



# VERTI"GO

VILLENAVE D'ORNON  
Bordeaux Métropole



# BORDEAUX MÉTROPOLE

## Top 10 des campus étudiants où investir

Avec sa situation géographique privilégiée sur la Côte Ouest, Bordeaux Métropole fait partie des **plus agréables agglomérations de France où vivre, travailler et étudier**. Dynamique, elle offre à ses habitants une qualité de vie sans pareille.

La Métropole séduit chaque année plus de 20 000 arrivants par **la richesse de son patrimoine historique, la vitalité de ses entreprises, son environnement naturel remarquable et sa situation entre terre et mer**.

Couverte par un **large réseau de transports en commun**, la vie bordelaise est propice à la mobilité douce.

## Un art de vivre convoité

 820 000  
HABITANTS

 745 100  
ÉLÈVES, APPRENTIS  
OU ÉTUDIANTS

 3 GRANDES  
UNIVERSITÉS

 4 IUT

 + 40  
ÉCOLES  
SUPÉRIEURES

 4  
LIGNES DE TRAMWAY

 78  
LIGNES DE BUS

 1 800  
VÉLOS EN LIBRE SERVICE

 163 KM  
DE PISTES CYCLABLES



 43 000  
HABITANTS

 300  
ASSOCIATIONS

1 MÉDIATHÈQUE

2 BIBLIOTHÈQUES

1 CINÉMA

# VILLENAVE D'ORNON

## La vie bordelaise

Directement **reliée à l'hypercentre de Bordeaux**, Villenave d'Ornon profite du réseau de transports en commun de la Métropole, notamment grâce aux lignes de tramway.

Avec ses nombreux espaces naturels sur les berges de la Garonne et ses cœurs de quartiers charmants, la commune offre un cadre de vie remarquable entre urbanisme et quiétude.

## Un cadre studieux

Cosmopolites, les différents campus de Bordeaux Sud regroupent plus de 57 000 étudiants, dont presque 2 000 doctorants et 7 200 étudiants internationaux.

### À Villenave d'Ornon

Institut des sciences de la vigne et du vin

 Arrêt de bus Parc Sourreil ligne 87

### À Pessac

Campus Montesquieu  
Universités de droit, sciences politiques, économie et gestion  
Université Bordeaux Montaigne  
Lettres

 Arrêt Montaigne-Montesquieu du tramway B et lignes de bus

### À Talence

Campus Peixotto et campus Bordes  
Universités de sciences et technologies

 4 arrêts du tramway B pour les desservir et lignes de bus.

La Métropole est **favorable à l'emploi des jeunes sur le territoire** avec de nombreuses entreprises mais aussi couveuses, incubateurs et pépinières d'entreprises.



- MAIRIE
  - BOULANGERIE
  - PHARMACIE
  - BUREAU DE POSTE
  - MÉDIATHÈQUE
  - ÉQUIPEMENT SPORTIF
  - ÉCOLE SUPÉRIEURE
  - MÉDECIN
  - RESTAURANT
  - SUPERMARCHÉ
  - VÉLOS LIBRE-SERVICE
- BUS**
- LIGNE 5
  - LIGNE 8
  - LIGNE 23
  - LIGNE B
  - LIGNE 87
  - LIGNE 35
  - LIGNE C
- TRAMWAY**
- LIGNE B
  - LIGNE C

## Un quotidien facilité

À seulement un kilomètre du programme, la ligne C du tramway est accessible à l'arrêt « Pont de la Maye », permettant de rejoindre le centre-ville animé de Bordeaux en quelques minutes. Le maillage de transports en commun et l'accès rapide à la rocade bordelaise (sortie 17) offrent de nombreuses solutions de mobilité aux habitants. Tous les points d'intérêt et commerces utiles des étudiants sont à proximité : grandes surfaces, espaces verts, médiathèque et bibliothèque universitaires, cinéma, piscine... De quoi plaire à tous les profils !

