



*Nature en ville*

---

Co-réalisation



*Un parc de 2 hectares  
pour habiter*



*"Une petite fleur s'est égarée  
Au gré du vent, elle a dansé.  
Par la fenêtre, elle est entrée  
Et sur mon mur, elle s'est posée."*

# Édito



« A l'orée du Parc de Brascassat, adossé au Parc Richelieu et organisé autour d'un magnifique jardin suspendu, l'immeuble l'Althéa jouit d'un lien puissant avec le paysage arboré dans lequel il s'installe. Son architecture à la fois contemporaine et se référant aux édifices classiques bordelais, se caractérise par sa figure symétrique ouverte sur les parcs, par la couleur blonde de ses façades composées d'éléments en béton teintés, et par la générosité de ses baies vitrées, de ses loggias, de ses balcons et de ses terrasses... La qualité de sa construction dans une démarche de «Haute Qualité Environnementale (HQE)» et son ancrage dans le paysage Bordelais confèrent à cet édifice un caractère à la fois solide, aimable et durable. »

**Pierre Alain Trévelo et Antoine Viger-Kohler**  
Associés fondateurs TVK



« Marignan considère que l'habitat immobilier réussi est celui qui retourne aux sources, respecte l'environnement naturel, climatique et humain. Fort de ses différentes expériences bordelaises, Marignan vous invite à découvrir sa nouvelle résidence l'Althéa pour habiter un lieu apaisé et apaisant au cœur des Jardins de Brascassat de Bordeaux. Habiter un parc de 2 hectares en pleine ville est chose rare. Quand ce parc se relie à la ville par une coulée verte, cela devient un privilège. Lorsque la résidence se dote d'une nature favorisant la fraîcheur et la régulation thermique, le « bien vivre chez soi » prend tout son sens. Disposer d'espaces de culture urbaine privés apporte le luxe retrouvé de la nature nourricière. Pour découvrir tout cela, je vous propose de suivre au fil de ces pages le chemin bleu des althéas pour aller à la rencontre du Patio Détente, de l'Allée des Fruitiers, des Jardins Culture sur les toits et des Galeries de Pergolas ombragées de votre future résidence. Très bonne visite. »

**Michel Gaidot**  
Directeur général adjoint Habitat Marignan



« La nature en ville ... une nouvelle façon d'appréhender le paysage entre ce qui nous entoure et ce que l'on voit. Au-delà des sens, le paysage urbain se regarde comme un ensemble et un détail. Le végétal prend ainsi sa place sous forme de plusieurs typologies.

Les toitures offriront, aux habitants de la résidence, des jardins suspendus ouverts et protégés, faisant écho au paysage en rive du parc mitoyen de Brascassat. En arrière plan, des terrasses productives cultivées prendront place, sous forme de potagers partagés, individuels, ou de zone de maraîchage urbain.

Nous souhaitons offrir aux habitants des expériences jardinières guidées par notre nature gourmande. »

**Lina Singer**  
Paysagiste LS2



## *Bordeaux, la belle éveillée*

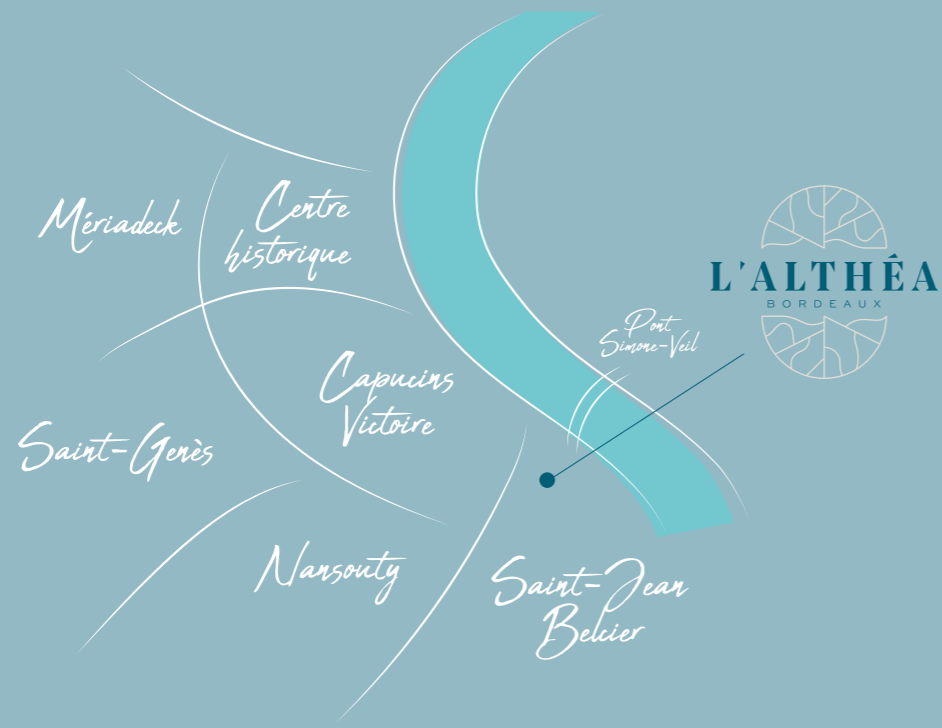
Riche de son histoire, Bordeaux séduit par son charme architectural et sa générosité culturelle. Un héritage prestigieux qui s'inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre d'ensemble urbain exceptionnel. Ville de contraste, la capitale girondine se conjugue désormais au présent et s'attarde sur les questions d'avenir. Pôle central de l'industrie aéronautique, équipements universitaires à la pointe de la technologie, développement d'infrastructures participatives, créatives et numériques... Bordeaux connaît une véritable métamorphose économique et ne cesse d'accroître son attractivité. Réputée dans le monde entier pour sa gastronomie et son vin, la ville offre à ses habitants une douceur de vie rare et prisée. Entre culture et nature, quiétude et modernité, Bordeaux multiplie ses atouts et prône un nouvel art de vivre la ville.



