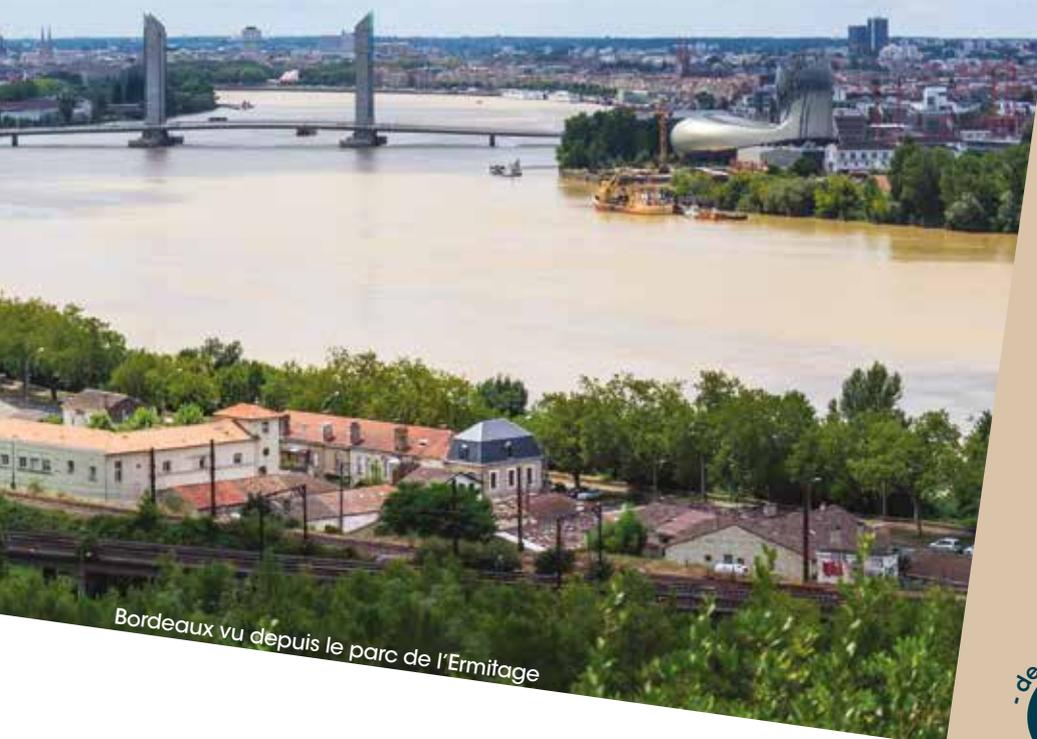


# UPside

LORMONT / 33



# LORMONT, LE SOUFFLE NOUVEAU DE LA RIVE DROITE



Bordeaux vu depuis le parc de l'Ermitage

Sur la rive droite de la Garonne, Lormont offre une vue imprenable sur le fleuve et la rive gauche de Bordeaux. Sur les collines, serpente le tramway, qui, en quelques stations, franchit le Pont de Pierre et relie Lormont à Bordeaux.

Avec plus de 23 000 habitants, Lormont est reconnue pour son dynamisme économique et immobilier. Richement dotée de structures éducatives, hospitalières, commerciales, associatives, sportives et culturelles, Lormont tire profit de son appartenance à la métropole bordelaise, tout en garantissant à ses résidents un cadre de vie plus spacieux et verdoyant.

Ses dessertes urbaines et autoroutières, et la liaison toute proche avec la ligne grande vitesse, qui met la gare Saint-Jean à 2 heures de Paris, la classent parmi les communes les plus accessibles de la Métropole.

## UPside TOUT EST LÀ !



- de 1 min.

### TRANSPORTS

Arrêt de bus "Bois Fleuri" ligne 40 et 32  
Station de tramway "Bois Fleuri" ligne A

### COMMERCES

Centre commercial

### SERVICES

Poste  
Pharmacie  
Médecins  
Piste cyclable  
reliant le centre-ville



- de 8 min.

Crèche  
École maternelle  
École primaire  
Collège  
Lycée

Médiathèque  
Parc du Bois Fleuri  
Gymnase  
et salle de spectacle



- de 8 min.

Centre commercial  
Rive Droite - Quatre Pavillons  
Polyclinique Bordeaux  
Rive droite  
Complexe sportif et de loisirs  
Piscine

Parc de l'Ermitage,  
dominant la Garonne  
Salle de spectacles  
"Le Rocher de Palmer"

Gare de Cenon  
Centre-ville de Bordeaux (12 min.)



