

B O R D E A U X - E U R A T L A N T I Q U E

C Œ U R D E
G A R O N N E
B O R D E A U X

ROBERT  ALDAY
P R O M O T E U R C O N S T R U C T E U R



BORDEAUX MÉTROPOLE

LE BONHEUR À DEUX HEURES DE PARIS

L'agglomération bordelaise est reine en termes d'attractivité. Répartie sur les deux rives de la Garonne, elle vise le million d'habitants d'ici 2025 et représente un bassin de plus de 400 000 emplois, dont les 3/4 sont salariés. Ce dynamisme, notamment dans le domaine des activités d'affaires, la hisse au rang de n°1 française des métropoles pour son taux de création d'entreprises. Elle attire de nombreux cadres, créateurs et dirigeants d'entreprise et trône ainsi sur tous les classements des villes où il fait bon vivre, travailler et étudier, à l'échelle européenne. La métropole est en définitive l'alliance parfaite entre dynamisme économique et qualité de vie, le tout, désormais, à deux heures de Paris.



BORDEAUX-EURATLANTIQUE, UN TERRITOIRE REPENSÉ POUR VIVRE LA VILLE AUTREMENT

LE PROJET

Il porte sur l'attractivité économique et résidentielle de la ville. Accélérateur du succès déjà croissant de Bordeaux, Euratlantique compte parmi les plus vastes projets d'aménagement en France : il s'étend sur les territoires Bordeaux, Bègles et Floirac pour constituer la plus importante opération d'intérêt national en cours. Ses nouveaux quartiers parsemés de 50 hectares d'espaces verts de part et d'autre de la Garonne et de la gare SNCF, promettent un territoire repensé pour vivre la ville autrement. Situé à l'angle de la rue Seiglière et de la rue Saint Anne, Coeur de Garonne vous offre l'opportunité de devenir propriétaire ou d'investir.

L'ESPACE

Au cœur de l'axe Paris-Madrid, Bordeaux-Euratlantique a de nombreux atouts pour servir une future agglomération encore embellie, novatrice et très compétitive en tant que quartier d'affaires européen, nouveau centre urbain et pôle d'intérêt pour le tertiaire supérieur. Le foncier mobilisable permet en effet de réunir à la fois transports performants et écologiques et programmation mixte faite de logements, de bureaux, de petits commerces, d'hôtels et d'un centre de congrès. Enfin, la Meca, superbe ouvrage architectural de 12 000 m², arche percée dédiée à l'art et la culture, trône sur le parvis Corto Maltese, comme un symbole très réussi de ce renouveau de Bordeaux..

Ainsi, à Euratlantique, résidents, actifs et badauds profiteront au quotidien d'une respiration urbaine, dans un espace rayonnant imaginé comme une métropole innovante aux accents de campagne : l'ensemble baigne dans un environnement moderne et vert composé de squares et de jardins partagés.

DÉJÀ UN SUCCÈS

Centré sur la gare à la suite du lancement de la ligne LGV Bordeaux-Paris, l'opération Bordeaux-Euratlantique augmente efficacement le poids de Bordeaux à l'échelle européenne. Desservi par le futur pont Simone Veil par une ligne de tram dédiée et par la ligne ferroviaire à grande vitesse, ce quartier affiche déjà un succès commercial avec un trafic de 5 millions de passagers entre Bordeaux et Paris en 2018, en hausse de 50%. Parallèlement, diverses sociétés de grande taille ont décidé de s'y implanter, Ubisoft, l'hôtel Le Hilton, le siège de la Caisse d'Epargne



LE MOT DE L'ARCHITECTE

“C’est l’idée de respiration urbaine qui a été le fil conducteur de notre démarche architecturale pour le projet Cœur de Garonne. La métropole bordelaise vise le million d’habitant d’ici 2025 ; dans cette optique, il faut tenir compte de la densité démographique sous un angle environnemental, en organisant les espaces autour de colonnes vertes qui encouragent le lien social et la vie de quartier.

C’est dans cet esprit que j’ai imaginé les 87 logements du programme. Répartis sur trois corps de bâtiment de 31, 37 et 19 unités chacun, ils sont intégrés dans un projet qui favorise la diversité des modes d’habiter et porte une attention particulière à l’ensoleillement.

Les différents gabarits s’y alignent dans un jeu de retraits successifs des volumes pour varier la proposition visuelle faite au piéton qui longe l’opération rue Seiglière. Le jeu des blocs positionnés en gradins permet l’accueil de larges terrasses privées optimisées par la diversité et la qualité des vues.

Au rez-de-chaussée, nous avons implanté un socle attractif avec une crèche, des commerces, des halls, des bureaux, un restaurant inter-entreprises et un patio qui les éclaire. L’ensemble respire grâce à la somme de jardins et de passages couverts. La morphologie du projet permet aussi de prévoir 845 m² de potagers partagés.

