EIFFAGE
IMMOBILIER

TOUDOUM. DES OPPORTUNITÉS EN SÉRIE

NEXT STEP

À BORDEAUX - ARMAGNAC

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 1 10/04/2024 13:49

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 2 10/04/2024 13:49

ÉPISODE 1

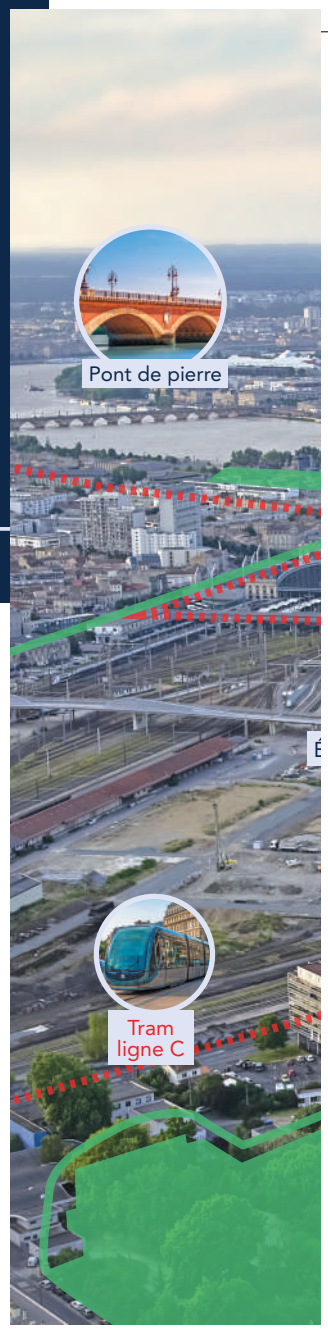
« Un superbe T2 avec balcon, proche du centre ! »

Les yeux brillants Pauline imagine son futur investissement.

Quand tout à coup...

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 3 10/04/2024 13:49

... Elle repère une adresse sans compromis, proche de tout à Bordeaux, dans un super quartier aujourd'hui en plein développement, à 10 min du centre !



Bordeaux

Au départ, un rêve qui semblait inaccessible...

Vivre au cœur de Bordeaux ? Une envie, presque un rêve pour Pauline qui aspire à une vraie qualité de vie, plus apaisée, sans pour autant renoncer aux atouts de la ville : des commerces, des services performants, les écoles et loisirs pour les enfants...

Lors de leurs dernières vacances avec Maxime, ils avaient découvert la Ville de Pierre, ses splendeurs architecturales, ses petits restos, son dynamisme économique aussi pour trouver le job parfait. Bordeaux s'était transformée en si peu de temps que rien ne semblait pouvoir arrêter son essor...

Mais Maxime s'inquiète, vivre à Bordeaux, oui ! Mais il veut avoir la possibilité d'aller à Paris facilement pour ses rendez-vous professionnels. Pour Pauline, ce sera le centre de Bordeaux ou rien. Le sujet est sensible et risque de diviser le couple.
Vont-ils trouver le quartier qui réunit l'intégralité de leurs attentes ?

Quartier Armagnac, une évidence !

Pauline s'empresse de téléphoner à Maxime : Inès travaille dans ces nouveaux quartiers au sein desquels elle connaît un super quartier à vivre, Armagnac, à juste 10 minutes de l'hypercentre de Bordeaux.

À l'entrée de la ville, le quartier Armagnac est idéalement situé, accessible et parfaitement desservi par les transports en commun. Tout devient plus proche ! **Pauline examine en détail les solutions de mobilité.**

Connecté à Bordeaux Métropole avec les lignes de tram C et D (arrêt Carles Vernet) :

- Bordeaux-Lac en 30 minutes.
- Place des Quinconces en 15 minutes.
- Gare TER/TGV/LGV en moins de 5 minutes à pied.

