



**Le Douze - Résidence de services pour étudiants**  
CENON - BORDEAUX [33]



## Résidence étudiante Le Douze

CENON - BORDEAUX [33]

# RÉGION AQUITAINE



# le DOUZE

## Cenon, vue sur Bordeaux

■ Située à quelques kilomètres de la côte Atlantique, sur les rives de la Garonne, Cenon est une des communes limitrophes de Bordeaux, l'élégante capitale d'Aquitaine.

Avec un ensemble urbain d'exception, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2007, Bordeaux offre une grande richesse artistique et historique.

Métropole économique incontestable, Bordeaux propose un cadre d'accueil revisité où souffle le vent de la modernité. Chic et tendance, elle fait le pont entre la préservation de son art de vivre renommé et l'essor d'une ville résolument ouverte sur le monde.

## Un grand pôle universitaire

■ Bordeaux est la 6<sup>e</sup> ville universitaire de France après Paris, Lyon, Toulouse, Lille et Marseille. Proposant des formations supérieures dans de nombreux domaines, elle accueille près de 78 000 étudiants dans ses universités et ses grandes écoles. Elle possède également le plus grand campus d'Europe: le domaine universitaire de Pessac Talence Gradignan. Sur 235 ha, plus de 40 000 étudiants, 5 000 chercheurs et 3 000 membres du personnel y travaillent quotidiennement.

Bordeaux est excellemment reliée aux principales villes de France par avion ou par train, notamment avec la future ligne LGV Sud Europe Atlantique qui la reliera à Paris en seulement 2h.

## Faciliter le quotidien

■ La résidence Le Douze, destinée aux étudiants, se trouve sur le parcours de la ligne A du tramway, face à l'arrêt Jean Jaurès: une situation idéale pour accéder en quelques minutes aux différents établissements de formation supérieure de l'agglomération bordelaise, ainsi qu'au centre historique de Bordeaux. Autour de la résidence, les étudiants pourront compter sur toutes les commodités dont ils auront besoin: supermarché, restaurants, et commerces de proximité. À deux pas de la résidence, Cenon compte également une piscine ainsi qu'un complexe sportif situé dans le parc Palmer, un espace vert exceptionnel de 25 ha avec vue sur la Garonne.

## Le Douze, des services adaptés aux étudiants

■ La résidence se compose de 52 unités d'hébergement (studios et T2), pensés pour les étudiants. Confortables et fonctionnels, tous les

appartements sont entièrement meublés : canapé lit, table basse, bureau, cuisine équipée et kit vaisselle.

En rez-de-chaussée, Le Douze propose aux étudiants des équipements et des services de qualité : une salle de sport, un espace de réception, une laverie, et un local vélos.

## Les dispositions principales du dispositif LMNP, Loi Censi-Bouvard

■ Le statut de Loueur Meublé Non Professionnel au sens dispositif Censi-Bouvard, autorise une réduction d'impôts pour tout investissement dans les conditions suivantes :

- Acquisition d'une ou plusieurs unités d'hébergement meublées et neuves au sein notamment d'une résidence avec services pour étudiants, de tourisme classée ou médicalisée (EHPAD).
- Réduction applicable sur un montant d'investissement annuel plafonné à 300 000€ HT.
- Engagement de location sur une durée minimale de 9 ans par le biais de la signature d'un bail commercial avec l'exploitant de la résidence ou de l'établissement.
- Prise d'effet de la location dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, pour les logements acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement.

Le non respect de l'engagement de location et des conditions de mise en location ainsi que la cession de l'immeuble pendant cette période entraîneraient la perte du bénéfice des incitations fiscales.

LE PETIT PLUS: Cet investissement peut permettre la récupération de la TVA comprise dans le montant de l'investissement.



Studio



T2





## Accès :

Par route :  
 Paris, 580km, 5h  
 Toulouse, 250km, 2h15  
 Nantes, 340km, 3h

Par air :  
 Aéroport de Bordeaux-Mérignac  
 Paris Orly 1h  
 Paris CDG 1h10  
 Marseille 1h  
 73 destinations en Europe  
 et dans le monde

Par train :  
 Gare de Bordeaux Saint Jean  
 Paris-Montparnasse, 3h08  
 Toulouse Matabiau, 1h58



### À proximité des pôles d'enseignement supérieur

- |   |                 |   |                    |
|---|-----------------|---|--------------------|
|  | Université      |  | Mairie             |
|  | Gare            |  | Pharmacie          |
|  | Tramway ligne A |  | Hôpital / Clinique |
|  | Tramway ligne B |  | Commerces          |
|  | Tramway ligne C |  | Centre Commercial  |



**Résidence étudiante Le Douze**  
 CENON - BORDEAUX [33]