

La résidence étudiante nouvelle génération

TRIPLE
BORDEAUX
POUR
A



BNP PARIBAS
IMMOBILIER

BORDEAUX, UNE MÉTROPOLE ÉCONOMIQUE ET CULTURELLE

Classée parmi les meilleures villes étudiantes de France et les métropoles les plus agréables d'Europe, Bordeaux attire de plus en plus d'étudiants. En conjuguant culture, sports, arts et festivités, cette ville dynamique offre une **qualité de vie** propice au bien-être et à la réussite des études.

Les Bordelais profitent d'un **cadre de vie exceptionnel** : les quais réhabilités de la Garonne avec ses promenades végétalisées, l'animation des restaurants et la convivialité des bars.

La ville dispose d'un **excellent réseau de transports en commun**, dont quatre lignes de tramway. Le développement des **vélos en libre-service** et des pistes cyclables séduit les amateurs de mobilités douces.

Les étudiants bénéficient d'un **large choix d'infrastructures réputées**, comme les écoles d'ingénieurs de Bordeaux INP, les écoles de management telles que Kedge, et l'université de Bordeaux, qui propose un vaste éventail de formations.



LA BONNE RAISON D'INVESTIR À BORDEAUX

“ Depuis 2010, la métropole bordelaise a connu une croissance exceptionnelle de son nombre d'étudiants, en passant de 80 000 à 105 000. D'ici 2030, 115 000 étudiants sont attendus, soit près de 15% de la population*. Ce développement témoigne de son rayonnement et de son attractivité sur le territoire.”

LA VILLE QUI AFFICHE UNE DYNAMIQUE AU BEAU FIXE



B O R D E A U X

**1^{ère}
ville**
pour la qualité et
le cadre de vie
(PWC décembre 2015)

Près de
150
établissements
publics et privés*



5^e pôle d'enseignement
supérieur
en termes d'effectifs*

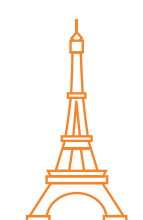
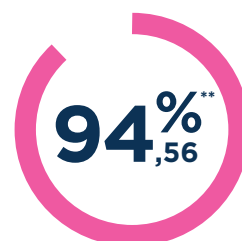


À moins
1h***
d'
du bassin
d'Arcachon



1^{er} pôle
de Nouvelle Aquitaine*

Taux de
recommandation
des étudiants :



À
2h05
de Paris***
via la nouvelle
ligne LGV



bordeaux Euratlantique

Un nouveau patrimoine commun

LE QUARTIER EURATLANTIQUE, SYMBOLE DU DYNAMISME DE BORDEAUX

L'opération d'aménagement Euratlantique est un projet majeur du Grand Bordeaux. Elle permet le renouvellement urbain d'une douzaine de quartiers dont le quartier de l'Armagnac où est située la résidence étudiante TRIBEQUA.

La résidence étudiante TRIBEQUA fait partie d'un bel ensemble immobilier réalisé par BNP Paribas Immobilier. Il s'organise autour de la place de l'Armagnac, une vaste esplanade essentiellement piétonne qui rythme la vie du quartier.

Pour animer le quotidien, des commerces, des restaurants et des services sont présents sur place. Divers équipements sont également accessibles à proximité, tels que l'Arena, le centre culturel La Meca, un musée, une bibliothèque et une piscine sur les quais.

Au cœur du quartier, les Promenades d'Armagnac relient le Jardin de l'Ars et s'étendent sur 9 hectares, menant aux quais réaménagés et à la Promenade des berges. Cet espace naturel permet de se ressourcer, de se détendre ou de faire son jogging.



Architecte : ECDM - Illustrateur : Studio Alma



VUE DEPUIS LA RUE — Architecte : ECDM - Illustrateur : Studio Alma

UN NOUVEAU LIEU DE VIE ÉTUDIANT PARFAITEMENT DESSERVI



Sur la rive gauche de la Garonne, à seulement 500 m⁰⁰ de la gare Bordeaux Saint-Jean, et à 400 m⁰⁰ des tramways C et D arrêt « Belcier » la résidence étudiante TRIBESQUA profite d'un emplacement idéal.

Point central du quartier, la gare réunit plusieurs modes de transports en commun qui irriguent la métropole bordelaise tandis que la Ligne à Grande Vitesse rejoint Paris en 2h05⁰⁰. Les étudiants s'assurent ainsi des déplacements faciles et rapides vers leurs écoles et campus universitaires.