### VOITURE

- KEDGE Business School à 6 min.
- École d'architecture à 7 min.
- Université de Bordeaux et Bordeaux Maigne à 8 min.
- Médiathèque à 8 min.
- Centre commercial à 10 min.

- Arts & Métiers à 10 min.
- Cinéma à 11 min.
- Sciences PO à 11 min.
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 13 min.
- Bordeaux centre à 20 min.
- Plages à 1h

### PIÉTON / VÉLO

- Parc Sourreil à 3 min. à vélo
- Restaurants à 3 min. à vélo
- Bois de Thouars à 6 min. à vélo
- Boulangerie à 5 min. à vélo
- Lidl à 10 min. à pied
- Arrêts tramway et bus



## Un quotidien facile à vivre

La résidence Vertigo, avec ses 139 studios meublés répartis en deux bâtiments offre un cadre de vie idéal pour les étudiants. Elle propose une gamme de services modernes et digitalisés : salle de co-working, cuisine collaborative, salle de projection, laverie et stationnements pour voitures et vélos. Et en prime, une terrasse partagée en rooftop au 5<sup>ème</sup> étage !



Studios meublés et 100% gérés à la location par notre partenaire Studéa

- Happines officer
- Events
- Cours de sport
- Coaching scolaire
- Soutien psychologique
- Aide à l'emploi
- Boks, boîte à colis
- Connexion THD
- Locataires ambassadeurs
- Appli
- Laveries connectées
- Vidéo surveillance

Prestations proposées au sein de la résidence n'incluant pas les consommations.



# PRESTATIONS & ÉQUIPEMENTS



PEINTURE LISSE BLANCHE SUR LES MURS ET PLAFONDS



SALLE D'EAU ENTièrement ÉQUIPÉE  
faïence murale, douche, robinetterie, meuble vasque et miroir, radiateur sèche serviettes



PLACARDS AMÉNAGÉS



DOUBLE VITRAGE ISOLANT



PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET D'ÉLECTRICITÉ COLLECTIVE (PAC)



CUISINE AMÉNAGÉE



ASCENSEUR



ACCÈS SÉCURISÉ



LOCAUX À VÉLOS SÉCURISÉS



STATIONNEMENTS PRIVATIFS



## LES AVANTAGES DU NEUF



### RE 2020, pour un meilleur confort

La conception de la résidence Verti'Go satisfait aux exigences du label RE 2020, assurant une parfaite isolation thermique et acoustique.



### Le LMNP ou Loueur Meublé Non Professionnel

En acquérant et en louant un logement meublé, vous relevez du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP). Dès lors, vous bénéficiez d'avantages fiscaux spécifiques, car les bénéfices issus de la location meublée ne sont pas considérés comme des revenus fonciers ; ils sont soumis au régime des bénéfices industriels commerciaux (BIC).

- Les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus ainsi que les charges de propriété, de copropriété, d'entretien et de réparation.
- Si les revenus générés par des biens loués en meublé n'excèdent pas 77 700€ (base 2023) le régime micro-BIC s'applique automatiquement ; il permet de calculer le bénéfice imposable en appliquant un abattement de 50% sur les loyers.



Tout savoir sur le LMNP



Rue Jacques-Yves Cousteau,  
33140 Villenave d'Ornon

Découvrez Verti'Go, une résidence étudiante de 139 studios à la confluence entre Villenave d'Ornon et Talence, à quelques minutes du campus universitaire et du cœur de ville de Bordeaux. La résidence est pensée pour le bien-être de ses résidents et offre un environnement, dynamique et proche des commerces et services de la ville.

## DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Edouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement.

## LES QUALITÉS ET LES GARANTIES

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés
- Garantie de dommages-ouvrage
- Garantie bancaire
- Garantie d'achèvement
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision du bureau de contrôle agréé.



[WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM](http://WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM)

**05 56 01 75 01**

\*Appel et services gratuits

**EDOUARD  
DENIS**  
GROUPE