

# Bordeaux

Rue des Queyries, Brazza (33)

VERT'UOSE 



# Bordeaux,

## le port de la lune sous une bonne étoile

### Ville de patrimoine et de modernité

À Bordeaux, tout est réuni pour une qualité de vie sans égal !

Entre l'architecture prestigieuse de son cœur de ville classée à l'UNESCO et son esprit résolument contemporain, la métropole bordelaise réinvente sans cesse son art de vivre, sans jamais le trahir.

Depuis un peu plus de deux décennies, Bordeaux mène d'harmonieuses rénovations urbaines qui contribuent à son attractivité : aménagement des quais ouverts sur le fleuve, façades néoclassiques lumineuses, miroir d'eau face au Palais de la Bourse, tramway aussi esthétique que pratique...

Des équipements remarquables et audacieux deviennent les nouveaux emblèmes de Bordeaux : l'étonnante Cité du Vin, le stade Matmut Atlantique, le majestueux pont levant Chaban-Delmas ou encore la salle de spectacle Arkéa Arena.

« Soucieuse de préserver son cadre de vie exceptionnel, la richesse du patrimoine de Bordeaux défie le temps. »

- 1 > Pont Chaban-Delmas
- 2 > Chartrons
- 3 > Place de la Bourse
- 4 > Place de la Comédie





## Bordeaux, **visionnaire et ambitieuse**

**À l'horizon 2030, la métropole comptera 1 million d'habitants !**

Si Bordeaux symbolise la ville idéale pour vivre, se distraire et s'épanouir, elle est également une métropole à l'économie toujours plus dynamique.

Le vin, son fleuron incontesté, n'est pas son seul talent. La performance et le savoir-faire de Bordeaux dans des secteurs de pointe comme la santé, le numérique,

l'aéronautique et le spatial, les biotechs... sont largement reconnus.

La métropole se dote aussi d'infrastructures exemplaires pour accompagner son essor économique : la LGV qui place Bordeaux à seulement 2h de Paris, le quartier d'affaires Euratlantique, la Cité numérique, InnoCampus, Bordeaux-Aéroparc...

Sources : Invest In Bordeaux, Bordeaux Métropole (sites officiels).

# Brazza, le nouveau

## d'un quartier emblématique de Bordeaux

### La rive droite... de préférence

Enfin, la rive droite de Bordeaux retrouve ses lettres de noblesse ! Et ce n'est pas un hasard... Entre les coteaux arborés et le fleuve, l'esprit des lieux est agréablement bucolique. Depuis les berges de Garonne, le spectacle de la ville de pierre est unique. Préservée de l'effervescence citadine tout en se situant au cœur de Bordeaux, la rive droite offre un équilibre de vie particulièrement prisé.

### Le charme d'un quartier à part

De son passé industriel et ferroviaire, Brazza a conservé quelques bâtisses et manufactures à l'instar des Grands Moulins de Paris. Au cœur de Bordeaux, ce quartier révèle ainsi un charme inédit, paradoxalement très contemporain. La nature y a repris ses droits, apportant au quotidien de Brazza une douceur de vivre incomparable à travers de nombreux espaces paysagers.

### Facile à vivre

L'environnement verdoyant n'est pas le seul atout de Brazza. Ici s'organise une vraie vie de quartier pratique et conviviale : logements, commerces, activités artisanales, bureaux, équipements publics, transports... D'importantes transformations urbaines, immobilières et économiques façonnent Brazza, et justifient l'engouement de ce nouveau quartier qui monte.

- 1 > Vue sur la bourse Maritime depuis le Parc aux Angéliques
- 2 > Séquence Deschamps du Parc aux Angéliques





« Tel un parc habité dans la ville,  
Brazza offre un cadre résidentiel  
d'exception alliant convivialité,  
nature et praticité. »



# Brazza, le nouveau

## d'un quartier emblématique de Bordeaux

### La rive droite... de préférence

Enfin, la rive droite de Bordeaux retrouve ses lettres de noblesse ! Et ce n'est pas un hasard... Entre les coteaux arborés et le fleuve, l'esprit des lieux est agréablement bucolique. Depuis les berges de Garonne, le spectacle de la ville de pierre est unique. Préservée de l'effervescence citadine tout en se situant au cœur de Bordeaux, la rive droite offre un équilibre de vie particulièrement prisé.

### Le charme d'un quartier à part

De son passé industriel et ferroviaire, Brazza a conservé quelques bâtisses et manufactures à l'instar des Grands Moulins de Paris. Au cœur de Bordeaux, ce quartier révèle ainsi un charme inédit, paradoxalement très contemporain. La nature y a repris ses droits, apportant au quotidien de Brazza une douceur de vivre incomparable à travers de nombreux espaces paysagers.

### Facile à vivre

L'environnement verdoyant n'est pas le seul atout de Brazza. Ici s'organise une vraie vie de quartier pratique et conviviale : logements, commerces, activités artisanales, bureaux, équipements publics, transports... D'importantes transformations urbaines, immobilières et économiques façonnent Brazza, et justifient l'engouement de ce nouveau quartier qui monte.