- de 30 min.

Centre-ville de Bordeaux  
(Porte de Bourgogne)

La résidence offre une situation stratégique, proche des transports, d'espaces naturels et tous les besoins quotidiens.



Tram sur le Pont de Pierre



Parc de l'Ermitage



Hôtel de ville

# L'ESPRIT RESIDENTIEL AUX PORTES DE BORDEAUX



## PAROLES D'ARCHITECTES

Le projet a été conçu avec la volonté de s'intégrer dans son environnement et de servir la dynamique d'évolution du quartier. L'architecture contemporaine, volontairement sobre, aux lignes épurées se décompose en trois parties :

- **Le socle** largement vitré au rez-de-chaussée ouvert sur l'espace public, accueillera les nouveaux locaux de La Poste, côté avenue de la Libération, avec un accès direct à la station de tramway et un commerce de proximité sur l'ouest de la parcelle.
- **Un corps de bâtiment**, constitué de 4 étages, reçoit les appartements dont les loggias rythment les façades.
- **Un couronnement** : sur la partie est du bâtiment, une volumétrie à la matérialité différente, percée sur chacune de ses façades d'une grande ouverture centrale accueillant des loggias, crée une proue dans l'axe de la rue Albert Camus. Les vides présents sous chacun de ses angles, accueillant des loggias aux étages inférieurs, accentuent la lecture de cette volumétrie.

C'est dans une volonté d'approche des différentes échelles - urbaine, architecturale, humaine et sociale - que le projet a été créé. Il permet une identification aisée des différents espaces, une appropriation des lieux par les habitants comme les riverains et favorise l'intégration dans le quartier. Un tout cohérent, une architecture à vivre !

**François Guibert**  
Ateliers FGA

## UPside, EN QUELQUES MOTS

- / Au sein de la métropole bordelaise dynamique et ouverte sur le monde
- / À 12 min\* en voiture de Bordeaux
- / Tramway ligne A au pied de la résidence reliant Bordeaux en 26 min\*\*
- / Une adresse citadine à deux pas des commerces, services, écoles et tram
- / Une copropriété de 70 appartements
- / Appartements 2 et 3 pièces avec terrasse, balcon
- / Parking en sous-sol

# DES PRESTATIONS APPORTANT BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN



## UPside propose 70 appartements 2 et 3 pièces.

Imaginé pour un confort maximum, les espaces intérieurs bénéficient de plans minutieusement étudiés. Les séjours, prolongés par des loggias qui invitent à profiter de l'extérieur, se parent d'une grande baie vitrée afin de laisser pénétrer généreusement la lumière.

L'architecture se distingue par son harmonieuse modernité. Les façades blanches se rehaussent par des matières minérales et nobles comme le bardage métallique ondulé de couleur gris ou le bardage bois à claire-voie. La couleur s'invite sur les balcons : le mur vert donne une touche peeps et arty à la fois à cette pièce de vie outdoor !

Les appartements neufs sont dotés de prestations de qualité pour assurer à leurs occupants un confort d'habitat pérenne.

## ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

La réglementation thermique RT 2012 est un gage de qualité et de durabilité des logements. Le niveau de performance garantit une qualité d'isolation thermique et phonique optimale apportant confort et économies de charges.

## UN CONFORT DURABLE

- / Peinture lisse
- / Parquet stratifié dans les cuisines, salons, chambres et dégagements
- / Carrelage dans les salles d'eau et WC
- / Salles d'eau équipées d'un meuble-vasque avec miroir et éclairage intégré, d'un bac de douche extra-plat, d'un sèche-serviettes, et de faïence au niveau de la douche
- / Cuisine équipée
- / Placards aménagés dans les entrées
- / Balcon ou loggia pour chaque logement
- / Parking pour chaque appartement
- / Ascenseur desservant le parking en sous-sol et tous les étages
- / Résidence sécurisée avec digicode
- / Chauffage et production d'eau chaude reliés au réseau de chaleur urbain
- / Local vélos



## ESPACE CLIENT EN LIGNE

Nous vous accompagnons dans toutes les étapes de votre projet immobilier. Un espace client personnel en ligne vous permet d'accéder 24h/24 à tous vos documents, de la signature de votre contrat de réservation à la livraison de votre appartement, et de suivre l'avancement du chantier de votre résidence.