En définitive, nous souhaitons créer un entrelacement entre la vie privée et la vie sociale au sein d’un bâti fragmenté qui laisse pénétrer l’air et la lumière.”









SITUATION PRIVILÉGIÉE

À 2,7 kms de la Place de la Bourse
et du Miroir d'Eau

À 350 mètres du tramway ligne C
et de la Gare Saint Jean





RT2012 -20%

RT2012
BÂTIMENT
BASSE
CONSO

Réduire et maîtriser votre consommation énergétique est une de nos priorités. Nous respectons les exigences de la réglementation thermique RT 2012 bâtiment basse consommation énergétique.

Les avantages en matière de confort sont nombreux :

- Amélioration de l'isolation et de la ventilation qui procurent un grand confort thermique, hiver comme été
- Réduction de vos factures
- Respect de l'environnement
- Valeur ajoutée à votre bien grâce aux performances énergétiques

PTZ+

PTZ+
PRÊT
À TAUX
ZÉRO

SOUTENIR L'ACHAT DE VOTRE PREMIER LOGEMENT

Le PTZ est un prêt immobilier à taux zéro accordé par le gouvernement afin de faciliter l'accès à la propriété, notamment dans le neuf. Dans la zone des 5 Cantons, il peut couvrir jusqu'à 40% du coût total de votre achat. Il est calculé en fonction de votre situation sociale et de vos ressources