- 1 > Vue sur la bourse Maritime depuis le Parc aux Angéliques
- 2 > Séquence Deschamps du Parc aux Angéliques





GARE SAINT-JEAN



PONT DE PIERRE

MÉGARAMA

QUARTIER  
BORDEAUX  
BRAZZA



BRAZZALIGNE



PARC AUX ANGÉLIQUES

VERT'UOSE

PONT CHABAN-DELMAS



CATHÉDRALE DES  
SPORTS (UCPA)

CITÉ DU VIN



## PROFITER DU MEILLEUR DE BORDEAUX

Les allées piétonnes et les pistes cyclables sont privilégiées pour créer un environnement plus doux et paisible. L'accès à l'ensemble de la métropole est facilité par toute l'offre de transports en commun : bus, tram, navette fluviale, vélos en libre-service, ainsi que par le pont levant Chaban-Delmas au débouché du quartier.



### EN VOITURE

- 5 minutes pour aller bruncher aux Halles de Bacalan
- 8 minutes pour se garer au parking Q-Park : faire du shopping au Quai des marques , déjeuner face au fleuve, voir une expo au H14 ou à Cap Sciences...
- 13 minutes pour rallier la gare TGV / LGV / TER Bordeaux-Saint-Jean.
- 20 minutes pour rejoindre l'aéroport Bordeaux-Mérignac.
- 1h pour aller déguster des huîtres les pieds dans le sable à Arcachon.



### EN VÉLO

- 7 minutes pour retrouver des amis à Darwin.
- 10 minutes pour se ressourcer au Jardin Botanique.
- 12 minutes pour voir un film au cinéma Mégarama-Bordeaux.
- 12 minutes pour faire ses courses au marché bio sur les quais des Chartrons.



### EN BUS & TRAMWAY

- Liane 7 à 5 minutes vers la Cité du Vin (Tram B), la place Ravezies (Tram C), Bordeaux-Lac...



# Le bien-être urbain

entre nature et ville

## Une adresse de référence

Vert'uose offrira place face à la « Brazzaligne », ancienne voie ferroviaire qui sera transformée en coulée verte de 3km de long allouée à la nature et aux modes de déplacements doux. Cette situation idéale offrira à la résidence des vues entièrement dégagées et un décor aussi calme que verdoyant.

## Une architecture rythmée et lumineuse

Vert'uose s'ordonne en 3 volumes et s'érige sur 5 étages coiffés d'un niveau en attique. L'ouvrage présente une écriture architecturale dynamique, tout en séquences. Entre chaque émergence, une large respiration devient prétexte à l'agencement de toitures végétalisées et de jardins secrets, telles des alcôves, imperceptibles depuis la rue. Ces amples failles favorisent en outre la pénétration de la lumière naturelle et créent davantage d'expositions au profit des appartements.

## Entre les lignes

La verticalité de Vert'uose, marquée par des colonnades et la mise en œuvre de gardes-corps métalliques, s'équilibre avec l'expression d'une horizontalité soulignée par la succession de loggias.

Le rez-de-chaussée en double hauteur forme un socle translucide destiné à l'installation de locaux pour artisans et de stationnements. Les appartements s'organisent ainsi dans la quiétude des étages.

## Chez soi à l'extérieur

Sur toutes ses façades, Vert'uose dévoile de grandes baies vitrées et nombreux espaces extérieurs. De profondes loggias en double peau habillent tout le pourtour de la résidence et d'immenses terrasses plein ciel se déploient aux derniers niveaux pour profiter en toute intimité d'un panorama d'exception.





### **Matières premières et influences**

Lumineuses et claires, les façades se parent de bois dans le fond des loggias, apportant une note douce et chaleureuse à ces pièces à vivre extérieures. Les fins garde-corps métalliques participent à l'élégance de Vert'uose et les toitures en shed expriment un hommage moderne aux bâtiments industriels qui symbolisaient le quartier de Brazza.



# Le bonheur

sur-mesure

Du 2 au 5 pièces, Vert'uose propose une belle collection d'appartements capables de satisfaire les attentes de chacun : célibataires, couples, familles. La conception des plans favorise une parfaite fluidité, les meilleures orientations et des agencements fonctionnels : cuisines ouvertes sur un séjour prolongé d'un extérieur, coin nuit séparé des pièces à vivre...





### Confort contemporain

- Parquet stratifié / carrelage 45 x 45.
- Peinture lisse aux murs et plafonds, faïence murale dans les salles de bains.
- Salles de bains équipées d'un meuble-vasque avec miroir et applique lumineuse.
- Porte palière sécurisée A2P BP1 et serrure 3 points.



**1 immeuble**  
**1 œuvre**

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 contemporain au sein des immeubles qu'il construit.





# Eiffage Immobilier

## 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 livré dans les délais**.

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**.

## 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. Le SMR atteste de l'intégration de nos valeurs RSE dans notre système de management : achats responsables, gestion des risques intégrée... Certaines directions Eiffage Immobilier en région ont également la certification **ISO 9001** qui constitue une reconnaissance officielle de leurs engagements et pratiques visant à améliorer la satisfaction client, et/ou **ISO 14001** qui prend en compte de façon systématique l'impact des activités sur l'environnement, dans le but de l'évaluer et de le réduire.

**CARRÉMENT  
ENGAGÉ**

Nos solutions pour vous  
rendre la vie plus simple

[carrement-engage.eiffage-immobilier.fr](http://carrement-engage.eiffage-immobilier.fr)



Eiffage Immobilier place la démarche environnementale au cœur de ses objectifs, en respectant la **RT 2012** et en s'engageant dans l'obtention de **la certification NF Habitat**.

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.

