

# Eureka

CAUDÉRAN  
PRIMROSE  
BORDEAUX

CAUDÉRAN,  
UNE ATTRACTIVITÉ  
JAMAIS DÉMENTIE

-  
UNE RÉSIDENCE  
FIDÈLE À L'ESPRIT  
DE CAUDÉRAN

-  
POUR UN  
INVESTISSEMENT  
SÛR ET RENTABLE



## L'EXCEPTION CAUDÉRANAISE



SOGEPROM

# BORDEAUX, ville étudiante par excellence...

Dans un classicisme résolument modernisé, **Bordeaux offre aux étudiants toutes les conditions d'une vie épanouissante.** À la diversité et au prestige de ses formations supérieures s'ajoutent une douceur de vivre et un dynamisme sans égal.

## UNE MÉTROPOLE PLÉBISCITÉE OÙ IL FAIT BON ÉTUDIER

En 2024, Bordeaux Métropole compte **105 000** étudiants.

À l'horizon 2030, ils seront 115 000, soit près de 15 % de la population bordelaise.

La métropole accueille près de **150** établissements supérieurs publics et privés (plusieurs universités, IUT, écoles d'ingénieurs, un Institut Polytechnique, un Institut d'Études Politiques, KEDGE Business School, l'Insec, l'École Nationale de la Magistrature, etc.).

Bordeaux est le **5<sup>E</sup>** pôle français d'enseignement supérieur en nombre d'étudiants (hors Paris) et le 2<sup>e</sup> en termes de dynamisme et de croissance étudiante.

La ville est aussi le **1<sup>ER</sup>** pôle universitaire de Nouvelle-Aquitaine avec la moitié des effectifs étudiants de la région.

En 2024, **94,56 %** des étudiants recommandent Bordeaux.

Source : Bordeaux Métropole - février 2024 / L'étudiant 2024

## UNE SITUATION STRATÉGIQUE, UNE MÉTROPOLE ACCESSIBLE

Bordeaux bénéficie d'un **réseau d'infrastructures de communication complet** : 4 axes routiers majeurs (A10 vers Paris, A62 vers Toulouse, A63 vers Bayonne, A89 vers Lyon), 1 aéroport international, une gare TER/TGV/LGV, la plaçant notamment à seulement 2h03 de Paris.

Bordeaux Métropole, c'est aussi un **maillage de transports en commun très performant** : 4 lignes de tram, 73 lignes de bus et navettes, 1 navette fluviale, plus de 2 000 vélos en libre-service, 1 400 km de pistes cyclables, etc.

Sa situation géographique idéale offre une **qualité de vie incomparable** à moins d'une heure des plages océanes et à moins de 3 heures des Pyrénées et de l'Espagne.

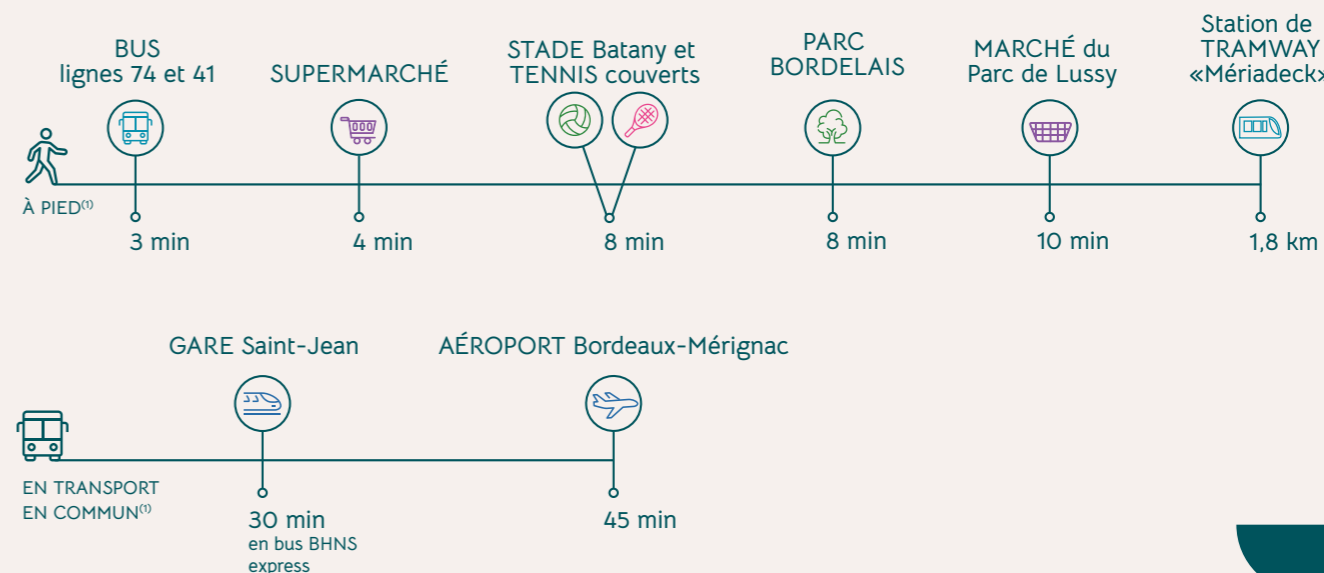
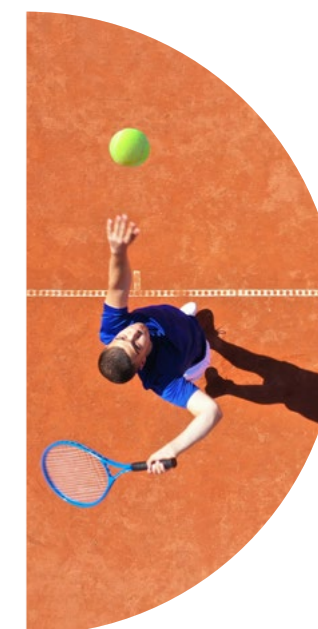
Source : Aéroport de Bordeaux (2023) / SNCF / TBM / Ville de Bordeaux

