



# HEKA

Bordeaux



Bien-être



Nature

Élégance



Patrimoine



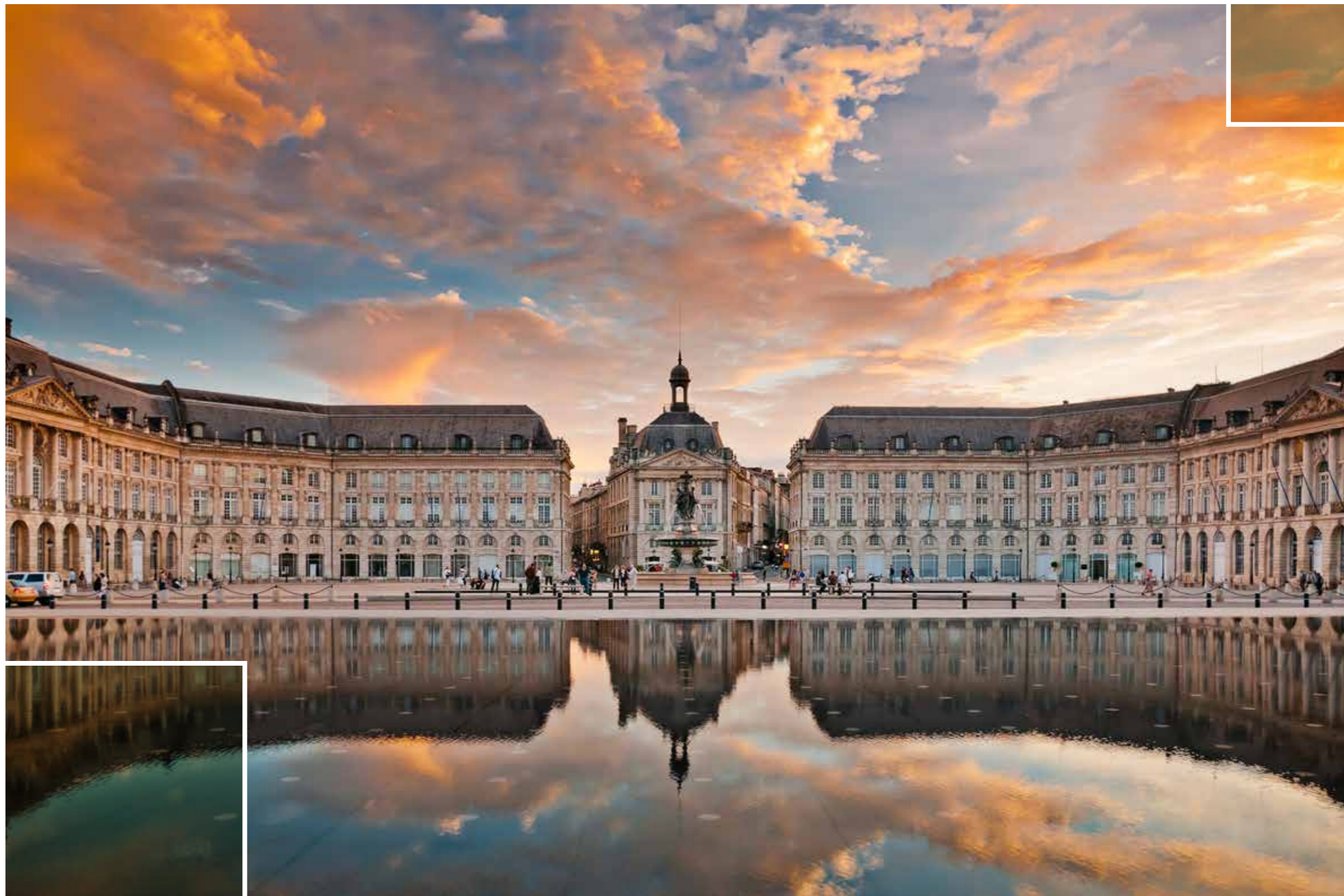
## Bordeaux, la perle d'Aquitaine



Située au carrefour de la forêt des Landes et de l'estuaire de la Gironde, Bordeaux est une ville plébiscitée pour ses ambiances urbaines, sa gastronomie et son effervescence culturelle. Entre hiver doux et été ensoleillé, son climat océanique la hisse à la 8<sup>e</sup> ville de France où « il fait bon vivre ».

Ville d'art et d'histoire, Bordeaux est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. On y trouve plus de 350 édifices reconnus comme Monuments historiques : la place de la Bourse, l'esplanade des Quinconces ou encore la basilique Saint-Michel.