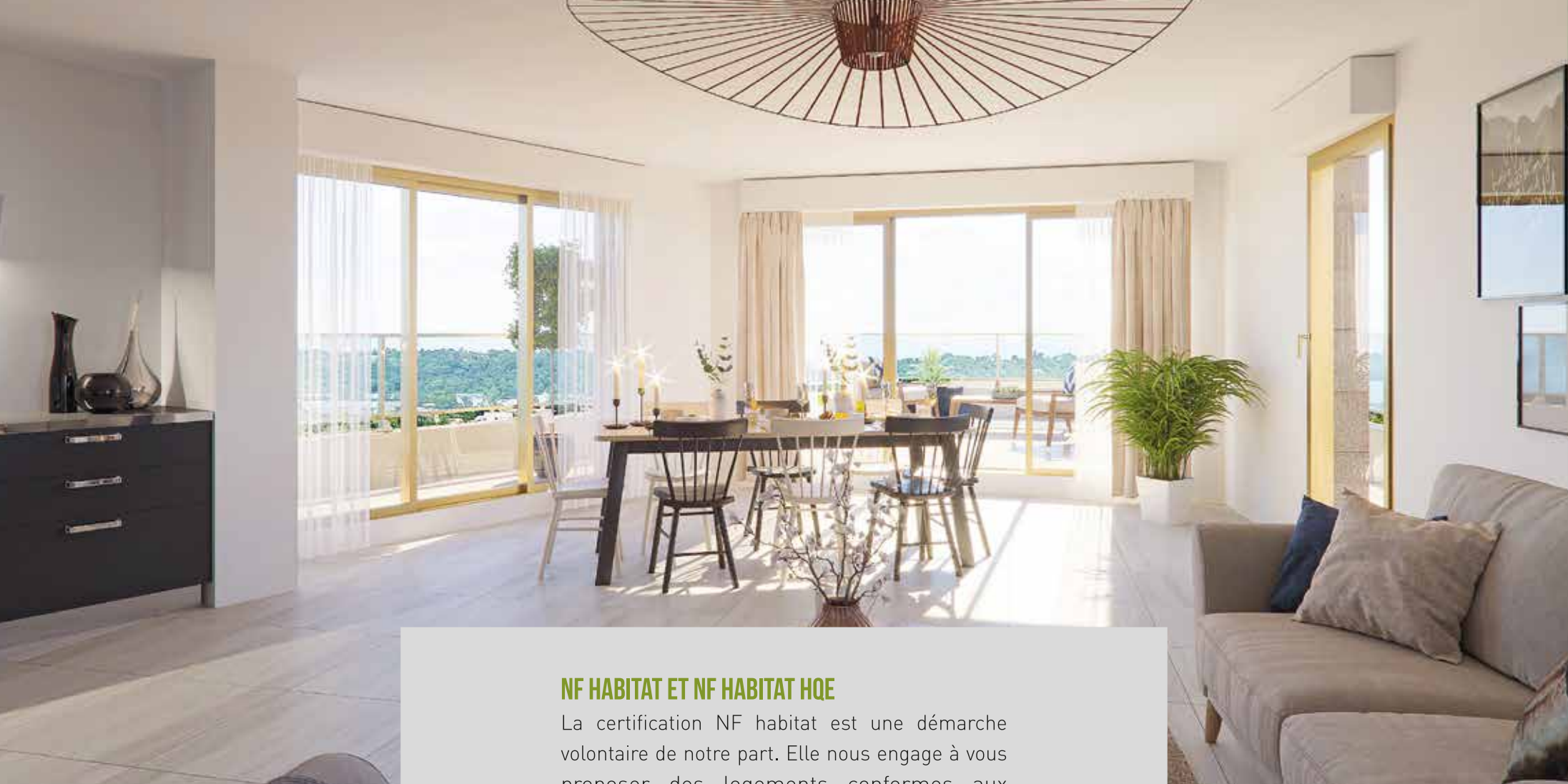
PINEL

**LOI
PINEL
-21%**

BOOSTER L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Le dispositif de défiscalisation immobilière de la loi Pinel est reconduit jusque fin décembre 2021. Le cœur du texte reprend le cœur des avantages destinés aux acquéreurs de logements à vocation locative dans le parc neuf : réduction d'impôts importante, investissement possible sans apport initial, possibilité de louer à sa famille et perception de loyers tout en se constituant un patrimoine, etc.

Seule restriction, le dispositif Pinel ne concerne désormais que les zones urbaines très tendues (A, Abis et B1) : Paris et Ile-de-France, Côte d'Azur, villes de plus de 250.000 habitants, secteurs très touristiques.



NF HABITAT ET NF HABITAT HQE

La certification NF habitat est une démarche volontaire de notre part. Elle nous engage à vous proposer des logements conformes aux réglementations en rigueur et ainsi vous permettent d'envisager sereinement votre entrée dans votre nouvelle résidence. Les exigences sont les suivantes :

- Acoustique : renforcement de l'isolation acoustique au bruit de choc,
- Economie d'énergie : logement performant et les systèmes de ventilation sont vérifiés pour apporter un confort thermique,
- Confort visuel : nombreuses surfaces d'entrées de lumière naturelle dans les parties communes et privées,
- Sécurité et sûreté : favoriser la qualité de l'air et limiter les risques d'intrusion,
- Conception fonctionnelle : plan de cuisine, branchement des équipements, vanne d'arrêt en eau du logement.
- Une qualité de service et d'information : organisation d'une visite au moment de la pose des cloisons, date de livraison du logement, remise d'un livret.



NF HABITAT HQE

Il prend en compte des critères qui vont au-delà de la simple réglementation. L'appartement est plus performant. Vous bénéficiez d'un logement d'une valeur patrimoniale supérieure. C'est également un bon argument pour la mise en location de votre bien ou dans le cas d'une revente.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

- Menuiseries extérieures en aluminium
- Double vitrage
- Chauffage urbain
- Parkings souterrains
- Fibre optique
- Résidence sécurisée, digicode, vidéophone

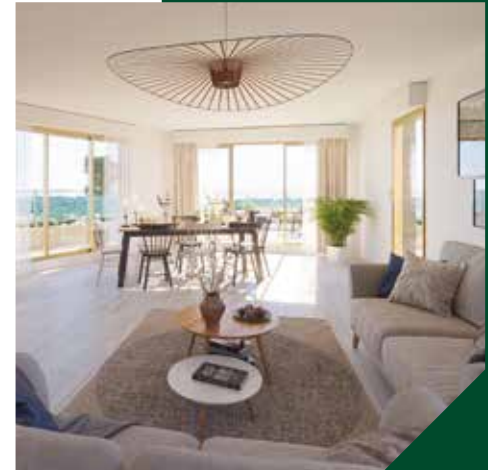
T2/T3

- Carrelage 45 x 45 (pièces à vivre)
- Parquet flottant stratifié dans les chambres
- Cuisines équipées dans les appartements T2
- Meuble vasque salle de bain
- Placards aménagés
- Sèche serviettes électrique

T4/T5

- Carrelage 60 x 60 (pièces à vivre)
- Parquet contrecollé dans les chambres
- Sèche serviettes électrique
- Meuble vasque salle de bain
- Placards aménagés

*descriptif sommaire pouvant être soumis à modifications



NOS GARANTIES

- Garantie bancaire d'achèvement des travaux
- Garantie de parfait achèvement
- Garantie de bon fonctionnement
- Garantie décennale
- Assurance dommage-ouvrage
- Labels de performance énergétique
- Partenariat avec les entreprises locales

LA SÉCURITÉ DE L'INVESTISSEMENT

Nos conseillers spécialisés vous accompagnent efficacement dans toutes vos démarches. De la signature du contrat de réservation à la livraison de votre logement, ils vous guident au quotidien, avec l'appui de tous les partenaires du projet (architecte, bureaux d'études, entreprises, notaire, banquier).

ESPACE DE VENTE

1, rue esprit des lois
33000 Bordeaux

05 56 07 80 28

bordeaux
euratlantique Opération
d'Intérêt National

ROBERT ALDAY
PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

6, rue des Palombes - 64 500 CIBOURE - 05 59 85 24 49