# CAUDÉRAN, une attractivité jamais démentie

Avec près de 45 000 habitants, Caudéran est l'un des quartiers de Bordeaux le plus peuplé, c'est aussi l'un des plus vastes et des plus prisés de la ville. Mariant atmosphère chic, belles demeures, commerces et services de qualité, **Caudéran perpétue l'art de vivre bordelais.** Située en plein cœur du quartier, la rue Hoche dévoile un cadre de vie exclusif et serein.

## EURÊKA : UNE ADRESSE À LA CROISÉE DE TOUTES LES ENVIES...

- Se ressourcer ou faire un footing au **Parc Bordelais**, véritable poumon vert de 28 ha, à 10 min à pied.
- Faire quelques longueurs à la **Piscine Judaique** située à 7 min à vélo.
- À moins de 10 min à pied, disputer une partie de tennis à la **Villa Primrose** connue pour ses installations sportives et son magnifique jardin botanique.
- **Faire du sport** aux stades Bel Air ou Stéhélin en 6 min à vélo.
- Rejoindre les **écoles de commerce et de communication** du Quai des Chartrons et celle des Bassins à flot en 20 min à vélo.
- **Prendre le bus...**
  - À l'arrêt « École Normale » situé à 5 min de marche : Ligne 2 vers le **centre de Bordeaux** en moins de 20 min ou la ligne G, premier bus express de la métropole, pour rallier la gare en moins de 25 min.
  - À l'arrêt « Pasteur » à 9 min à pied : ligne 9 vers la **Faculté de médecine** par exemple.
- Se rendre aux établissements privés d'excellence du quartier... à 5 min à vélo de **Sainte-Marie-Grand-Lebrun**. À 8 min à vélo de **Saint-Joseph-de-Tivoli**.
- Prendre la voiture pour profiter des **plages du Bassin d'Arcachon** en moins d'une heure ou aller au Cap-Ferret avec le bus 601 depuis l'arrêt « Bel Air » situé à 15 min à pied.



(1) Sources Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo. Données fournies à titre indicatif, non contractuelles.



## DES SERVICES QUI COMBLENT les attentes des étudiants

EURÊKA propose de nombreuses **prestations haut de gamme** pour une vie plus pratique et plus conviviale au quotidien. **Des attentions conformes aux besoins des étudiants, qui rassurent les parents et favoriseront la location des biens.**

- Une **salle de gym** équipée de matériels de fitness, etc. Plus d'excuse pour ne pas se maintenir en forme.
- Une **laverie connectée** (lave-linge et sèche-linge) pour faciliter les paiements et le suivi en temps réel (disponibilité des machines, fin de cycles, etc.).
- Une **conciergerie en ligne et sur place** (selon des créneaux définis) pour plus de sécurité, une gestion administrative simplifiée, une assistance aux résidents et tous les services du quotidien : réception de colis, création d'animations « à la carte », etc.
- Un **local vélo sécurisé** de plus de 50 m<sup>2</sup> en lien pratique et direct avec la rue, comprenant un **atelier de réparation partagé**.
- Une **salle de détente commune** pour des moments de partage entre résidents pour déconnecter et se rencontrer.
- Une « **Accorderie** » pour l'échange de services **solidaires** entre résidents selon un système sans transaction financière : « une heure de service rendu contre une heure de service rendu ».



UN ESPACE DE STATIONNEMENT PRIVATIF VÉGÉTALISÉ EST AU CŒUR DU PROJET.