UN QUARTIER CONNECTÉ AUX UNIVERSITÉS ET GRANDES ÉCOLES BORDELAISES

La résidence TRIBESQUA occupe une position stratégique, et permet de rejoindre à pied, à vélos ou en transports en communs (via les tramways C et D ou le bus) les universités et écoles Bordelaises :

YNOV Campus, la Cité Numérique, ECE École d'Ingénieurs, l'ENSAP, l' école des Beaux-Arts, l'EFAP, l'ESMI, l'INSEEC, l'ISFEC François d'Assise, KEDGE Business School, l'Université Bordeaux Montaigne, ou encore l'Université Bordeaux 2.



© iStock

SE DÉPLACER AUTOUR DE LA ZAC BELCIER

Tramway :

A

C

Lignes de bus :

LIANE 1

LIANE 9

LIANE 10

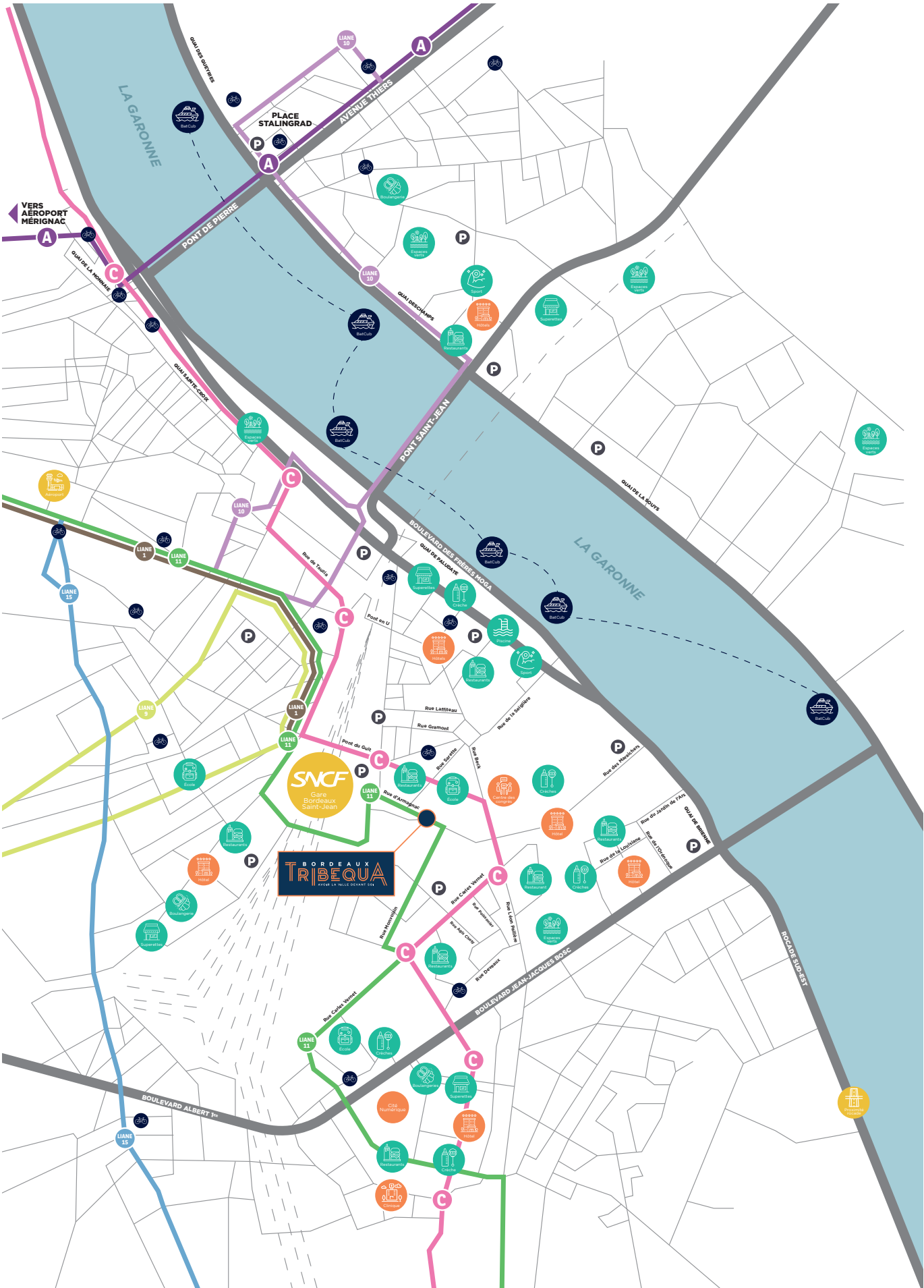
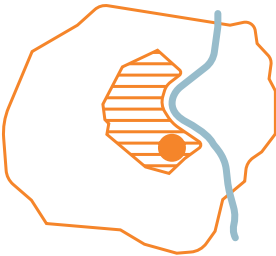
LIANE 11

