

**HYPERION**  
BORDEAUX EURATLANTIQUE





## POURQUOI VIVRE AILLEURS QU'À BORDEAUX ?



3<sup>e</sup> ville préférée des entreprises, derrière Marseille et Lyon, Bordeaux recueille les fruits de sa profonde mutation entamée depuis près de 20 ans.

Entre la beauté de son centre historique, classé au patrimoine de l'Unesco, la blondeur des maisons en pierre qui bordent la Garonne, l'aménagement de ses quais et son Miroir d'eau qui devient aussi célèbre dans le monde que ses grands crus, la métropole bordelaise n'en finit plus de séduire !

Signe de ce dynamisme, depuis juillet 2017, la ligne ferroviaire grande vitesse LGV place Bordeaux à 2 heures de Paris. Un argument qui favorise l'implantation d'entreprises et l'arrivée de nouveaux habitants, attirés par la qualité de vie de la ville et de ses environs. Le bassin d'Arcachon, les Pyrénées, la forêt des Landes, la Dordogne, tous les trésors du Sud-Ouest sont proches et accessibles...

En réponse à cette effervescence, la métropole a lancé de grands chantiers : l'émergence de nouveaux quartiers de part et d'autre de la Garonne : au nord les Bassins à flot face au pont Chaban-Delmas, l'aménagement Niel-Bastide rive droite, et enfin Euratlantique au sud, à côté de la Gare Saint-Jean. En parallèle, un deuxième hall de gare a été construit côté Belcier, une 4<sup>e</sup> ligne de tramway voit le jour ainsi qu'un nouveau pont pour franchir le fleuve. ◆

# EURATLANTIQUE

## L'AMBITION D'UNE VILLE EN PLEIN ESSOR



bordeaux  
**euratlantique**

Bordeaux Euratlantique développe une douzaine de quartiers à vivre sur le territoire de l'Opération d'intérêt national (OIN), rive gauche et rive droite de la Garonne, sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Chacun intègre des logements, des bureaux, des commerces de proximité, des espaces verts et des équipements dédiés au public. ◆

- ◆ 50 hectares d'espaces verts
- ◆ 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- ◆ 45 000 m<sup>2</sup> de commerces
- ◆ 50 000 nouveaux habitants
- ◆ 30 000 emplois

 Tramway ligne C



ENTRE GARE LGV ET GARONNE,  
EURATLANTIQUE DÉPAYSE AUTANT QU'ELLE CAPTIVE

# UN NOUVEAU STYLE DE VIE À SAINT-JEAN - BELCIER



C'est l'un des quartiers emblématiques des mutations de la ville. Bordé par la Garonne d'un côté, la gare Saint-Jean de l'autre, à deux pas du centre historique, Saint-Jean Belcier, intégré à l'opération Euratlantique, rassemble de nouveaux programmes d'aménagements mixtes : habitations, bureaux, commerces, services, équipements culturels et sportifs.

Loin d'être uniforme, Saint-Jean Belcier forme un ensemble pluriel, composé de différents secteurs ayant chacun leur singularité :

- └ Le quartier créatif de Paludate, jeune et festif, dominé par la silhouette inattendue de la MECA, la Maison de l'Économie Créative et de la Culture en Nouvelle-Aquitaine,
- └ Le quartier verdoyant de l'Ars composé d'un nouveau parc de 6 ha et du bois de Gattebourse,
- └ Le quartier Armagnac, avec le futur centre de congrès Tribequa, orienté vers les activités tertiaires et les logements,
- └ Le quartier Amédée - Saint-Germain, construit sur une friche ferroviaire et tourné vers l'économie sociale et solidaire,
- └ Enfin, le quartier Carle Vernet, plus résidentiel.

La diversité et l'ampleur de ce projet urbain sont sources d'inspiration : jardins partagés, innovations architecturales, bâtiments d'habitation et de bureaux à forte qualité environnementale, appel aux énergies vertes, valorisation de la filière bois, mobilités douces, etc.

## LES JARDINS DE L'ARS, UN SUPERBE POUMON VERT POUR UNE BOUFFÉE D'OXYGÈNE AU QUOTIDIEN

Le Jardin de l'Ars est le deuxième parc urbain de Bordeaux.

