



# Brazz'île



UN COIN DE NATURE EN VILLE

**BORDEAUX BRAZZA**



UNE RÉSIDENCE ACCUEILLANTE,  
NATURELLEMENT !

Baptisée **BRAZZ'ÎLE**, en hommage à son **jardin intérieur**, préservée des bruissements de la ville et des regards où la nature peut s'épanouir en toute liberté, cette nouvelle résidence signée Eiffage Immobilier cultive un **art de vivre singulier où le végétal et l'architecture se répondent.**

Habiter ici, c'est avant tout avoir l'agréable sensation d'**être au cœur d'une parenthèse de nature, calme, luxuriante et ressourçante**, avec toujours la chance d'avoir la ville à deux pas.

Avec des plantes couvre-sols et grimpantes, des massifs d'arbustes ici et là et des arbres de haute tige, les architectes et paysagistes de BRAZZ'ÎLE ont fait de **la biodiversité** leur **priorité absolue.**







# À Bordeaux, LÀ OÙ LA VIE EST PLUS DOUCE QU'AILLEURS



À la tête d'une métropole regroupant 28 communes, Bordeaux veille sur un territoire d'exception qui a fait de l'estuaire de la Gironde un bassin d'emplois, de loisirs, d'études et de vie sans commune mesure.

Vivre à Bordeaux, c'est avant tout ne faire qu'un avec l'eau. Traversée par la Garonne et à quelques encablures du bassin d'Arcachon et de l'Océan Atlantique, la capitale emblématique de la Nouvelle-Aquitaine vit depuis toujours au rythme des plaisanciers et des navires marchands.

Affectueusement surnommée « le Port de la Lune », Bordeaux est empreinte d'un romantisme singulier qui a forgé son caractère. Œnologie et gastronomie, patrimoine inestimable, art sous toutes ses formes, nautisme : l'art de vivre girondin séduit à bien des niveaux les citadins en quête d'une nouvelle qualité de vie.



5<sup>ème</sup> métropole de France



+ de 800 000 habitants



2<sup>ème</sup> port d'escale de croisière



À 45 min des plages océanes



À 2h05 de Paris avec la LGV



*"Bordeaux est une ville curieuse, originale, peut-être unique. Prenez Versailles et mêlez-y Anvers, vous avez Bordeaux."*

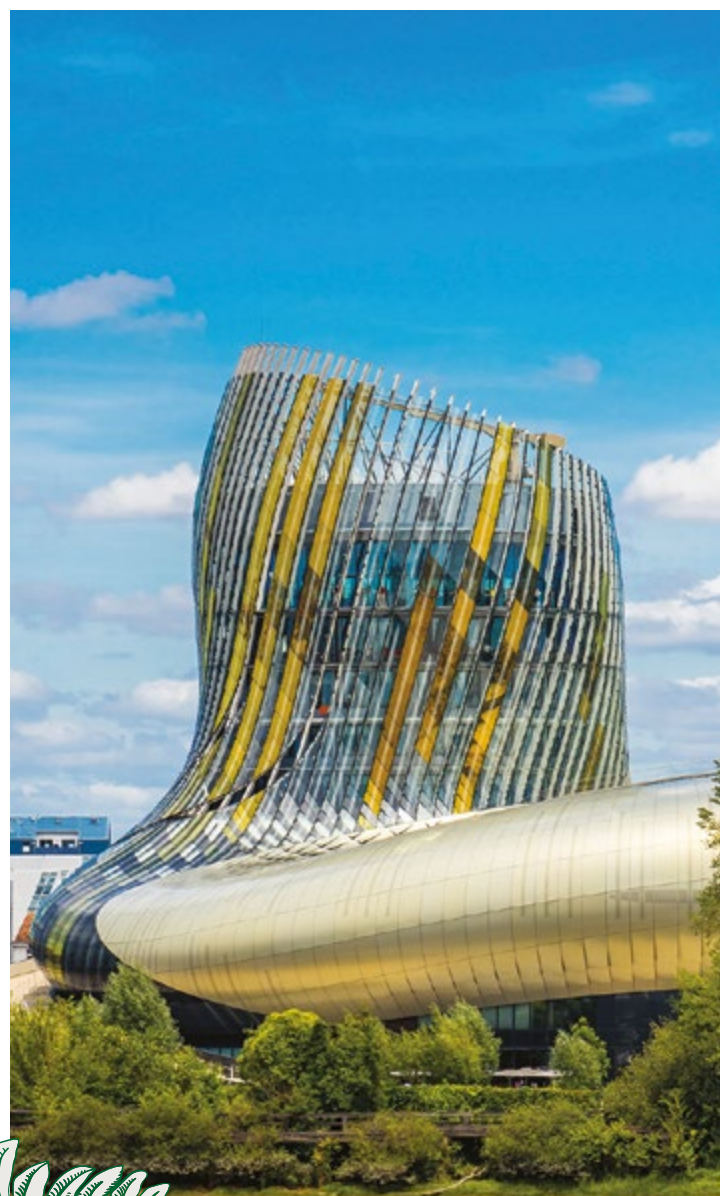
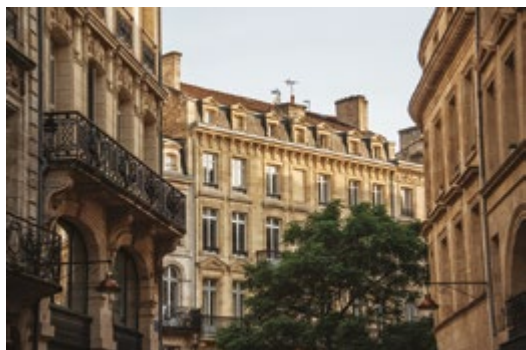
Victor Hugo

