

RÉSIDENCE BordoNeo

Investir en nue-propriété
un avenir sécurisé



Deschamps
Belvédère

UNE CO-PROMOTION

COGEDIM nexity

Bordeaux, ville dynamique et touristique

Un choix stratégique pour investir durablement

Capitale du Sud-Ouest, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, Bordeaux s'impose comme l'une des métropoles les plus dynamiques de France.

+10 %



**de croissance démographique
soutenue en 10 ans^[2],**

son attractivité économique et sa position stratégique sur l'axe Paris-Espagne en font une destination de choix pour un investissement pérenne

+100 000



**étudiants et un tissu entrepreneurial
en pleine expansion^[3],**

la métropole bordelaise offre un cadre sécurisé et porteur

2h04



de Paris grâce à la LGV,

dotée d'un réseau de transports performant, d'un aéroport international, et au cœur d'un bassin d'emplois tertiaires et technologiques, Bordeaux conjugue qualité de vie et attractivité économique.

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.

Pensé pour un quotidien facilité, Deschamps Belvédère privilégie la mobilité douce avec ses nombreux espaces verts, ses cheminements piétons, ses pistes cyclables et sa connexion directe avec le parc aux Angéliques. Ce cadre de vie serein et durable s'intègre parfaitement à la métropole bordelaise grâce à un maillage de transports efficace (tramway, bus, Bato, vélo, etc.), offrant une accessibilité optimale sans compromis sur la qualité de vie.



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, épiceries, boulangerie, salle de sport... Mais aussi un tout nouvel espace culturel, Bien Public, regroupant une salle de spectacle 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⁽⁴⁾

8 
parcs, jardins
et allées paysagères

2 000 m² 
d'espace culturel

5 min. 
en 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

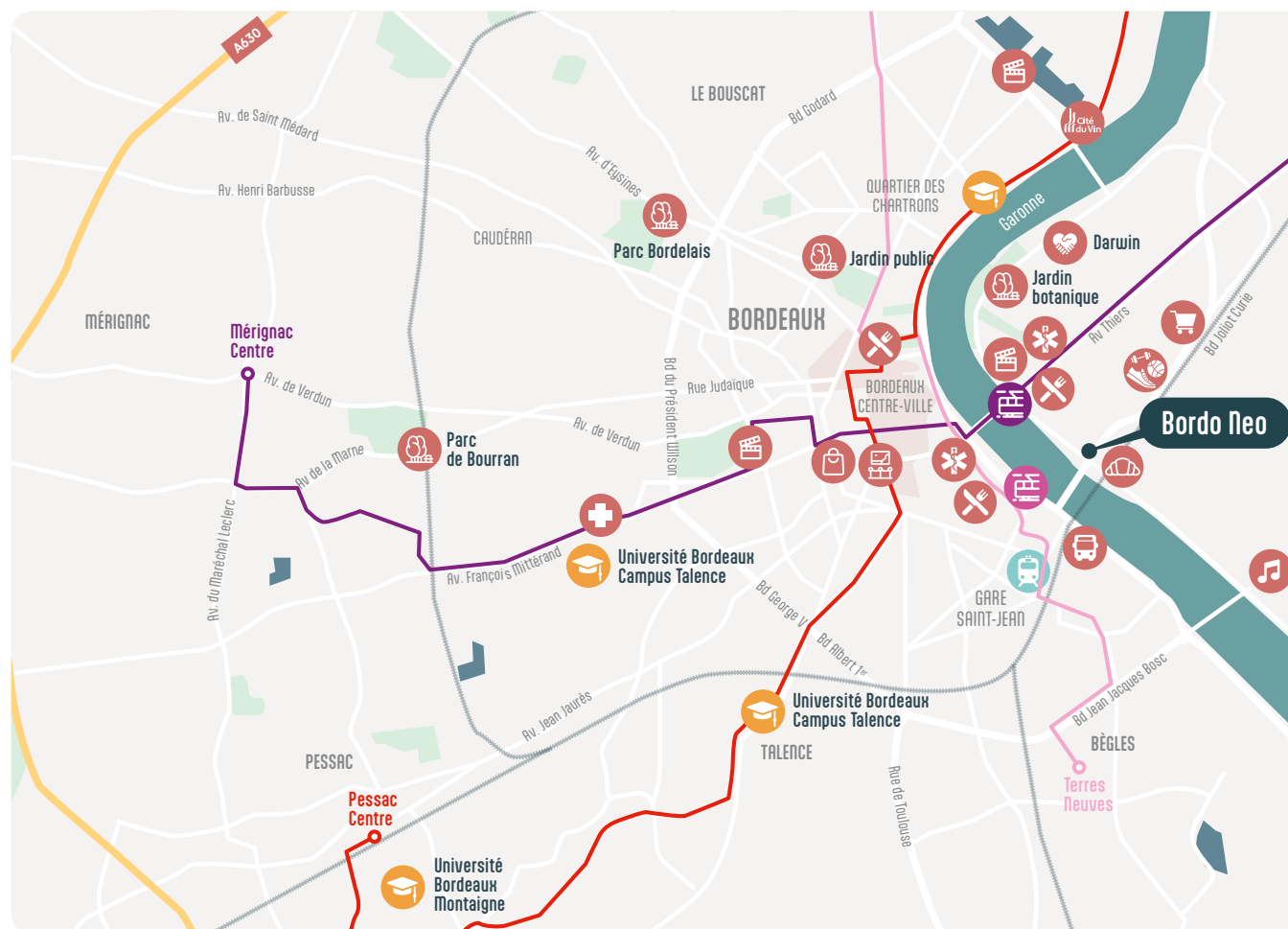

Un
opticien


Un
supermarché

Plan du quartier Deschamps Belvédère

-  Établissement d'enseignement supérieur
-  Restaurant
-  Boulangerie
-  ARHÉA 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 Dravemont