Maxime peut donc se rendre à Paris en moins de 2h30 et il faut juste 1 heure pour aller à Arcachon le week-end, sans bouchon !

Le pôle multimodal de la gare à 5 minutes à pied :

- Tram C (Stade Matmut Atlantique).
- Tram D (Le Bouscat).
- Bus : le 1 (vers l'aéroport), le 9 (les boulevards), le 10 (vers le campus), le 11 (marché des Capu', plusieurs collèges et lycées), le 31 (Talence et les universités)
- Car Transgironde : le 601 (Cap-Ferret), le 701(Le Porge), le 702 (Lacanau), le 710 (Carcans)
- Ter : le 13 (Angoulême), le 15 (La Rochelle), le 31 (Limoges), le 32 (Brive), le 33 (Sarlat), le 41.1U (Libourne), le 41.2U (Arcachon), le 42 (Le Verdon), le 43.1U (St-Mariens, St-Yzan), le 43.2U (Langon), le 44 (Agen), le 45 (Mont-de-Marsan) / 51 (Hendaye), le 52 (Tarbes)

Pauline pense à remplacer la voiture par deux vélos électriques !

Maxime est rassuré, il espère que les environs sont verdoyants pour son footing hebdomadaire. Cela semble trop beau, Pauline n'a qu'une priorité, visiter au plus vite le quartier. Armagnac sera-t-il agréable à vivre et bien équipé pour combler toutes leurs envies ?

ACCÈS DIRECT

EN TRAM, BUS ET VÉLO

À PIED

EN VOITURE

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 4 10/04/2024 13:49

PARC BRASCASSAT — 3 min

GARE SAINT-JEAN — 5 min

CENTRE-VILLE — 10 min

CENTRE COMMERCIAL RIVE D'ARCINS — 12 min

DARWIN — 18 min

TRAM LIGNES C ET D — 1 min

JARDINS ET PLACE D'ARMAGNAC — 1 min

ÉCOLES ET COMMERCES — 3 min

JARDIN DE L'ARS ET SES JEUX D'ENFANTS — 3 min

BIBLIOTHÈQUE HALLE GATTEBOURSE — 4 min

FUTURS QUAIS — 15 min

LA MÉCA — 15 min

ROCADE — 1 min

ARÉNA — 15 min

PISCINE DE BÈGLES — 15 min

AÉROPORT — 25 min

VIGNOBLE PESSAC-LÉOGNAN — 26 min

OCÉAN — 50 min

horaires calculés sur Google Map

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 5 10/04/2024 13:49

Vivre dans ces nouveaux quartiers

Une simple promenade confirme le coup de cœur

Le temps est au beau fixe, Pauline et Maxime partent à la découverte du quartier Armagnac et de ses alentours. Devant eux, une architecture impressionnante abrite une véritable ruche artistique : la MÉCA. C'est un équipement culturel majeur à l'échelle de toute la région, promesse d'expositions et d'événements en tous genres !

Il est 13h00, et **les Halles Boca** sont sur le chemin. Le déjeuner s'improvise dans le "food court", l'ambiance y est conviviale et le jeune couple retrouve Inès, dont le bureau est tout proche. Le trio sympathise avec des habitants qui ne tarissent pas d'éloge sur la transformation de ce quartier qui a su conserver l'esprit de Bordeaux. Les employés des entreprises alentours se succèdent, se rencontrent. Les grandes tablées sont animées.

En poursuivant leur flânerie le long des quais...

Ils arrivent sur la vaste pelouse du Jardin de l'Ars. Maxime se dit qu'avec ses 8 hectares de nature qui s'invitent au cœur des bureaux et habitations, c'est un Central Park à l'échelle du quartier !

Tout est paisible, en fermant les yeux, on ne perçoit que le chant des oiseaux et plus loin le rire d'enfants qui s'amusent dans les aires de jeux. Pauline et Maxime s'assoient sur un banc, un sourire aux lèvres. Maxime pense que **le Jardins de l'Ars** est parfait pour courir le dimanche matin, organiser une partie de pétanque ou de ping-pong entre copains.