## DE LA RIVE DROITE À LA GAUCHE, IL N'Y A QU'UN PAS !

Trait d'union entre les quartiers Chartrons et Brazza, le pont Jacques Chaban-Delmas est l'un des emblèmes incontournables de Bordeaux. Le plus grand pont à travée levante d'Europe est un bijou de technologie et de design qui accueille en toute sécurité aussi bien les véhicules, les cyclistes que les piétons.







## LES DEUX FACETTES D'UNE MÊME VILLE : CENTRALITÉ ET VERDURE



D'un côté le cœur historique et Renaissance de Bordeaux, avec entre autres le quartier des Chartrons et l'emblématique rue Notre-Dame, les quais et ses commerces de Bord'eau Village, la Cité du Vin et les halles de Bacalan ; de l'autre tout un pan de la ville plus apaisé avec le Parc aux Angéliques, des guinguettes au fil de l'eau et des nouveaux quartiers à haute valeur paysagère.



**Brazz'île**  
BORDEAUX BRAZZA



*Avec des vues dégagées sur la ville,  
entre fleuve et paysage,  
urbanité et quiétude résidentielle,  
le quartier Brazza offre un cadre de vie  
unique en ville.*







# À Brazza,

## LE NOUVEAU LIEU DE VIE EN VOGUE DE BORDEAUX

Véritable quartier-paysage, avec plus de 5 600 arbres et 40 % d'espaces plantés en pleine terre, Brazza a fait de la nature sa meilleure alliée. Bordé d'un côté par les eaux de la Garonne, de l'autre par le tramway A qui fait la liaison avec la rive gauche et, notamment, la place Pey-Berland, Brazza s'impose comme la nouvelle adresse phare de la métropole.

### QUARTIER BORDEAUX BRAZZA

- 2,5 — hectares d'espaces verts
- 3 — grandes allées
- 7 — places publiques

## L'URBANISME APAISÉ

Intimement lié au grand paysage de la rive droite bordelaise, notamment à la coulée verte de 3 kilomètres et d'une superficie de 8 hectares baptisée Brazzaligne, Brazza incarne la ville de demain. Priorité aux mobilités douces, espaces de convivialité ombragés, végétaux omniprésents et sources de fraîcheur, refuges pour la biodiversité... Tout concourt à faire de Brazza un lieu rare et précieux où l'humain, la ville et la nature sont en symbiose.



## LA VILLE POUR TOUS LES GOÛTS

De la maison individuelle, à la résidence collective à taille humaine, en passant par les bureaux, les commerces et services de proximité ainsi que les locaux dédiés à l'artisanat, Brazza s'impose comme un quartier-village que chacun est libre de s'approprier.