Il accueille des flux piétons et cyclistes importants et permet de relier les quartiers. Cette séquence fortement végétalisée intègre une série de quatre jardins formant un agréable espace paysager ◆





# VIVRE UN QUARTIER D'AVENIR À DEUX PAS DU CENTRE



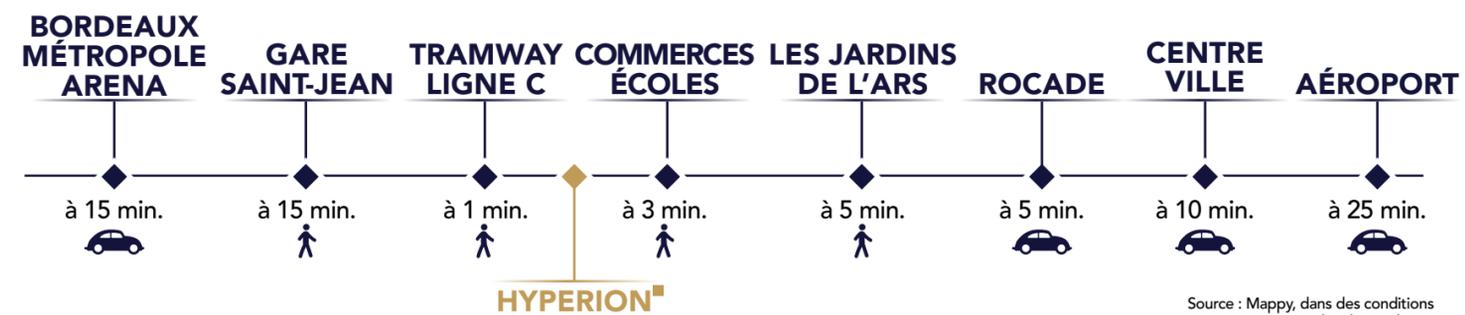
Desservi par la ligne C du tramway, au pied de la résidence et 3 lignes de bus, HYPERION est à moins de 10 minutes de l'hypercentre de Bordeaux et à 15 minutes à pied de la gare. Toute proche également, la ligne maritime des BatCub permet de relier le cœur de ville en bateau.

Ici, la vie quotidienne est agréable, facilitée par tous les équipements nécessaires : crèches, groupes scolaires, bibliothèque et bientôt un centre nautique flambant neuf, commerces, jardins de l'Ars, promenades aménagées le long de la Garonne et un peu plus loin, le marché des Capucins, cher aux Bordelais. Les "Capus", une institution pleine de vie et toujours renouvelée !

## UN QUARTIER OUVERT SUR LES DEUX RIVES

Comme un trait d'union entre les rives du fleuve, Saint-Jean - Belcier bénéficie d'accès privilégiés : le quartier fait face au futur Pont Simone Veil, qui enjambe la Garonne et connecte le boulevard Jean-Jacques Bosc avec la rive droite de Bordeaux.

En voiture ou en bus, les boulevards sont à côté, la rocade à 5 minutes. De là, on gagne l'aéroport Bordeaux Mérignac en 25 minutes et les plages océanes en une heure. ♦



Source : Mappy, dans des conditions normales de circulation

# HYPERION ET SON IMMEUBLE BOIS, COMME UN TOTEM



Premier immeuble à ossature bois de cette envergure en France. Il répond aux enjeux bas carbone visés par Bordeaux Euratlantique et s'inscrit plus largement dans la conception d'un "îlot démonstrateur" ouvert à la transition écologique. Exemple en matière de développement durable, HYPERION propose une conception à haute performance énergétique grâce aux innovations environnementales déployées. La résidence affiche, entre autres, la certification NF Habitat HQE 9 ETOILES (niveau excellent) et RT 2012 -20 %. ♦

**Face à l'urbanisation croissante et aux mutations des modes de vie, Eiffage immobilier s'engage dans une démarche responsable en proposant aux habitants des bâtiments écologiques et économiques respectueux de l'environnement. L'utilisation du bois massif CLT comme matériau de construction fait d'HYPERION un modèle en matière de consommation énergétique.**

*"Le bois est un matériau renouvelable, qui émet 25 % de CO<sub>2</sub> de moins lors de la mise en place du gros oeuvre par rapport à une solution équivalente en béton, explique Jacques Bouillot, directeur de la recherche et du développement d'Eiffage Construction. C'est aussi un puits de carbone capable de stocker 500 kilos par m<sup>3</sup>."*

L'usage du bois contribue à la qualité de vie des habitants, il offre un confort thermique supérieur au béton, ne dégage pas de substances nocives pour la santé, et régule naturellement l'humidité proposant ainsi des espaces de vie sains et agréables à vivre.