Pauline imagine déjà les promenades avec les enfants ou venir lire à l'ombre en plein été. Plus loin, un élégant bâtiment habillé d'une résille ambrée accueille **le groupe scolaire Simone Veil**. Cette partie du quartier est idéale pour les familles puisque s'y trouvent également une crèche, un collège et un gymnase.

PLACE D'ARMAGNAC

De surprises en belles découvertes, après cette matinée
Pauline et Maxime sont sur leur petit nuage...

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 6 10/04/2024 13:49

JARDIN DE L'ARS

Ils n'avaient pas soupçonné tous ces avantages !

Dans cette atmosphère verdoyante, Pauline et Maxime se dirigent vers la grande place d'Armagnac. Un sentiment de bien-être envahit Pauline : ce cœur animé, en plein reconstruction, regorge de commerces, d'hôtels, de café et restaurants, on y voit des étudiants de l'ESMA et de l'école d'ingénieurs voisines, les gens circulent à vélo ou à pied.

Tout est élégant : l'architecture blonde et contemporaine, les aménagements, les fontaines, les arbres qui apportent leur touche de nature… Et plus au sud, à nouveau un grand jardin se love au centre du quartier, il y a même un petit ruisseau qui affleure.
Pour Pauline et Maxime, l'excitation est à son comble. À la terrasse d'un café, ils reprennent leurs esprits et récapitulent les points forts du futur quartier :

▸ **Branché, convivial et culturel** : le quartier foisonne de bonnes adresses et d'événements.

▸ **Très verdoyant avec de nombreux espaces de nature**, dont le Jardin de l'Ars. Ce long corridor vert et arboré se ponctue d'aires ludiques et sportives et s'étire vers les quais et le fleuve.

▸ **Chaleureux grâce à l'esprit village de la place d'Armagnac**, ses commerces du quotidien, ses services, bars et restaurants, son pôle santé…

▸ **Paisible, parce que sillonné de nombreuses voies pour les mobilités douces**, pour tout faire à pied, à vélo ou avec les transports en commun.

▸ **Parfaitement équipé avec des crèches, le groupe scolaire** (maternelle et élémentaire) Simone Veil, un collège, un gymnase, des terrains sportifs, des espaces culturels, un cinéma…

Armagnac remplit tous les critères et même au-delà de leurs attentes.

Mais Maxime se demande s'ils vont dénicher l'appartement de leur rêve… Il sait qu'il n'aura pas le temps de gérer des travaux de rénovation et préfère la sécurité du neuf. Sensible aux questions environnementales, Pauline veut un appartement « responsable », sans sacrifier l'esthétique et le confort…

Un nouveau défi reste à relever. Parviendront-ils à trouver l'appartement parfait ?

JARDINS D'ARMAGNAC

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 7 10/04/2024 13:49

ÉPISODE 2

« Maxime et Pauline dînent en amoureux ».

Ils rêvent de leurs futurs tête-à-tête sur une jolie terrasse dans un duplex.

Quand soudain...

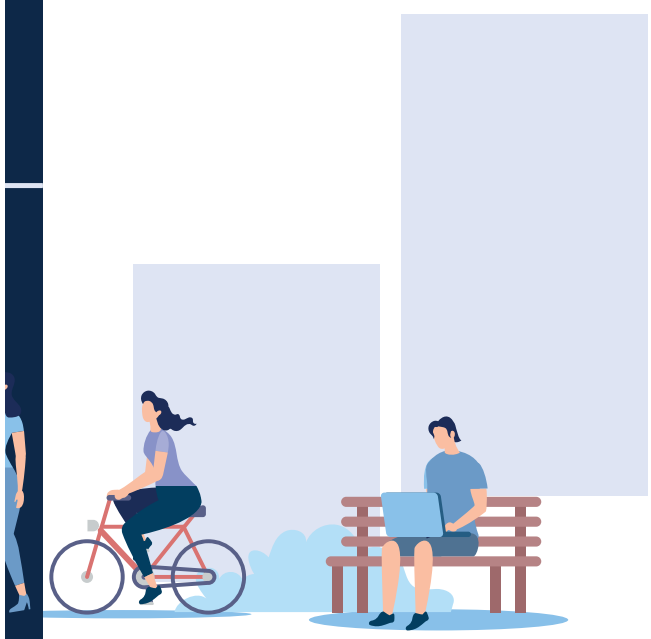
NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 8 10/04/2024 13:49