LIANE 15

Espace vert :

Stations VCub :

Stations BatCub :





studélites
RÉSIDENCES

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE NOUVELLE GÉNÉRATION

Une architecture alliant modernité et qualité de conception.

Forte de son emplacement au cœur du quartier de l'Armagnac, la résidence étudiante TRIBEQUA s'affirme par son architecture résolument contemporaine. Ses façades aux lignes équilibrées arborent une teinte claire, sobre et élégante. Les larges baies vitrées du rez-de-chaussée promettent des pièces de vie communes naturellement lumineuses, source d'inspiration et de bien-être pour les étudiants. En étages, les nombreuses ouvertures tirent le meilleur parti des expositions offrant une atmosphère chaleureuse aux studios et appartements.

Une résidence étudiante nouvelle génération

TRIBEQUA fait partie des résidences étudiantes de **dernière génération** et bénéficie d'installations modernes pour une qualité de vie optimale.

En rez-de-chaussée, « **La Fabrick** » est un **grand espace de détente vitré**. Il s'ouvre sur une terrasse et un jardin pour se ressourcer.

Sur la plupart des étages de la résidence, une **salle** de 25 m² est dédiée à divers usages : un espace « gaming », un atelier de réparation, une cuisine partagée...



PARMI LES SERVICES INDISPENSABLES, LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE TRIBEQUA PROPOSE :

Un espace co-working, une cafétéria, TRIBEQUA a su apporter des solutions aux nouveaux usages tout en gardant les caractéristiques d'une résidence de services (par exemple : réception même non personnalisée de la clientèle, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, fourniture de petits-déjeuners...*)

* Services pouvant être soumis à tarification particulière. L'engagement porte sur au moins 3 des 4 services sans détermination des 3 services qui peuvent évoluer dans le temps.

DES ESPACES FONCTIONNELS

- Séjour/chambre : espace de travail (bureau), avec espace couchage
- Espace cuisine : kitchenette (réfrigérateur, plaque de cuisson, évier) équipée d'un four micro-ondes, d'une table, deux chaises et d'un kit vaisselle
- Salle d'eau équipée d'un meuble vasque, d'une douche et d'un WC

UNE RÉSIDENCE SÉCURISÉE

- Digicode à l'entrée
- Équipements de vidéo surveillance
- Un responsable est présent sur place, gère le quotidien de la résidence et reste à l'écoute des demandes des étudiants et des jeunes travailleurs

La résidence Tribequa a obtenu les Labels suivants

RT 2012



9* (NIVEAU EXCELLENT)



DES LOGEMENTS CONÇUS POUR RÉPONDRE PLEINEMENT AUX BESOINS DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS

Les appartements/studios de la résidence TRIBEQUA sont **meublés et entièrement équipés**, permettant une installation rapide tout en garantissant le confort nécessaire au bien-être des étudiants. La qualité des équipements et des prestations assure également un **investissement pérenne**.

Les plans des logements **sont soigneusement agencés** et incluent un séjour/chambre avec un espace de travail (bureau) et couchage ainsi qu'une salle de bains et un WC. Chaque appartement dispose d'une kitchenette fonctionnelle offrant ainsi un cadre propice pour étudier en toute tranquillité ou se reposer après les cours.



