVA au prorata temporis des années non échues.



QUELS AVANTAGES?

RÉCUPÉRATION DE LA TVA

Vous financez seulement le prix hors taxe du bien et récupérez donc la totalité de la TVA sous la forme d'un remboursement par le Trésor Public⁽²⁾.

REVENUS LOCATIFS ENTIÈREMENT SÉCURISÉS PENDANT 10 ANS

Twenty Campus, gestionnaire de la résidence devient votre locataire. Un bail commercial d'une durée de 10 ans est signé entre Twenty Campus et vous, vous garantissant ainsi, pendant cette période, la perception de votre loyer.

RÉDUCTION FISCALE DE 11% DU PRIX DE REVIENT DE L'ACQUISITION

En optant pour un investissement loi Censi-Bouvard⁽¹⁾.

NACARAT

AU SERVICE DES GÉNÉRATIONS



NACARAT, FILIALE DU GROUPE TISSERIN

À travers ses activités de promoteur, d'aménageur, de constructeur de maisons individuelles, de bailleur social et d'administrateur de biens, le groupe propose une expertise complète sur tous les métiers de l'immobilier, résidentiel comme tertiaire. Le Groupe Tisserin dispose d'un statut coopératif unique puisqu'il ne rémunère pas ses actionnaires et réinvestit chaque année une part importante de ses résultats dans des actions d'utilité sociale.

Dès 2009, nos équipes se sont engagées dans l'Immobilier Géré (résidences de services, étudiantes, seniors, hôtellerie, résidences de tourisme). En avance sur notre temps, nous étions parmi les premiers à nous intéresser à ce secteur. Nous maîtrisons l'ensemble des étapes de développement, de montage et de construction. Aujourd'hui, des équipes dédiées sont mobilisées au niveau national et au sein de nos 8 directions régionales.



ABBAYE SAINT-VAAST - Arras 62
Architecte : agence MAES Architectes Urbanistes et cabinet RL&A
Groupe hôtelier : Groupe Mariott



SWAM - Lille 59
Architecte : De Alzua
Groupe hôtelier : Mama Shelter



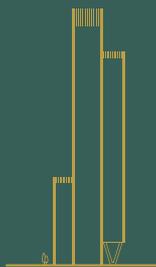
APPART'ETUD - Lille 59
Architecte : Lalou+Lebec
Gestionnaire : Groupe Nemea



LES ESTUDINES - Lille 59
Architecte : Atelier Jean Nouvel
Gestionnaire : Les Estudines

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
BORDEAUX

LA TOUR SAINT-JEAN



 NACARAT

DIRECTION RÉGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE
1-3, allées de Chartres, 33000 Bordeaux
05 56 57 58 20
contact-aquitaine@nacarat.com