- 1 **PARC AUX ANGÉLIQUES**  
Vaste promenade arborée idéale pour les balades, les pique-niques et les jeux de plein air.
- 2 **BRAZZALIGNE**  
La High-line bordelaise, véritable corridor vert, est un espace de convivialité et de lien social à venir.
- 3 **UCPA SPORT STATION**  
Nouvelle destination sportive, un lieu unique et une expérience inédite.
- 4 **GROUPE SCOLAIRE, CRÈCHE ET STRUCTURE D'ANIMATION**  
Des équipements dédiés, qui s'adaptent aux besoins des familles.
- 5 **VÉLO-STATION**  
Elle propose à la fois des services de réparations et de stationnement.
- 6 **GYMNASÉ**  
Vos aménagements sportifs deviennent de véritables lieux de vie intergénérationnels.
- 7 **COLLÈGE**  
Un équipement dédié, qui s'adapte aux besoins des familles.
- 8 **MOB HOTEL**  
Un motel urbain, nomade, libre, inspirant et novateur au cœur du bâtiment emblématique de « la halle Soferti ».
- 9 **LA HALLE**  
Emblème du passé industriel du quartier, nouveau pôle d'attraction gastronomique et culturel.



## UNE STRUCTURE ARCHITECTURALE INSPIRANTE PAR SA DISPOSITION

Composé de cinq bâtiments longilignes et élancés qui s'articulent autour d'un grand jardin central, l'ensemble développe des ambiances contrastées entre l'exposition sur rue et le cœur d'îlot. Claires et lumineuses, les façades se parent de douces couleurs grège ou taupe, magnifiées par un travail de modénature et de matriçage. Sur la rue des Queyries deux failles aménagées comme de véritables traits d'union entre la rue et le jardin intérieur se font l'écho du travail paysager réalisé à l'échelle du quartier. Ces corridors verts ouvrent la voie d'une ambiance végétalisée en ville.



## EN ASSUMANT L'HÉRITAGE DU PASSÉ INDUSTRIEL BRAZZ'ÎLE INSCRIT SON IDENTITÉ ARCHITECTURALE DANS LE RENOUVEAU URBAIN.

Avec une situation privilégiée sur la voie verte « Brazzaligne », la résidence Brazz'île surgit tout en élégance. Sa conception moderne est sublimée par une architecture qui marque la transition entre passé industriel et avenir innovant. En introduisant des locaux artisans au rez-de-chaussée, supports d'une activation multifonctionnelle mêlant habitat, bureaux, services et artisanat, elle s'inscrit incontestablement dans la modernité.



## UN JARDIN INTÉRIEUR RICHEMENT ARBORÉ

Le cœur d'îlot végétalisé, autour duquel sont orientés les logements, préfigure la forte ambition paysagère et environnementale de la résidence Brazz'île. L'ambiance végétale crée un cadre apaisant pour les résidents, tout en apportant de l'ombre et de la fraîcheur en été. C'est un espace de « nature » empreint de quiétude qui matérialise la promesse d'un quotidien urbain tourné vers la nature.





## LE PRIVILÈGE DE POUVOIR CHOISIR L'APPARTEMENT AU PLUS PROCHE DE SES BESOINS

Les appartements de la résidence Brazz'île se déclinent du studio au 5 pièces pour répondre à toutes les aspirations de vie. Les plans ont été soigneusement conçus, de façon à proposer de multiples façons d'habiter : logements d'angle, logements traversants, ou encore maisons sur le toit.

À tous les étages, la meilleure exposition est recherchée et la majorité des logements sont traversants ou à double orientation. Tous sont prolongés par un espace extérieur privatif intensifiant l'apport de lumière naturelle qui assure à chaque occupant un confort d'usage exceptionnel. Beaux volumes, aménagements optimisés, matériaux et équipements sélectionnés avec soin, viennent parfaire la douceur de vivre en intérieur.

*Ouvertures généreuses et espaces extérieurs  
judicieusement orientés multiplient les points de vue  
sur le paysage alentour ou le cœur d'îlot arboré.*







# La résidence Brazz'île

## SE DISTINGUE AUSSI DE L'INTÉRIEUR

### Confort

- Carrelage 45x45 dans les entrées, séjours et pièces d'eau  
Coloris au choix parmi trois ambiances
- Parquet stratifié dans les chambres  
Coloris au choix parmi trois ambiances
- Double vitrage isolant et volets roulants électriques motorisés dans l'ensemble du logement
- Salle de bain et salle d'eau équipées avec meuble vasque, robinetterie Grohe, miroir, applique lumineuse et sèche-serviette
- Placard équipé et aménagé
- Équipement fibre
- Terrasses, balcons, loggias

### Sécurité

- Contrôle d'accès par visiophone
- Ensemble résidentiel clos et sécurisé
- Parking en pleine propriété en rez-de-chaussée
- Grand local à vélos sécurisé



### Éligible au dispositif Pinel+ <sup>(1)</sup>

- Jusqu'à 6000 €/an de réduction d'impôt
- Louez à vos ascendants ou descendants
- Choisissez la durée de location : 6, 9 ou 12 ans
- Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir comporte des risques.



