

## Bordeaux Brazza :

### une opportunité patrimoniale au cœur du nouveau Bordeaux



#### 1. Un emplacement stratégique dans l'un des quartiers les plus ambitieux de Bordeaux

Située au sein du quartier Brazza, sur la rive droite de Bordeaux, la résidence bénéficie d'un environnement en pleine mutation urbaine. Face aux Chartrons et à proximité immédiate des quais de la Garonne, Brazza constitue aujourd'hui l'un des principaux projets de développement de la métropole bordelaise.

Pensé comme un quartier nouvelle génération, il conjugue logements, bureaux, commerces, activités artisanales, espaces culturels et équipements de loisirs dans un cadre durable et attractif. Son positionnement stratégique, à quelques minutes du centre historique, de la Cité du Vin et du pont Jacques Chaban-Delmas, en fait une adresse recherchée par les actifs et les familles.

Bordeaux confirme par ailleurs son attractivité économique et démographique. Métropole dynamique, connectée à Paris en seulement deux heures grâce à la LGV, elle continue d'attirer entreprises, étudiants et nouveaux habitants, soutenant durablement la demande résidentielle.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182 - Immatriculé à l'Orias sous le n° 07005216  
Conseiller en Investissement Financier enregistré CIF sous le numéro D013212, sous le contrôle de l'AMF, 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Courtier en Assurance et en Réassurance sous le contrôle de l'ACPR 4 Place de Budapest 75009 Paris  
Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement

Adhérent de la CNCEF enregistré sous le n° D013212, association agréée par l'AMF 17 Place de la Bourse 75002 Paris  
Carte de Transactions Immobilières, enregistrée sous le n°CPI75012018000033116

Assurance Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière n°33300 auprès de MARKEL Insurance SE immatriculée en Allemagne à Munich sous le n° 233618, ayant son siège social Sophienstrasse 26 – 80333 Munich, et soumise au contrôle du Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main, exerçant en France par l'intermédiaire de sa succursale « Markel France » immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 852 780 576, et située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine

## **2. Une résidence récente aux prestations de qualité**

La résidence « Bordeaux Brazza » développe une architecture contemporaine élégante organisée autour d'un vaste cœur d'îlot paysager. Entièrement livrée, elle offre un cadre de vie privilégié où les espaces verts occupent une place centrale.

L'opération se compose de deux bâtiments proposant des appartements lumineux bénéficiant d'expositions favorables et de généreux espaces extérieurs. Les logements disponibles sont principalement des appartements de trois pièces d'environ 67 m<sup>2</sup> ainsi que de grands duplex de cinq pièces dépassant 139 m<sup>2</sup>.

Les prestations incluent notamment :

- Parkings en sous-sol ;
- Grandes loggias ou terrasses ;
- Espaces paysagers aménagés ;
- Résidence sécurisée ;
- Performances énergétiques élevées ;
- Certification environnementale de qualité.

Cette réalisation s'inscrit parfaitement dans la volonté de créer un habitat durable, confortable et adapté aux nouveaux usages urbains.

## **3. Une stratégie patrimoniale optimisée grâce à la nue-propriété**

L'investissement est proposé sous la forme d'une acquisition en nue-propriété avec une durée d'usufruit résiduelle de 16 ans confiée à Vilogia Privilège.

Ce mécanisme permet à l'investisseur d'acquérir le bien avec une décote immédiate de 35 % par rapport à sa valeur en pleine propriété. Pendant toute la durée du démembrement, l'usufruitier assure la gestion locative ainsi que l'entretien courant de l'actif.

L'investisseur bénéficie ainsi :

- D'un prix d'acquisition réduit ;
- D'une absence de contraintes de gestion ;
- D'une absence de revenus imposables liés au bien durant la période de démembrement ;
- D'une valorisation progressive du patrimoine immobilier ;
- D'une récupération automatique de la pleine propriété à l'issue de l'usufruit.

À l'horizon 2041, le propriétaire retrouvera la pleine maîtrise de son bien et pourra librement l'occuper, le louer ou le céder selon ses objectifs patrimoniaux.

Dans une métropole aussi dynamique que Bordeaux, cette opération constitue une solution particulièrement adaptée aux investisseurs recherchant la constitution d'un patrimoine immobilier de qualité dans une logique de long terme.

## Contactez Maubourg Patrimoine

Maubourg Patrimoine vous accompagne dans l'analyse patrimoniale, fiscale et financière de vos investissements immobiliers :

- étude personnalisée,
- simulation fiscale,
- stratégie de financement,
- sélection des lots,
- accompagnement global dans la durée.

 [Échanger avec un conseiller Maubourg Patrimoine pour étudier l'intérêt du programme dans votre stratégie patrimoniale.](#)