# Au coeur de la ville, un quartier animé

À une encablure du boulevard Jean-Jacques-Bosc dans le sud-est de Bordeaux, vous profitez d'une situation privilégiée qui met l'accent sur le confort et la proximité. Une localisation stratégique déjà très prisée, qui vous connecte idéalement aux différents agréments de la ville.

Rythmé par de nombreuses entreprises créatives: audiovisuel, communication, architecture... et l'ambitieuse Cité numérique, c'est un quartier jeune et en plein épanouissement qui s'offre à vous. Grâce à de nombreux commerces et services de proximité, quelques minutes de marche suffisent pour accéder à l'ensemble des commodités quotidiennes.

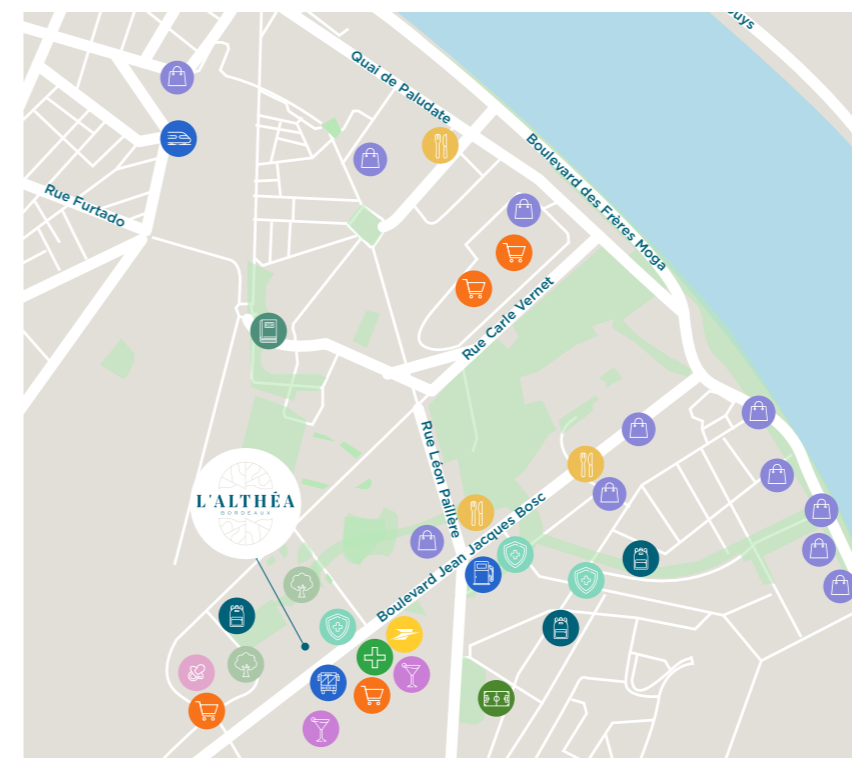


Conscient des exigences des citoyens modernes, le quartier se dote d'un ambitieux dispositif de transport. Des modes de déplacement doux qui favorisent votre mobilité dans toute la ville. Le pont Simone Veil, nouvel axe de circulation central de Bordeaux Métropole viendra compléter ce panel de prestations.