## Eurêka

### UNE RÉSIDENCE FIDÈLE à l'esprit de Caudéran

Fruit d'un projet de réhabilitation d'un bâtiment tertiaire, EURÊKA est une réalisation écoresponsable qui réinvente l'existant. En angle de rue, ses 3 entités de 2 à 3 étages composent un ensemble résidentiel en L qui s'intègre harmonieusement dans son voisinage pavillonnaire.

Sa silhouette contemporaine se distingue par une alternance de volumes enduits à la chaux teinte blonde, ou parés de béton laqué que viennent souligner des menuiseries mêlant le bois et l'aluminium.

### UN ÉCRIN DE VERDURE QUI APAISE ET DÉTEND...

En son cœur, un îlot dévoile un espace de stationnement privatif végétalisé. Conçus par un paysagiste, les espaces verts, raffinés et généreux, marient des essences locales, caduques et persistantes. Érable, bouleau, charme, chêne, orme, et autre arbousier, cornouiller, aubépine, fusain, plantes grimpantes... façonnent au gré des saisons un tableau naturel inédit.



UNE SALLE  
DE DÉTENTE  
COMMUNE

## PETITES SURFACES, GRAND CONFORT !

Accueillant 62 studios, dont la moitié sont conçus en duplex avec une chambre en mezzanine, EURÊKA propose une collection d'habitats de qualité, parfaits pour étudier en toute sérénité. Lumineux et sans vis-à-vis, les appartements offrent une réelle douceur de vivre avec des vues dégagées, dont certaines plongeantes sur le cœur d'îlot verdoyant. Pour plus d'autonomie et de confort, ils disposent tous d'une pièce d'eau ainsi que d'une cuisine équipée.

## AU SERVICE DU bien-être des étudiants

L'agencement de chaque appartement est optimisé pour profiter entièrement de l'espace. La **qualité des prestations, finitions et équipements garantissent** aux logements EURÊKA de **faire la différence sur le marché de la location**.

- Menuiseries extérieures en aluminium ou en PVC selon le bâtiment.
- Volets roulants, à commande électrique selon les logements.
- Revêtement de sol vinyle ou lames PVC.
- Peinture lisse blanche aux murs et plafonds.
- Plinthes en bois ou médium peintes.
- Mezzanines en ossature bois.
- Porte palière sécurisée par une serrure 3 points et un microviseur.
- Placards aménagés, bien dimensionnés pour libérer l'espace.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par une pompe à chaleur.
- Équipement de la fibre optique.
- Kitchenette meublée et équipée.
- Salle d'eau équipée avec faïence en grès émaillé.



« À Bordeaux, on rencontre près de **4 FOIS PLUS DE JEUNES** qui cherchent à louer que de biens disponibles... »



## Eurêka POUR UN investissement sûr et rentable

Au 4<sup>e</sup> rang national en matière de tension locative, Bordeaux représente **un marché porteur**. La **demande de logements étudiants, soutenue et croissante**, garantit un taux d'occupation élevé.

### FOCUS SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT ÉTUDIANT

**61 % DES ÉTUDIANTS** préfèrent se loger dans un studio.

**+ DE 50 %  
DES ÉTUDIANTS** souhaitent une **location meublée**.

### Eurêka

représente donc

- Un **investissement vertueux** sur un marché porteur.
- Une **revente facilitée par un haut rendement locatif** et une forte demande en logements pour les étudiants.

Source : « Les chiffres clés du logement étudiant en France en 2024 », LocServices.fr

### STATUT LMNP : RENTABILITÉ ET AVANTAGES FISCAUX

- Une **résidence de services et des logements meublés** qui séduisent des locataires en quête de flexibilité et de qualité de vie.
- Des **loyers plus élevés** qu'en location nue pour de meilleurs rendements.
- Un **régime fiscal souple** donnant le choix entre le régime réel simplifié et le régime micro-BIC.
- Une **fiscalité avantageuse** : abattement forfaitaire de 50 % sur les revenus locatifs générés, déduction des charges (frais de gestion, intérêts d'emprunt, etc.), amortissement du bien pour réduire l'imposition des revenus locatifs tout en se constituant un patrimoine.
- Une **durée de bail court** de 12 mois, voire de 9 mois pour les baux étudiants (rythme universitaire).