© iStock



© iStock



VUE D'UN APPARTEMENT AMÉNAGÉ — Architecte : ECDM - Illustrateur : Hive&Co

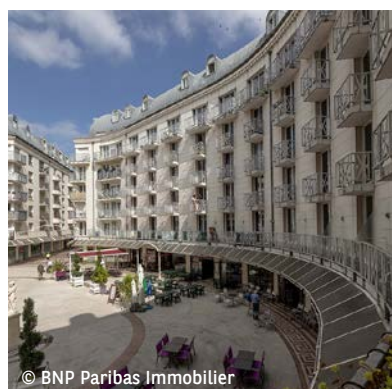
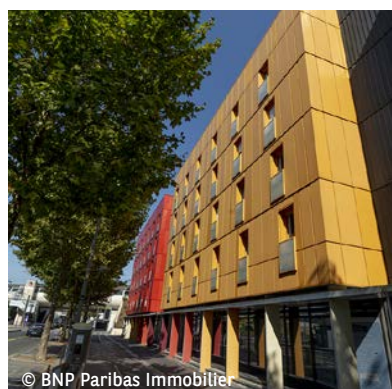
VOTRE BIXEN DANS UNE RÉSIDENCE À LA GESTION MAÎTRISÉE PAR STUDÉLITES

Studélites est une marque du groupe BNP Paribas. En charge de la gestion de 46 résidences étudiantes, Studélites, des logements "prêts à vivre" avec des prestations de qualité. Elles donnent la possibilité d'étudier en toute indépendance dans un cadre de vie pratique et convivial.

En investissant dans les résidences avec services, les propriétaires perçoivent des loyers réguliers pendant la durée du bail commercial.

POURQUOI INVESTIR AVEC STUDÉLITES ?

" Filiale de BNP Paribas Immobilier, Studélites Résidences est l'un des leaders en France des résidences avec services pour étudiants. "



LES CHIFFRES CLÉS DE STUDELITES

Acteur historique
en exploitation de
résidences services

depuis bientôt

35 ans



Un réseau de

46

résidences en France

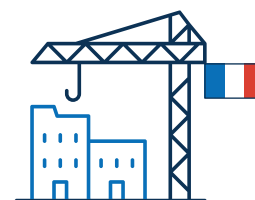
Présent dans plus de



23
villes



9 000
jeunes
accompagnés par an



DÉVELOPPEZ VOTRE PATRIMOINE EFFICACEMENT. INVESTISSEZ DANS LA RÉSIDENCE TRIBEQUA AVEC LE DISPOSITIF LMP^(a) OU LMNP^(b)

La résidence TRIBEQUA est une résidence étudiante offrant à ses utilisateurs plusieurs services. L'investissement est avantageux car **la gestion de l'appartement est totalement déléguée** et **les loyers, sources de revenus complémentaires, sont versés par le gestionnaire** selon les conditions d'un bail commercial.

La fiscalité, que l'on soit en LMP^(a) ou LMNP^(b), est avantageuse **grâce⁽ⁱ⁾ à la déduction de l'amortissement du bien acquis** et, ⁽ⁱⁱ⁾ pour les investisseurs en LMNP, à la non-réintégration de ces amortissements dans

le calcul de la plus-value de cession du bien (la loi de finances pour 2025 maintient cet avantage uniquement pour les résidences étudiantes notamment).

Dans ce cadre :

- est **Loueur Meublé Professionnel**, une société réalisant plus de 23 000 € de recettes annuelles et percevant de l'activité de loueur au moins 50 % de son revenu professionnel,
- est **Loueur Meublé Non Professionnel**, une société qui réalise moins de 23 000 € de recettes annuelles ou retire de l'activité de loueur, moins de 50 % de son revenu.



LES AVANTAGES D'INVESTIR DANS LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE TRIBEQUA



RÉCUPÉRATION DE LA TVA ⁽¹⁾

En signant un bail commercial avec le gestionnaire, **vous bénéficiez de la récupération de la TVA** sur votre investissement immobilier et mobilier.



DES LOYERS SÉCURISÉS SUR LE LONG TERME ⁽²⁾

Le bail commercial signé avec un gestionnaire, **sécurise les loyers indexés.**



DÉDUCTION DE CHARGES

Liées à la **gestion** et aux **intérêts de votre emprunt.**



AMORTIR VOTRE BIEN ⁽³⁾

Sur plusieurs dizaines d'années, c'est à dire **calculer sa dévalorisation tous les ans selon son usure et son usage.**

(a) LMP : LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL (b) LMNP : LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

L'article 155 IV 2 du CGI dispose qu'un loueur en meublé est professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer excèdent 23 000 € sur l'année civile,
- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79 du CGI, des bénéfices industriels et commerciaux (autres que ceux tirés de l'activité de location meublée), des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI. Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptible de remettre en cause l'équilibre économique de son opération. L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Les modalités d'application du dispositif fiscal envisagé devront être vérifiées par le client auprès de son conseil fiscal habituel.