## Vivre Bordeaux pleinement

Afin de profiter de tout ce que la ville a à offrir, pouvoir se déplacer librement, rapidement et en toute sécurité est un véritable impératif. Pour cela, et à proximité immédiate de la résidence L'Althéa, il existe de nombreuses solutions à votre disposition.



### À PIED / À VÉLO

**Aménagement de larges allées** exclusivement dédiées aux piétons et aux cyclistes

### TRANSPORTS EN COMMUN

- **Tramway:** Ligne C Arrêt "Terre Neuve"

À seulement 3 arrêts de tramway et moins de 6 minutes, vous accédez à la **Gare Saint-Jean**. Idéal pour anticiper des déplacements plus lointains sereinement.

### TRANSPORTS INDIVIDUELS

Pensés pour votre confort, la ville de Bordeaux a instauré divers services de **déplacement individuels en totale autonomie** au sein de votre futur quartier.

- **Stations VCub** (vélos en libre-service)
- **BlueCub** (voitures électriques)
- **Citiz** (voitures en auto-partage)
- **En voiture**, l'accès à l'autoroute A631 : 1,1km

# Le quotidien s'anime chaque jour...

7H

Réveil en douceur, les oiseaux du **Parc de Brascassat** rythment le café du matin



8H20

Le luxe de chaque parents : **emmener ses enfants à l'école à pieds**, dernier bisou et hop au travail !



8H35

je pars au travail : **Tram ou vélo électrique au pied de la résidence**, quel gain de temps pour aller au bureau...



14H

Je suis rentré(e) à la maison pour **télétravailler**



16H30

Avec les enfants pause détente pour goûter au **Parc de Brascassat en face de l'appartement**



17H

Les enfants font de la trottinette en toute sécurité **au coeur du Patio de la résidence**



19H

RDV au **potager partagé** pour cueillir nos légumes. Léa, l'animatrice de cet espace nous donne 2/3 recettes



20H15

Nos amis arrivent de Paris pour passer le week-end, **la Gare est à 3 arrêts de tram**, l'apéro est presque prêt !



21H

Nous profitons des derniers rayons de soleil pour dîner sur notre **terrasse privative**, le weekend s'annonce bien !



## ... et se vit dans mon quartier

Autour de vous,  
les lieux d'intérêts se concentrent  
à moins de 300 m

L'ALTHÉA  
BORDEAUX



*Un nouveau coeur de Vie autour  
du Jardin de Brascassat*



# Votre résidence

Harmonieusement disposée autour d'un vaste jardin central et paysager, L'Althéa propose des appartements spacieux du studio au 5 pièces. La résidence se dote d'une écriture architecturale délicate qui met en valeur ses lignes épurées pour un rendu visuel harmonieux et équilibré. L'élégance de la structure joue sur de beaux jeux de couleurs entre les teintes blondes des façades rappelant les pierres bordelaises contrastées par les nuances bleutées des stores.

Nouvel espace de respiration en coeur de ville, la résidence L'Althéa arbore fièrement sa dimension végétale. Avec ses nombreux jardins, ses arches végétalisées et ses vues sur le Parc Brascassat, votre quotidien se vivra côté nature.