# Eiffage Immobilier

## Une démarche Qualité et Environnement

Eiffage Immobilier donne sens à ses pratiques responsables à travers la mise en place d'un "Système de Management Responsable" (SMR), reconnu par Cerqual - organisme certificateur indépendant et l'obtention de la certification **NF Habitat HQE**.

Cette certification, pour laquelle nous sommes titulaires du droit d'usage sur l'ensemble de notre production de logements, vous garantit notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations. Elle vous garantit aussi le meilleur équilibre dans votre recherche de qualité de vie, de respect de l'environnement et de performance économique.

Eiffage Immobilier est également certifiée **ISO9001, ISO14001, ISO 45001 et Ecovadis Gold** qui constituent une reconnaissance officielle de nos engagements et pratiques visant à améliorer la satisfaction client, le respect de l'environnement et de la **RE2020**, de la santé au travail et de nos valeurs RSE : achats responsables, gestion des risques intégrée, protection de la biodiversité...



La résidence Brazz'île vous assure un confort thermique : production de chauffage et d'eau chaude sanitaire par réseau de chaleur urbain avec une comptabilisation individualisée par logement.  
La chaleur sera restituée dans les logements par des radiateurs à eau chaude.

## La force d'un grand groupe alliée à la proximité d'équipes expérimentées

**Filiale du groupe Eiffage**, 3<sup>e</sup> acteur français de BTP et concessions, Eiffage immobilier conjugue avec talent les métiers de promoteur et constructeur en travaillant exclusivement avec Eiffage Construction.

L'entreprise développe, partout en France, **une offre étendue** qui la place parmi **les acteurs incontournables** du secteur.

Avec près de **4 000 logements** commercialisés chaque année, Eiffage immobilier propose un habitat confortable et économe qui s'appuie sur de forts engagements environnementaux et de performance énergétique. Sur le terrain, nos équipes s'attachent quotidiennement à mériter **la confiance** que vous nous accordez en vous garantissant un **logement conforme à vos attentes**.

Et parce que nous voulons vous offrir bien plus que notre savoir-faire de constructeur promoteur, nous mettons à votre disposition **une sélection d'adresses de premier plan, des finitions de qualité, le choix des meilleurs matériaux ainsi qu'un accompagnement personnalisé à chaque étape de votre projet**.



Eiffage Immobilier vous accompagne lors de votre acquisition pour vous apporter un service personnalisé.



Eiffage Immobilier figure parmi les signataires de la charte "1 immeuble, 1 œuvre", par laquelle il s'engage à financer et installer une œuvre d'art contemporaine au sein des immeubles qu'il construit.



# Brazz'île

UN COIN DE NATURE EN VILLE



## SIMPLE ET RAPIDE D'ACCÈS ET À QUELQUES MINUTES DE TOUS LES SERVICES



### En voiture\*



2 MIN Accès au pont Chaban-Delmas vers les quais et le centre de Bordeaux



9 MIN Accès à la rocade



13 MIN Accès à la Place de la Bourse



14 MIN Accès à Bordeaux-Lac



### En tramway



14 MIN À PIED Tramway A, station « Jean-Jaurès »



### En bus



10 MIN À PIED Arrêt de bus « Lajaunie » Lignes 7 - 27 - 53 - 61 - N7

 **EIFFAGE**  
IMMOBILIER

eiffage-immobilier.fr

0 800 734 734\*

Service & appel gratuits

Eiffage Immobilier Sud-Ouest - 5, place Ravezies 33000 BORDEAUX - SAS au Capital de 30 000 € - RCS Bordeaux 341 158 251. Document non contractuel - Illustrations à caractère d'ambiance : DNDARCHITECTES. Architectes : DNDARCHITECTES.  
(1) Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques et fonction de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources. La réduction d'impôt est de 12 % (pour 6 ans de location), de 18 % (pour 9 ans de location) ou de 21 % (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien retenu, dans la limite d'un prix d'achat de 5 500€/m<sup>2</sup>. Faire un investissement immobilier présente des risques. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Le dispositif Pinel + : voir conditions auprès de nos conseillers. \*Source Google Maps en condition normales de circulation. \*\*Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de clientèle et, éventuellement, à la prospection commerciale. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite "Informatique et Libertés", vous bénéficierez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant à Eiffage Immobilier, 11 place de l'Europe - 78140 Vélizy-Villacoublay. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. Crédit photos : Hadrien Picard. Getty images. Adobe Stock. 11/2023. Conception : WE&