NEXT STEP

Elle ne peut plus le quitter des yeux

Au moment de prendre le tramway, à deux pas de la place d'Armagnac, le regard de Pauline est attiré par un immeuble.

Ces façades claires et majestueuses sont rythmées par des volumétries variées de 2, 3, 5, 7 et 9 étages. Posée sur un socle de pierre, la résidence réinterprète avec modernité l'élégance bordelaise. Les multiples ouvertures vitrées parées de brise-soleil ou de stores extérieurs laissent présager des intérieurs lumineux. Les grands balcons et terrasses augurent de moments agréables en plein air. Les émergences dévoilent les doubles hauteurs d'appartements en duplex… Pauline et Maxime restent sans voix : la magie opère.



Ils devinent ce qui se trouve au cœur

Le couple est intrigué, car, au cœur de la résidence, il devine un jardin central… Comme suspendu, il prend place au 1er étage, alors que le stationnement se glisse en dessous, au rez-de-chaussée. Le jardin est immense, plus de 1 000 m².

L'aménagement paysager est réalisé avec goût, arboré et traversé de cheminements doux. Une ambiance inédite émane de ce cocon verdoyant, dont profitent les appartements et jardins privatifs en lien direct. Le long de la résidence, une allée de pergola couverte de glycines offre un espace de déambulation et de rencontres entre voisins. Pauline et Maxime se projettent… Ils ont hâte de découvrir les appartements. Le bien de leur rêve se trouve peut-être ici.

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 9 10/04/2024 13:49

Pour Pauline et Maxime, difficile de choisir !

Du studio au 5 pièces

Le début d'une nouvelle histoire

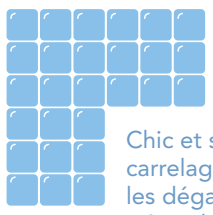
Aujourd'hui est un grand jour. Pauline et Maxime vont visiter les appartements.

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 10 10/04/2024 13:49

L'ambiance est paisible autour de la résidence et l'accès au grand hall se fait depuis la voie piétonne. Sur l'allée des glycines, Pauline note que le local vélo en lien direct avec l'extérieur permet un usage facile au quotidien
NEXT STEP compte une belle collection d'appartements du studio fonctionnel au 5 pièces spacieux et familial. Le couple découvre des intérieurs d'une clarté inouïe à la faveur d'orientations souvent doubles et de dispositions traversantes. Les derniers étages accueillent d'incroyables duplex aux vues panoramiques. Les appartements profitent d'un, voire deux espaces extérieurs : des jardins privatifs, des balcons généreux et de grandes terrasses à ciel ouvert aux 6e et 8e étages.

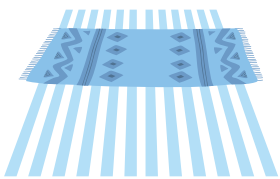
Les 2 pièces ne font pas l'impasse sur de spacieuses chambres de plus de 12 m². Les 3 pièces présentent une belle variété d'aménagements. Les 4 pièces offrent le privilège d'une suite parentale avec salle d'eau attenante, les 5 pièces prévoient un coin bureau…

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 11 10/04/2024 13:49



Chic et sain, du carrelage dans l'entrée, les dégagements, la pièce de vie et les pièces humides.