(1) Vous pouvez également bénéficier du remboursement de la TVA liée à l'acquisition du logement compte tenu de la location meublée à l'exploitant. Dans cette hypothèse, en cas de revente avant la fin de la 20^e année, la TVA dont l'investisseur a pu exercer la déduction devra être reversée à l'administration fiscale à concurrence de 1/20^e par année restant à courir jusqu'à la 20^e année (sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 257 bis du CGI). Un reversement est également exigé si le bien ne fait plus l'objet d'un bail soumis à la TVA répondant aux conditions fixées par l'article 261 D, 4^e du CGI entre l'investisseur et l'exploitant. Il est recommandé à l'investisseur de s'attacher les services d'un expert-comptable pour remplir les obligations imposées par ce régime. (2) L'exploitant s'engage vis-à-vis du futur acquéreur à conclure un bail commercial de 9 ans, soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L. 145-60 du Code de commerce, pour exploiter le ou les biens de l'investisseur avec la fourniture de 3 des 4 services obligatoires afin de bénéficier de la récupération de T.V.A. décrite dans la note fiscale. Le paiement du loyer sera effectué en quatre termes trimestriels égaux, à terme échu, et sera révisé de plein droit à la date d'anniversaire du Bail à hauteur de 80% de la variation de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques - l'INSEE. (3) La déduction de l'amortissement du bien s'applique sous réserve que les conditions soient réunies notamment que l'investisseur relève ou opte pour le régime réel d'imposition. Il est recommandé à l'investisseur de s'attacher les services d'un expert-comptable pour remplir les obligations lui permettant de bénéficier de l'amortissement.

TRIBEQUA BORDEAUX



**BNP PARIBAS
IMMOBILIER**

ENSEMBLE BÂTISSONS UN AVENIR DURABLE

Notre vocation est d'être au cœur et à l'avant-garde des transformations qui façonnent la ville de demain. Conçues pour être durables, nos réalisations se doivent d'anticiper les mutations technologiques, environnementales et sociétales qui impacteront nos façons de vivre, de travailler, de communiquer et de nous déplacer dans les prochaines années.

Il ne s'agit plus seulement de concevoir et de réaliser des immeubles. Il s'agit avant tout d'imaginer des espaces de vie et de bien-être intelligents, performants, respectueux de l'environnement et pensés pour l'avenir.

*Source : <https://www.bordeaux-metropole.fr/metropole/projets-en-cours/developpement-economique-innovation/enseignement-superieur-recherche>.
Source : [letudiant.fr](https://www.letudiant.fr). *Source : Google Maps.

Programme réalisé par BNP Paribas Immobilier Promotion. Programme commercialisé par BNP Paribas Immobilier Promotion - SAS au capital de 8 354 720 euros - RCS Nanterre n°441 052 735. Identifiant C E T V A : F R 3 5 4 4 1 0 5 2 7 3 5 - Siège social : 50 cours de l'Île Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt. Titulaire de la carte professionnelle n°9201 2016 000 014 058 délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Ile-de-France. Sans détention de fond. Résidence Tribequa exploitée par BNP Paribas Immobilier Résidences Services, Société par actions simplifiée, au capital de 1 000 000 €, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33000) - immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Romans, sous le numéro SIREN 378 888 796, dont le numéro de TVA est le FR30378 888 796. Société du Groupe BNP PARIBAS. Document établi à titre informatif et n'engageant pas la responsabilité de BNP Paribas Immobilier Promotion, en cas de remise en cause du bénéfice et/ou en cas de perte du bénéfice de l'avantage fiscal objet du présent document ni en cas de non-location dans les délais prévus aux dispositifs fiscaux. BNP Paribas Immobilier Promotion n'est pas chargé de la mise en location des biens. - Vente en l'état futur d'achèvement - Faculté de rétractation de 10 jours qui court à compter du lendemain de la présentation de la lettre notifiant le contrat de réservation aux réservataires (L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). Nombre et essences des arbres non contractuels. Balcons et terrasses vendus et livrés non aménagés et non meublés. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Médiateur : Medimmoconso - 3, avenue Adrien Moisan 78400 CHATOU - contact@medimmoconso.fr - <http://medimmoconso.fr>. Publication à caractère publicitaire. Crédits photos : ©Rémy Pujol, ©BNP Paribas Immobilier, ©iStock - Architecte : Flint ECDM. Illustrateurs : Studio Alma, Hive & Co - Illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, non contractuelles. - **ibiza** - Avril 2025