 Tram A
 Tram B
 Tram C



Un lieu de vie qui vous ressemble

Située au coeur du nouveau quartier Deschamps Belvédère, la résidence Bordoŋeo propose 140 studios optimisés. Pensée comme véritable lieu de vie, la résidence favorise bien-être et convivialité.

Les résidents pourront profiter de nombreux services : espace de coworking, terrasse extérieure en cœur d'îlot, laverie, bureau d'accueil et local à vélos. Un cadre idéal pour s'épanouir, partager et évoluer en toute sérénité.





Exemple d'illustration non contractuelle

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.

Des prestations essentielles et bien pensées

Kitchenette

équipée



Sol souple



Deux plaques
vitrocéramiques

Salle d'eau



Douche



Un évier bac en inox
avec égouttoir



Meuble vasque avec
bandeau lumineux



Tablette micro-ondes
au-dessus de la kitchenette
et meuble de rangement



Un réfrigérateur
bas

Pourquoi investir en nue-propriété ?

Un marché locatif sous forte tension



2^{ème} ville⁽¹⁾ où le marché locatif est le plus tendu en France
Une croissance démographique **importante**

87%⁽²⁾ des logements occupés en résidences principales

Près de 66%⁽²⁾ de locataire

Un marché porté par les petites surfaces



Les studios représentent 35%⁽³⁾ des locations et 22%⁽³⁾ pour les T2

64% des logements loués sont meublés

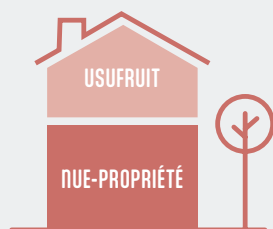
61% des locataires sont des étudiants

64% des locataires habitent déjà en Nouvelle-Aquitaine et
8% viennent de la région parisienne



Nue-propriété, comment ça fonctionne ?

Il s'agit d'un investissement basé sur le démembrement temporaire de propriété permettant d'acquérir un bien en nue-propriété à un prix attractif, tout en cédant la gestion locative à un bailleur institutionnel pendant une durée variant de 15 à 20 ans. L'investisseur particulier est ainsi libéré de tout souci de gestion et des frais y afférant.



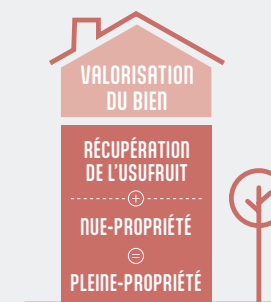
1 L'achat de votre appartement en Nue-Propriété

- Achat d'un appartement à un prix décoté.
- Les frais de notaire sont appliqués à la seule nue-propriété.
- La valeur de la nue-propriété n'entre pas dans la base taxable sur l'IFI.



2 Pendant la durée de l'usufruit temporaire

- L'appartement est géré par l'usufruitier et aucune dépense n'incombe au nu-propiétaire (frais de gestion, charge de copropriété, loyers impayés, logement vacant ...).
- Exonération de la taxe foncière pendant la durée de l'usufruit temporaire.
- Intérêts d'emprunt déductibles des revenus fonciers existants, ou à venir*.
- Possibilité de revente de la nue-propriété à tout moment, tout en conservant les avantages fiscaux acquis.



3 Au terme de l'usufruit temporaire

- L'acheteur devient pleinement propriétaire de son bien remis en état, sans aucun frais complémentaire, ni formalité.
- Il bénéficie de la valorisation mécanique de son bien.
- Il profite d'une fiscalité allégée sur la plus-value potentielle.
- En cas de donation de son bien, il bénéficie de frais de donation réduits.

* Cf article 31.1.1° du CGI et article 156.1.3° du CGI. Les intérêts d'emprunts sont déductibles lorsque l'usufruit est détenu temporairement par un organisme agréé, une société d'économie mixte ou un organisme d'habitation à loyer modéré, autrement dit un bailleur social.

Durée de l'usufruit temporaire : 16 ans
Bailleur : 3F Résidence (Groupe Action Logement)

RÉSIDENCE BordoNeo

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'écoutant, 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 ?

05 64 09 09 09 • cogedim.com

**Deschamps
Belvédère**

(1) Selon une étude publiée par Manda, au 4^{ème} trimestre 2024, (2) Insee, en 2022, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025, (3) locservice.fr, études menées sur les 12 derniers mois, (4) Google Maps, (5) Site bordeaux.fr Informations générales : communiqué de presse Deschamps Belvédère, Cogedim, SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n° 054500814 - SIRET 054 500 81400063, Nexity Aquitaine 67 RUE ARAGO 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE, RCS 433 999 703, Illustration non contractuelle destinée à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Document non contractuel. Architecte : CAMBIUM - Olivier Laurent, Perspectiviste : Epilon, Août 2025, Création : composit