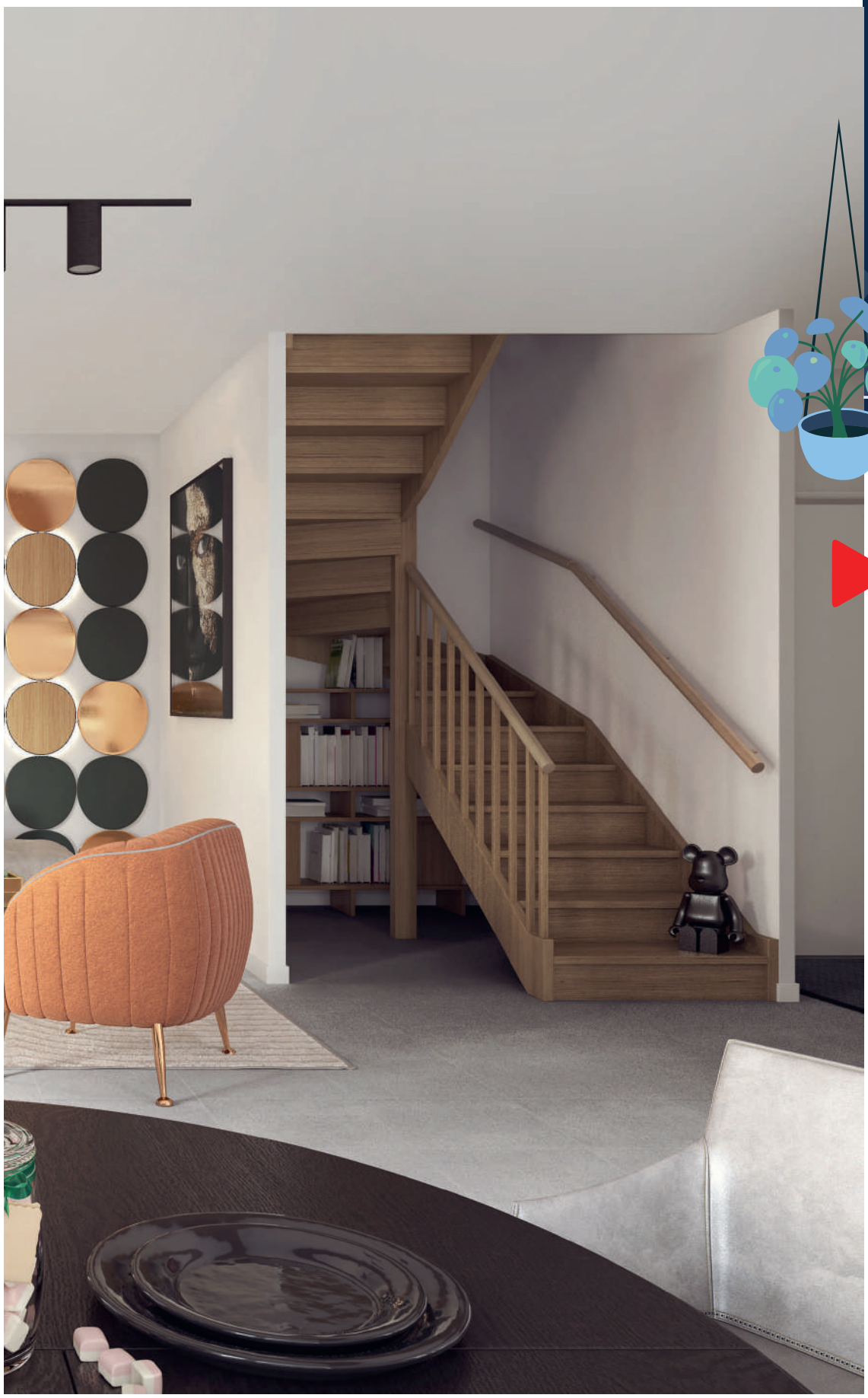
Pour les chambres, un parquet stratifié chaleureux et cosy.