DISPOSITIF  
LMNP\*  
LOCATION  
MEUBLÉE  
NON PRO

FISCALITÉ  
-50%

BAIL  
COURT

## LE CHOIX DE LA performance et de la sérénité

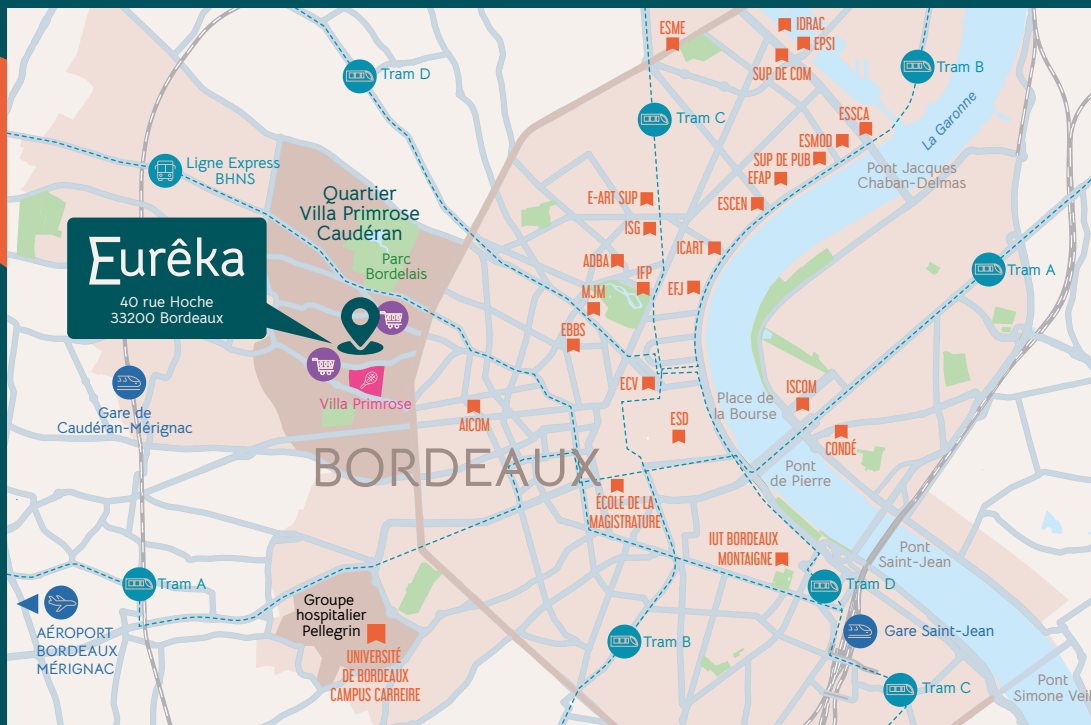
Investissez l'esprit léger en confiant la gestion de votre bien à l'un de nos partenaires. Souscrire à leurs garanties locatives vous préserve de nombreuses déconvenues et risques financiers, et **sécurise votre investissement immobilier**. Des protections adéquates vous permettent de louer en toute sérénité !

GESTION  
LOCATIVE

GARANTIE  
LOYER  
IMPAYÉ

# Eurêka

BORDEAUX  
CAUDÉРАН-PRIMROSE



## UNE CO-PROMOTION

### SOGEPROM

Présent dans la région Nouvelle-Aquitaine via son agence régionale, SOGEPROM, filiale de promotion immobilière de Société Générale, est présent sur l'ensemble des marchés de l'immobilier – logements, hôtels, résidences services, bureaux, parcs d'activités tertiaires, commerces, projets urbains mixtes – et accompagne ses clients, particuliers et institutionnels, enseignes, entreprises et collectivités sur l'ensemble du processus du développement immobilier.

La raison d'être de SOGEPROM est de construire ensemble, avec nos clients, un avenir meilleur et durable dans les villes de demain en apportant des solutions immobilières responsables et innovantes. Aujourd'hui, SOGEPROM renforce cet engagement avec le Pacte 3B pour Bas-carbone, Biodiversité et Bien-Vivre et prend un temps d'avance sur ces thématiques pour mieux répondre aux enjeux de demain.

### CAPELLI

Capelli, entreprise familiale et acteur de premier plan dans la promotion immobilière est spécialisé dans l'immobilier résidentiel depuis 1976.

Le Groupe possède un rayonnement européen à travers diverses agences implantées en France, notamment en Nouvelle-Aquitaine à Bordeaux, qui lui permettent d'acquérir une meilleure connaissance des territoires.

Avec l'objectif de concevoir un avenir responsable tout en saisissant les opportunités d'une ville en mouvement, Capelli construit et rénove le patrimoine en adéquation avec les attentes des collectivités locales et des particuliers.

Fidèle aux valeurs d'entrepreneurs qui ont construit les fondations de l'entreprise, Capelli poursuit son développement en mettant ses compétences au service de la satisfaction client, de l'innovation et de la qualité pour bâtir l'immobilier de demain, humain et durable.



[eureka-bordeaux.fr](http://eureka-bordeaux.fr)

0988 290 290



SOGEPROM