

## Bordeaux – Alsace Lorraine



### Description :

#### **Investir à Bordeaux, une ville au patrimoine culturelle riche et dynamique**

Ville reconnue pour son patrimoine architectural classé à l'UNESCO et pour ses espaces favorisant les déplacements doux.

Destination touristique de renommée pour sa gastronomie et ses vignobles.

Classée parmi les meilleures villes françaises pour sa qualité de vie, Bordeaux allie patrimoine culturel, nature, et attractivité économique.

SELECT'PLACEMENTS – SARL au capital de 9.400 € immatriculée au RCS de Paris sous le n°432240182  
Immatriculé à l'Orias sous 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 CNCIF 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 à hauteur de 115.000 € n° 127 113 363 au titre de l'activité de Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce auprès de MMA IARD 14 Boulevard Daniel et Alexandre Oyon 72030 Le Mans Cedex

## **Bordeaux, une ville dynamique avec une population en forte croissance**

La ville dispose d'un réseau de tramways performant facilitant la mobilité urbaine.

Avec 7 195 entreprises créées chaque année, elle se positionne comme un centre entrepreneurial de premier plan. Bordeaux attire de nombreuses entreprises et start-ups, boostant l'emploi et la demande locative.

Reliée à Paris en 2 heures grâce à la LGV, Bordeaux séduit par son accessibilité et ses opportunités professionnelles.

### **Commodités et transports**

Un emplacement privilégié, au cœur du centre-ville de Bordeaux, dans un quartier très animé et commerçant et à seulement deux pas de la rue Sainte Catherine, la rue commerçante et piétonne la plus longue d'Europe.

À proximité des établissements scolaires, musées et services publics.

Ligne A du tramway à 80 m, ligne B du tramway à 120 m et gare Saint-Jean accessible en moins de 10 minutes.

### **Focus prestations/résidence**

Un programme restauré avec soin, offrant une harmonie parfaite entre patrimoine et modernité et respectant l'architecture bordelaise et haussmannienne.

10 appartements du T1 au T4, avec espaces extérieurs et 2 locaux commerciaux.

### **Le + du programme**

En plein cœur de Bordeaux, dans un quartier vibrant, à forte demande locative.

### **Le régime Malraux :**

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 %<sup>1</sup> du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives.<sup>2</sup>

### **ATOUTS DU DISPOSITIF**

- Dispositif hors plafonnement des niches fiscales
- Avantage fiscal immédiat et puissant, jusqu'à 26 % du montant de l'investissement
- Report de la réduction d'impôt non-utilisée pendant 3 ans (2)
- Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers

---

<sup>1</sup> Immeubles situés en site patrimonial remarquable aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvés

<sup>2</sup> Immeubles avec demande de PC ou DP déposée à compter du 01/01/2017.

## ENGAGEMENTS

- Engagement locatif de 9 ans à titre de résidence principale non meublée
- Sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyers

## IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés en site patrimonial remarquable

## PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition annuelle à partir de 8 000 €.

**Adresse du logement :** 113 Cours Alsace Lorraine, 33000 Bordeaux

**Nombre de logements mis en vente :** 8

**Prix moyen :** 9.000 € / m<sup>2</sup>

**Rentabilité :** 2,5 %

**Date d'actabilité prévisionnelle :** T1 2025

**Date de livraison prévisionnelle :** T4 2025



**Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :**

- ✉ [info@maubourg-patrimoine.fr](mailto:info@maubourg-patrimoine.fr)
- ☎ 01.42.85.80.00