C'est autour de son fleuve emblématique, la Garonne, que Bordeaux s'est développé au fil des années. Sur la rive gauche, retrouvez le quartier Saint-Pierre, considéré comme le véritable cœur du centre historique de la ville mais également des quartiers plus populaires comme les Chartrons, Saint-Michel ou la Victoire. Sur la rive droite profitez de lieux emblématiques : l'éco-système Darwin, le Jardin Botanique ou la place Stalingrad !

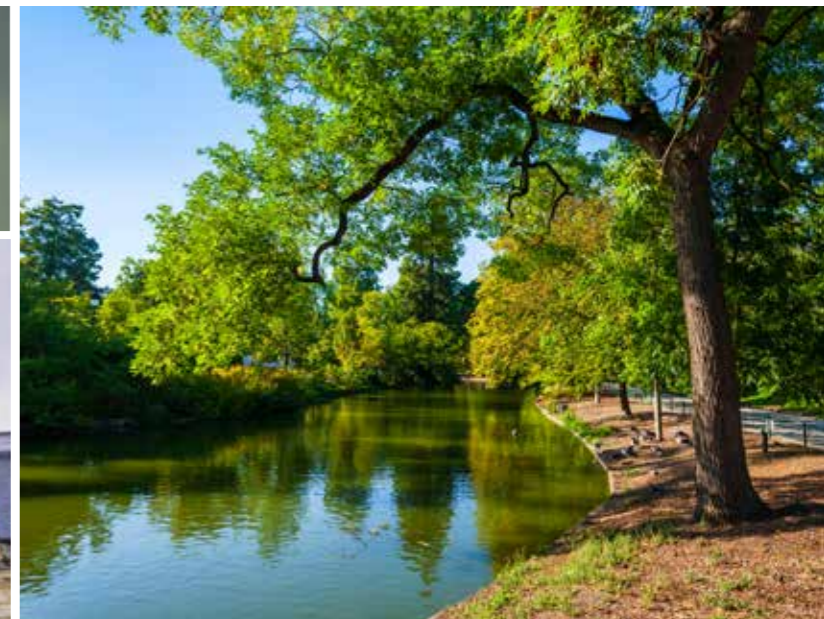


## Capital mondiale du Vin



Considéré comme le plus ancien et le plus prestigieux, le vignoble bordelais est reconnu mondialement pour sa qualité et son audace. Celui-ci s'étend sur plus de 110 000 hectares et propose une soixantaine d'appellations. Saint-Emilion, Pauillac, Pessac-Léognan, Margaux, Pomerol, Sauternes et Saint-Estèphe sont les plus connues.

La Cité du Vin (quartier Bacalan – Bassins à Flot) propose ainsi un voyage immersif et sensoriel à travers le temps et l'espace afin de partir à la découverte des civilisations du vin.



## Métropole nature



Également connue pour sa volonté d'un territoire plus vert, Bordeaux Métropole développe différentes actions en faveur du développement durable et fait partie aujourd'hui des territoires français dits « à énergie positive pour la croissance verte ». Ainsi, elle :

- s'engage pour préserver sa biodiversité et son patrimoine naturel,
- accélère l'arborisation de la ville et prévoit d'ici quelques années la plantation d'un million d'arbres sur son territoire,
- préserve les sols et l'eau,
- restaure l'équilibre et les écosystèmes des berges de la Garonne.



## Un nouveau quartier prometteur : Armagnac

Le projet de Bordeaux Euratlantique a pour objectif la modernisation et le renouvellement urbain d'une douzaine de quartiers et participe au développement de la métropole bordelaise. Le quartier Armagnac en fait partie et offre à ses futurs habitants tous les commerces de proximité et activités de loisirs (bibliothèque, gymnase, jardin...). La résidence HEKA se situe à quelques pas de la place d'Armagnac, le cœur animé du quartier. Ce lieu propice à la détente et à la convivialité accueillera un marché, des fontaines et un grand parc.

- Les + du quartier :**
- Desservi par les lignes de tram C et D (Stations Belcier et Carle Vernet)
  - Gare SNCF accessible à pied
  - Voies piétonnes et vélos



Place des Quinconces 14 min



Saint-Émilion 40 min



Bassin d'Arcachon 45 min



## Mot de l'architecte



HEKA relève le défi de créer un projet mixte, dans lequel une maison de la santé et des habitations s'enrichissent mutuellement.