Peinture blanche et lisse aux murs et plafonds : l'élégance de la simplicité !

Salle de bain équipée avec meuble vasque, miroir, baignoire et douche pour les salles d'eau

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 12 10/04/2024 13:49



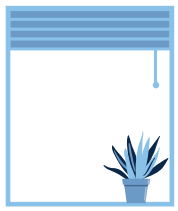
Pauline et Maxime
en prennent plein les yeux !

Le confort des intérieurs

Matériaux de qualité et finitions soignées : le bon duo

Qu'elles que soient les typologies, et à chaque étage, Pauline et Maxime observent que la clarté et le volume sont au rendez-vous.

L'extérieur est assez spacieux pour déjeuner, se détendre aux beaux jours… le couple se sent bien, comme chez lui !
Maxime est bluffé par la qualité des prestations. Élégantes et sobres, elles permettront au couple de personnaliser la déco. Déjà conquise, Pauline prend des dizaines de photos.



Pratiques et efficaces : volets roulants à commande électrique, brise-soleil ou stores en toile.

Sorties extérieures (balcons + terrasses + jardins)

Places de parking en pleine propriété.

Sécurité de l'immeuble (accès au parking avec une télécommande + digicode et commande vigik avec 2 portes d'accès pour l'immeuble)

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 13 10/04/2024 13:49

ÉPISODE 3

« Enfin propriétaire d'un généreux T3, labellisé bas carbone » Maxime espère trouver son bonheur, rêveur, il sourit aux passants.

Et subitement...

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 14 10/04/2024 13:49

Labellisation E3C2 & certification NF Habitat HQE 9 étoiles

Un bon plan pour la planète et les économies

Pauline est ravie. La résidence respecte des critères précurseurs en matière d'écoresponsabilité et de performance énergétique. Derrière ce nom de code « E3C2 », NEXT STEP obtient une certification parmi les plus élevées en termes d'économies d'énergie (E3) et de faibles émissions carbone (C2).

La conception architecturale limite au maximum les déperditions thermiques et les matériaux mis en œuvre sont sains pour l'environnement et la santé. Pauline respire !

Maxime comprend que cette labellisation en avance sur son temps garantit des charges réduites et contribue à une valorisation patrimoniale durable.

Pauline n'en revient pas ! La résidence va encore plus loin pour la qualité de vie, le respect de l'environnement, les économies d'énergie, mais aussi le management responsable : elle obtient la certification NF Habitat HQE 9 étoiles, un niveau global de performance noté « excellent », presque exceptionnel. Et là, ce sont les yeux de Pauline qui se remplissent d'étoiles !

EIFFAGE CONSTRUCTION

EIFFAGE IMMOBILIER

La force d'un grand Groupe alliée à la proximité d'équipes expérimentées

Par la diversité de ses métiers, le groupe Eiffage - 3e 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, esthétisme, personnalisation, accompagnement, sérénité et écoute. Découvrez-les en détail sur notre site Internet.**

CARRÉMENT ENGAGÉ

Nos solutions pour vous rendre la vie plus simple

NEXTSTEP-PLAQUETTE-240409.indd 15 10/04/2024 13:49

eiffage-immobilier.fr

0 800 734 734* Service & appel gratuits

EIFFAGE
IMMOBILIER

Eiffage Immobilier Sud-Ouest – 5, place Ravezies 33800 BORDEAUX – SAS au Capital de 30 000 € - RCS Bordeaux 341 159 251. * Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de la 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 : Parc Architectes – Illustrations : Infime – Perspectives : infime. Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Document non contractuel - Crédits photos : OLM PAYSAGISTES _ REALIZ 3D, EPA BORDEAUX-EUATLANTIQUE SIGNES PAYSAGES, OCDM, Caumes Istock.com - SEPPA | RCS BORDEAUX B 982 429 435 - Avril 2024