L'ambition de concevoir une résidence exemplaire en matière de construction durable passe également par une gestion raisonnée de l'exploitation forestière. Le bois de construction de la résidence HYPERION est labellisé PEFC, issu de forêts de la Nouvelle-Aquitaine.

## PRÉSERVER L'AVENIR ET L'ENVIRONNEMENT

Acteur de la construction bois, Bordeaux Euratlantique s'engage dans une dynamique de territoire bas carbone pour une ville durable.

Le bois est un matériau noble, durable mais c'est également une ressource locale. Favoriser la construction d'immeubles en structure primaire de bois, c'est participer au développement de cette filière tout en s'inscrivant dans la démarche de Développement Durable et de lutte contre les Gaz à Effet de Serre. ♦



Vue d'HYPERION depuis la rue Carle Vernet

# ARCHITECTURE ET INNOVATION, UNE ALLIANCE DURABLE



La résidence HYPERION prend place au niveau du secteur Armagnac, en bordure de la rue Carle Vernet. Elle s'intègre avec cohérence dans son environnement, déployant ses quatre bâtiments, dont des bureaux, autour de l'immeuble bois, figure iconique de ce nouveau quartier.

Pureté des lignes élancées, luminosité des volumes et choix de matériaux de construction exemplaires sont les caractéristiques de sa conception novatrice au service d'une haute qualité de vie.

Les bâtiments adoptent des hauteurs différentes qui communiquent avec harmonie et offrent leurs élégantes façades à l'effervescence de la rue. Audacieuses, les terrasses s'y inscrivent pour bousculer la linéarité. Comme des jardins suspendus, elles donnent du rythme et prennent de la hauteur pour dominer la ville et le fleuve.

La conception architecturale emblématique de la résidence met au service de ses habitants un habitat durable, contemporain, esthétique et fonctionnel. ♦



## SUBTIL DIALOGUE ENTRE L'ARCHITECTURE ET LE VÉGÉTAL

L'allée piétonne qui serpente entre les bâtiments invite la nature au cœur de la résidence. Elle accompagne les résidents vers les halls d'entrée des différents immeubles. ♦

Vue d'un hall d'entrée d'HYPERION

# UN CONFORT INTÉRIEUR OUVERT SUR LA VILLE



Une qualité de vie qui est à la hauteur de vos exigences.

Du studio au 5 pièces, les aménagements intérieurs sont conçus pour apporter à chaque occupant de beaux volumes et un confort optimal. Particulièrement lumineux par l'attention portée aux ouvertures, les appartements sont accueillants. Ils s'ouvrent sur de généreuses surfaces extérieures qui s'apprécient en toute saison depuis le salon largement vitré. De quoi vous offrir un panorama d'exception sur Bordeaux. Œuvrant également comme brise-soleil, leur disposition est pensée pour préserver votre intimité à l'usage. ♦



Vue depuis une terrasse d'HYPERION

# LE BIEN-ÊTRE DANS SA PLUS HAUTE EXPRESSION



Pour répondre aux nouveaux usages, Eiffage Immobilier pousse plus loin l'innovation !

Fonctionnels, les appartements de la résidence HYPERION sont également intelligents grâce aux dernières technologies en matière de logements connectés.