Le fil rouge du projet se développe autour des notions de bien-être et de bien vivre ensemble. Grâce à des concepts simples comme « l'attention à soi et aux autres », l'homme est placé au cœur du projet. Il requestionne la qualité de vie par la lumière, l'évolutivité des espaces et leur adaptabilité au rythme des saisons.

Il réinvente les circulations communes impersonnelles en les rendant appropriables et aménagées sous forme de « LOBBY ».

Une maison de la santé occupe les trois premiers niveaux de HEKA rue de la Santé, un lieu apaisé qui innerve en journée les activités médicales. Le soir venu, la biodiversité s'y développe pour le confort des habitants.

HEKA privilégie aussi l'environnement par l'innovation technique et ses bâtiments en structure bois. La résidence fait référence à la « Ville de Pierre » en offrant une façade minérale, pérenne, dessinée, harmonieuse.

Marie Fade  
OH!SOM ARCHITECTES

## Une nouvelle façon de penser le logement



HEKA apporte la plus grande attention à la qualité d'usage intérieur et à son habitabilité. En effet, par la réduction du nombre de logements par palier, par la générosité des espaces extérieurs ou l'utilisation des toitures, la résidence a été réfléchie pour aller au-delà de la construction classique en proposant une autre façon d'habiter en ville. Multiplications des façades, des orientations et des vues : le volume du bâtiment a été divisé pour créer un projet ouvert et aéré.





## Architecture & Patrimoine



Dans ce parti pris architectural et technique, le bois et le béton s'allient. Ils permettent ainsi d'atteindre un optimum en terme d'ambitions environnementales et de performances structurelles. HEKA réinterprète aussi les codes de l'architecture classique du patrimoine local de la Ville de Pierre. Les façades sont claires, lumineuses et avec de belles proportions. Elles mettent en avant des volumes simples et dégagés qui jouent entre ombre et lumière, contrastes et matières.

La structure du bâtiment  
est composée à 60 % de bois.



## Des appartements modulaires



HEKA comprend 95 appartements haut de gamme allant du studio au 5 pièces. La résidence est répartie en 4 bâtiments, sur 9 niveaux dont 6 habités.

Un grand nombre de logements dispose d'un jardin d'hiver : véritable pièce modulable, cette surface extérieure en été se convertira en surface habitable supplémentaire en hiver.

La plupart des logements sont traversants ou doublement orientés.





## Nature, béatitude et élégance



La rue de la Santé est conçue comme une respiration végétale en cœur de ville. Située sur l'axe est/ouest, c'est une rue active et ouverte à tous qui permet de rejoindre l'allée de la Pacific et la rue du Tri Postal. Le soir venu, cet espace retrouve son intimité puisque les grilles se referment et offrent aux habitants une atmosphère agréable et apaisée. Cette canopée crée une couture végétale propice à la création d'un îlot de fraîcheur. Le mobilier urbain intégré favorise les points d'arrêts, de rencontres et de contemplation.

Plus de 400m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre composés d'espaces végétalisés et d'espaces perméables.



## L'accès à la santé pour tous



Au sein d'HEKA, retrouvez la maison de la santé qui met l'usage au cœur de notre projet. Elle répond aux carences sectorielles avec un manque de spécialistes mais aussi aux carences géographiques du secteur.

S'étendant sur 3 750 m<sup>2</sup> (soit plus de 25 % du projet) et étant décomposée en 3 établissements, elle permettra aux résidents et aux riverains de profiter d'une offre diversifiée :

- Centre de radiologie
- Pôle séniors et adultes (médecin gériatre, cardiologue, neurologue, ergothérapeute, audio-prothésiste)
- Pôle adolescents (psychologue, orthophoniste, orientation scolaire)
- Pôle grossesse (sage-femmes, pédiatres, gynécologue, généralistes, préparation à l'accouchement et rééducation post-accouchement)
- Crèche
- Centre de biologie (box de prélèvements, salle de soins, mini-laboratoires d'analyses)
- Clinique de chirurgie réfractive et ophtalmologique
- Pôle de rééducation fonctionnelle