Parc de 2 hectares  
en cœur de ville



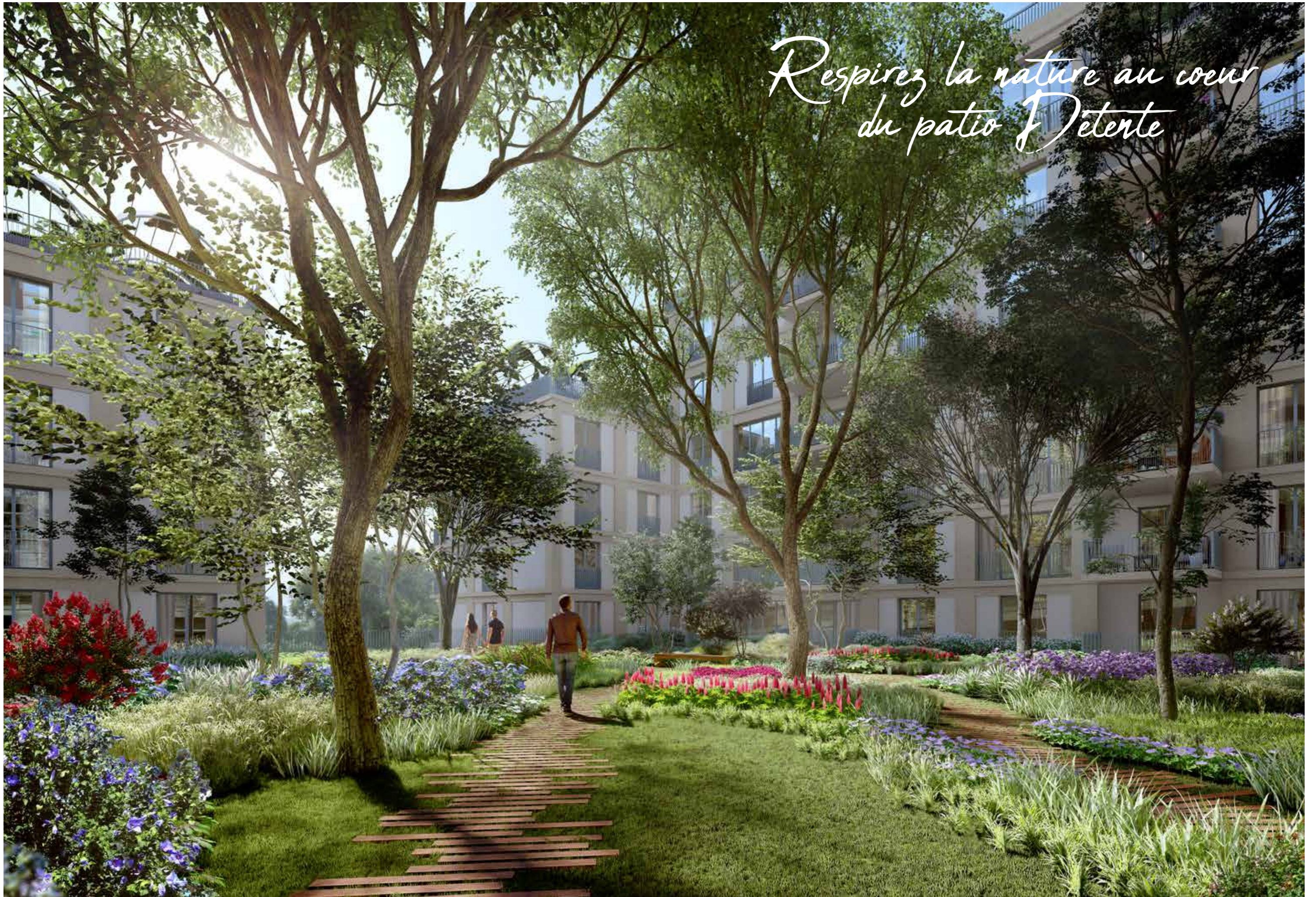
Conciergerie de  
services



Local à vélo avec casiers  
privatifs de recharge  
de batterie



*Respirez la nature au coeur  
du patio Détente*



*Le bien-être commence  
chez vous*

*Le jardin  
Culture*

Pensé comme un lieu de partage entre résidents et de communion avec la nature, ce jardin partagé vous offre un accès à un potager commun pour cultiver vous-même vos fruits et légumes.



*L'Allée des fruitiers*

À l'ombre d'agréables arbres fruitiers qui ornent les sentiers, profitez de moments de détente lors d'une marche ou d'une promenade. Un espace vert aux senteurs estivales où il fait bon se retrouver.



*Le patio Détente*

Véritable cœur de respiration de la résidence, ce vaste jardin offre une immersion totale dans un univers de verdure. Il se prolonge vers l'extérieur par un jardin qui assure une continuité végétale et le connecte au Parc Brascassat.





## Un logement qui vous ressemble

Vivre au sein de la résidence L'Althéa, c'est s'assurer d'un confort et de prestations de qualité. Poussez les portes de votre domicile et découvrez un espace de vie généreux et bien pensé, idéalement agencé du séjour à la chambre. Baignés de lumière grâce à de larges baies vitrées, tous les logements s'ouvrent vers l'extérieur par une loggia ou une belle terrasse. Un agréable prolongement qui vous offre de magnifiques panoramas sur la ville et les espaces verts environnants. Enfin, votre appartement se personnalise au gré de vos envies par un large choix de revêtements des sols, pour un chez vous qui ne ressemble qu'à chez vous.



Carrelage 45x45 cm ou 60x60 cm en grès émaillé selon les logements



Stores solaires extérieurs, volets roulants électriques en PVC ou aluminium



Accès sécurisé par visiophone et digicode



Cuisine aménagée pour les T2 et T3



Placards aménagés



Parquet stratifié dans les chambres

“ Si quelqu’un rêve seul, ce n’est qu’un rêve.  
Si plusieurs personnes rêvent ensemble,  
c’est le début d’une réalité . ”

F. Hundertwasser

## MARIGNAN, UN GRAND NOM DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE FRANÇAISE DEPUIS 45 ANS.

Marignan est un promoteur immobilier historique indépendant qui opère sur le marché français depuis plus de 45 ans, dans les grands centres urbains.