Piloter facilement l'éclairage de votre logement, la visiophonie ou encore la température des pièces, est un vrai plus au quotidien ! L'équipement DOOXIE™ with Netatmo de chez Legrand, comprenant prises et interrupteurs connectés, vous permet de contrôler en toute simplicité certains équipements de votre logement, par votre smartphone, depuis chez vous comme à l'extérieur ou par la voix grâce à un assistant vocal. ◆

## DES PRESTATIONS DE STANDING

### Confort

- ◆ Revêtement de sol stratifié dans entrée, séjour, chambres et dégagements
- ◆ Faïence et carrelage dans les pièces d'eau
- ◆ Volets roulants électriques motorisés
- ◆ Salle de bains et salle d'eau équipées avec meuble-vasque, miroir, robinetterie mitigeur
- ◆ Sèche-serviettes dans la salle de bains et la salle d'eau
- ◆ Halls et circulation palières décorés
- ◆ Jardin paysager

### Sécurité

- ◆ Halls d'entrée sécurisés par digicode et platine vidéophone
- ◆ Porte palière avec serrure de sûreté
- ◆ Parking privatif sécurisé

### Qualité et environnement

- ◆ Programme conforme à la RT 2012 (niveau RT 2012 - 20 %) qui atteste de la faible consommation d'énergie des logements neufs
- ◆ Programme certifié NF Habitat HQE 9 étoiles
- ◆ Choix de produits certifiés NF
- ◆ Choix de matériaux biosourcés et naturels à faible impact environnemental
- ◆ Peintures murales classées A+ à faible émission de solvants
- ◆ Ventilation optimisée dans les logements
- ◆ Isolation phonique et acoustique renforcée
- ◆ Double vitrage à isolation thermique pour un confort en toutes saisons



## LA FORCE D'UN GRAND GROUPE ALLIÉE À LA PROXIMITÉ D'ÉQUIPES EXPÉRIMENTÉES

Par la diversité de ses métiers, le groupe Eiffage - 3<sup>e</sup> acteur français de BTP et concessions - développe une offre multi-produits audacieuse conjuguant expertise technique et innovation. Ses réalisations témoignent de cette synergie Groupe pour aboutir à une construction durable tournée vers la qualité de vie au quotidien de ses utilisateurs. Inventer une ville plus respectueuse, accompagner l'avènement du monde numérique, être un acteur majeur de la mobilité, relier les hommes entre eux... sont autant d'enjeux qui guident l'action d'Eiffage.

Filiale du groupe Eiffage, Eiffage Immobilier développe, partout en France et au Benelux, une offre étendue qui la place parmi les acteurs incontournables du secteur. L'entreprise conjugue avec talent les métiers de promoteur et constructeur en travaillant exclusivement avec Eiffage Construction. 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, les équipes d'Eiffage Immobilier 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.

Ces engagements, ce sont ceux portés par notre charte client "Carrément Engagé". Au travers de 10 actions majeures, nous nous impliquons tout au long de votre projet immobilier pour assurer votre satisfaction : confiance, qualité, dialogue, conformité, information, esthétique, personnalisation, accompagnement, sérénité et écoute. Découvrez-les en détail sur notre site Internet. ◆

**CARRÉMENT  
ENGAGÉ**

Nos solutions pour vous rendre  
la vie plus simple

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



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.



## 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.



Eiffage Immobilier va plus loin et confirme son engagement en faveur du développement durable à travers l'obtention du droit d'usage de la marque NF Habitat HQE 9 étoiles dont bénéficie cette opération. Cette certification constitue un repère de qualité pour un logement sain, sûr et confortable, et également un repère de performance pour un habitat durable.

Elle atteste d'une production de logements offrant une bonne qualité de vie, en interaction avec son territoire, énergétiquement et économiquement performant, dans le respect de l'environnement. Elle valide également notre capacité à respecter des règles très strictes portant sur la conception, la réalisation et les services à la clientèle de nos opérations.



LE GRAND PLAN  
D'INVESTISSEMENT

Projet soutenu dans le cadre  
du Programme d'investissements  
d'avenir (PIA) opéré par l'ADEME



Eiffage Immobilier Sud-Ouest - 5, place Ravezies 33000 BORDEAUX - SAS au Capital de 30 000 € - RCS Bordeaux 341 158 251. \*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 - Eiffage Immobilier Ile-de-France 489 244 483 RCS Versailles - Architecte : J.P. Viguier - Illustrations : Infime. Perspectives : Kreation. Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Document non contractuel. 09/2018. Photos : iStock, Shutterstock. Conception VITAMINE B



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

**0 800 734 734\***

Service & appel  
gratuits