## HEKA : un choix varié de logements



**2 pièces**

Surface : 51 m<sup>2</sup>

Terrasse : 12 m<sup>2</sup>



**3 pièces**

Surface : 72 m<sup>2</sup>

Terrasse : 7 m<sup>2</sup>



**4 pièces**

Surface : 90 m<sup>2</sup>

Terrasse : 21 m<sup>2</sup>





## 5 pièces

Surface : 122 m<sup>2</sup>

Terrasses : 8, 10, 11 et 16 m<sup>2</sup>

Jardin : 11 m<sup>2</sup>



## Prestations\*

- Sente piétonne commune (bancs, canopée...).
- Espace extérieur pour tous les logements.
- Local vélos au rez-de-chaussée avec des casiers de rangement privés (casque, éclairage, pompe à vélo).
- Accès sécurisé, pass Vigik.
- Dans les pièces de vie : parquet stratifié sauf pour les 4 et 5 pièces du dernier étage : parquet contrecollé dans les séjours et carrelage dans les cuisines.
- Volets roulants électriques ou volets pliants manuels (selon plans).
- Meuble vasque avec éclairage en applique, miroir.
- Radiateur sèche-serviette dans les salles d'eau.
- Kitchenette aménagée pour les studios et 2 pièces.
- Chauffage urbain (EnR : énergie renouvelable).

\* Hors logements abordables. Se renseigner auprès de nos conseillers commerciaux.

## ÊTRE *utiles* PARTOUT, TOUT LE TEMPS, AU DÉVELOPPEMENT INTELLIGENT DES TERRITOIRES.

Fondé en 2003, le groupe REALITES, expert de l'immobilier neuf, est devenu en janvier 2021 le 1<sup>er</sup> maître d'ouvrage entreprise à mission en France. Cette qualité incarne la détermination de l'entreprise à contribuer à l'intérêt général et avoir un impact positif sur la société.

« REALITES a toujours été une entreprise différente, engagée, innovante. Nous nous engageons à « être utiles partout, tout le temps au développement intelligent des territoires ». La qualité de vie est au cœur de nos réflexions ; nous innovons pour imaginer des solutions qui répondent aux besoins non comblés des habitants, avec une attention particulière à notre empreinte environnementale. »

Yoann Choin-Joubert, P-DG fondateur de REALITES

### *utiles* À NOS CLIENTS

**81 %** des clients REALITES se disent satisfaits de leur achat ou investissement.

### *utiles* À NOTRE ENVIRONNEMENT

**5,2 M€** ont été investis en 2021 par REALITES pour contribuer à une construction plus durable.

### *utiles* AUX TERRITOIRES

**100 %** des projets REALITES menés 2022 répondent à un besoin en tension, rapprochent les utilisateurs d'un service essentiel (logement, santé, alimentation) ou développent l'attractivité du territoire (économique, sport, loisir ou culture).



## AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES

### IMPLANTATIONS

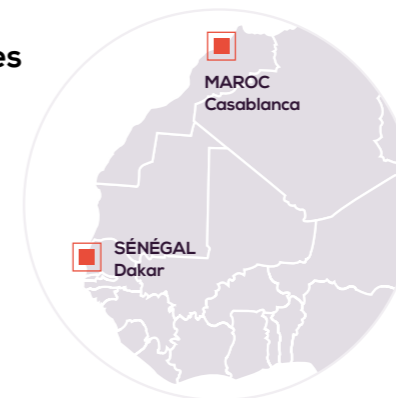
- Siège social REALITES
- Direction régionale REALITES
- Filiale Afrique REALITES
- Agences REALITES



**6**  
directions régionales  
en France



**2**  
filiales en Afrique



**+** DE **136**  
opérations en cours

**+** DE **4 580**  
appartements livrés  
(depuis 2006)

*utiles*  
MAINTENANT

Retrouvez les preuves  
de notre démarche d'impact sociétal  
sur [utiles-maintenant.com](https://utiles-maintenant.com)



# HEKA

Bordeaux

Un projet REALITES / Opération d'intérêt national  
Bordeaux Euratlantique

## Renseignements et ventes

05 33 06 40 08

realites.com

## Votre agence REALITES

1 rue Lafaurie de Monbadon

33000 BORDEAUX

## Siège social

L'intrépide – 1 impasse Claude Nougaro – CS 10333

44803 SAINT-HERBLAIN CEDEX

(1) L'article 199 novovicies du Code Général des impôts prévoit une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue, à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources, pendant un délai de 6 à 12 ans (jusqu'à 21 % de réduction - calcul sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300 000 euros). Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Faire un investissement comporte des risques. (2) Le PTZ est un prêt à taux zéro octroyé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale située dans certaines zones éligibles. Les conditions du PTZ sont fixées par les articles L-31-10-1 et suivants et R-31-10-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. REALITES - RCS 451 251 623 - SA au capital social de 28 435 139,67 € - Illustrations et documents non contractuels - Images commerciales à caractère d'ambiance - Crédits photos : Bloc Rending - Architecte : OHISOM ARCHITECTES - Création, réalisation REALITES 09/22