Proches des acteurs locaux, 14 agences Marignan assurent une présence au plus près des territoires. Chacune bénéficie des compétences du groupe, de ses ressources transversales et du siège social situé en Ile-de-France. Ses actionnaires garantissent sa stratégie de développement notamment grâce à la mise en place d’un pool bancaire diversifié, organisé autour de BNP Paribas pour le financement de ses activités.

Marignan a un cœur de métier : l’habitat collectif, individuel et les résidences services (Etudiantes, Séniors, Tourisme).

Il développe également une expertise dans l’immobilier d’entreprise qui représente désormais 15% de l’activité. Avec plus de 4 000 logements réservés en 2018, Marignan a réalisé de nombreuses opérations résidentielles d’envergure en Ile-de-France, Grand Ouest, Méditerranée, Auvergne Rhône-Alpes, Hauts de France et amplifie son activité résidentielle pour les étudiants, à Paris, au Havre, à Rennes et à Bordeaux et pour les séniors à Tours, Caen et Bordeaux.

Marignan a construit plusieurs immeubles de bureaux, à Levallois-Perret – dans lequel les équipes du siège ont emménagé en 2017 – et sur la ZAC de Clichy-Batignolles, où le groupe développe plus de 37 000 m<sup>2</sup> de lots pluridisciplinaires. Un éclectisme qui fait sa force et qui confirme son rôle d’ensemblier avec la réalisation de grandes opérations d’aménagement dans le cadre de la revitalisation des centres villes ou pour la création de nouveaux quartiers.

## L’accession abordable à TVA réduite

Découvrez la sélection de logements dédiés à l’accession facilitée

La résidence L’Althéa vous propose une gamme d’appartements « Les A de l’Althéa » en TVA réduite. L’acquisition d’un bien immobilier neuf en zone ANRU permet de bénéficier\* d’un taux de TVA réduit à 5,5 % (au lieu de 20 %) pour l’accession à la propriété. Une véritable opportunité pour vous permettre d’acquérir votre résidence principale.

Les "A"  
DE

L'ALTHÉA

TVA  
5,5%  
Accession

## Votre projet immobilier nous inspire

Marignan, c’est avant tout des équipes de professionnels expérimentées, au service des acquéreurs, et entièrement dévouées à leur mission : faire de votre projet d’acquisition immobilière une réussite. C’est un savoir-faire éprouvé que nous mettons à votre disposition au travers de nos démarches qualité, des contrôles que nous effectuons, du suivi de l’état d’avancement des travaux. Nous travaillons étroitement avec nos partenaires, architectes ou entreprises et attachons une attention particulière aux choix des matériaux, tant en termes de qualité d’usages que de respect de l’environnement.

## Des équipes engagées

Jour après jour, nous nous engageons à faire du projet de nos clients une réalité accessible, fiable et pérenne et leur satisfaction est un objectif prioritaire. Choisir Marignan, c’est avoir la garantie d’acheter un bien de qualité bien situé.

## Votre parcours d’achat avec Marignan

-  **Réservez** votre logement
-  **Validez votre financement**
-  **Signez l’acte de vente** chez le notaire
-  **Personnalisez votre logement**
-  **Appréciez les volumes** de votre futur logement (visite cloisons posées)
-  **Découvrez votre logement quasi-terminé** (visite pré-livraison)
-  **Vous êtes propriétaire !** Livraison du logement et remise des clés



# L'ALTHÉA

BORDEAUX



Renseignements 7 jours / 7  
**0 805 20 15 15\***  
**marignan.immo**

  
**Marignan**

Co-réalisation

  
**GROUPE ACCUEIL** immobilier

SNC Marignan Résidences - RCS Nanterre 438 357 295. Illustrations non contractuelles réalisées à des fins d'illustration. Les caractéristiques qui y sont représentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Marignan Immobilier, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire ou de la réalisation des travaux. Crédit illustrations : Views Multimedia. Les caractéristiques n'entrent pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'agencement sont figurés à titre d'exemple, les appartements sont vendus et livrés non meublés, les balcons et terrasses non végétalisés. Document non contractuel - Sources plans : Mappy. Données à titre indicatif en fonction des conditions de circulation en cours. ©Photos : Shutterstock, istock, Imageprod. Architecte : TVK. Juillet 2020. Conception et illustrations : **Views** - 500 exemplaires.