# NACARAT ET HEXAGONE PROMOTION VOUS ACCOMPAGNENT DANS VOTRE ACHAT IMMOBILIER

## NACARAT

### Filiale du Groupe Tisserin

À travers ses activités de promoteur, d'aménageur, de constructeur de maisons individuelles, de bailleur social et d'administrateur de biens, le groupe propose une expertise complète sur tous les métiers de l'immobilier, résidentiel comme tertiaire. Le Groupe Tisserin dispose d'un statut coopératif unique puisqu'il ne rémunère pas ses actionnaires et réinvestit chaque année une part importante de ses résultats dans des actions d'utilité sociale.

### Bien plus qu'un promoteur

Depuis 13 ans, Nacarat s'engage plus loin que son métier de promoteur immobilier... Par son implantation nationale via ses 8 directions régionales, Nacarat ambitionne de transformer positivement les territoires à travers des projets immobiliers plus esthétiques, plus éthiques, créateurs de valeurs d'usage, économiques et écologiques. Conscient des urgences environnementales et sociales, Nacarat intervient/agit comme un interlocuteur privilégié aux côtés des habitants, des usagers et des élus. En détectant les potentialités d'un site pour lui donner de la valeur ajoutée, durablement, Nacarat coconstruit des solutions aux problématiques urbaines et sociales d'aujourd'hui, en s'appuyant sur un écosystème innovant, pour un immobilier juste et durable.

## HEXAGONE PROMOTION

Forte de 20 années d'expérience, l'entreprise HEXAGONE PROMOTION conçoit, imagine et met en action son savoir-faire et sa rapidité d'exécution au service de la qualité, dans tous les domaines de la construction. Hexagone Promotion renoue avec la tradition et les valeurs sûres de la construction, gage de valorisation des investissements.

## LES AVANTAGES DU NEUF



Les frais de notaire d'environ 7 à 8 % du montant total de l'acquisition dans l'immobilier ancien, s'élèvent dans le neuf entre 2 à 3 % environ. Cela permet de réaliser d'importantes économies.



<sup>(2)</sup> Le Prêt à Taux Zéro aide à l'accession à la propriété. Financez jusqu'à 40 % de de votre résidence principale sans payer d'intérêt bancaire<sup>(2)</sup>.



<sup>(1)</sup>Eligible au dispositif, vous réduisez vos impôts jusqu'à 63 000€ tout en vous constituant un patrimoine immobilier<sup>(1)</sup>. LE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔTS.



En achetant un logement neuf, vous bénéficiez de la garantie de parfait achèvement pendant un an, de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables (chauffage, porte, robinetterie...) de 2 ans<sup>(3)</sup> et de l'assurance Dommages-Ouvrage pendant 10 ans<sup>(3)</sup>.



**Adresse du programme :**  
**1 avenue de la Libération**  
**33310 Lormont**

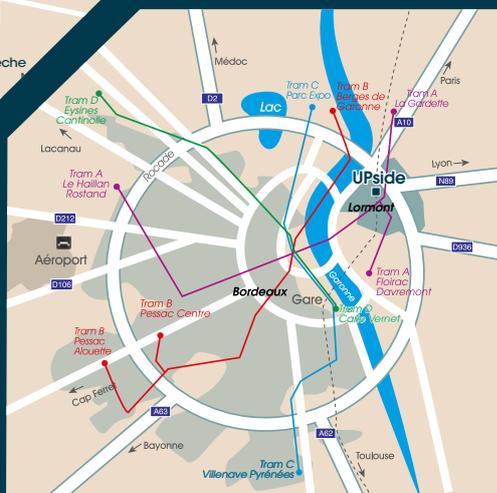
## Accès

### EN TRANSPORTS EN COMMUN

- / Bus ligne **40** arrêt "Bois fleuri"  
Cenon Beausite < > Lormont Buttinière
- / Bus ligne **32** arrêt "Bois fleuri"  
Cenon Gare < > Bouliac Centre Commercial
- / Tram ligne **A** station "Bois Fleuri"  
Floirac Dravemont / La Gardette Bassens Carbon Blanc  
< > Le Haillan Rostand

### EN VOITURE

- / N230/E70 - Rocade extérieure, sorties n° 26 et 27
- / Gare SNCF Bordeaux Saint-Jean à 7 km
- / Aéroport Bordeaux-Mérignac à 20 km



Document et illustrations non contractuels. \*26 minutes en tramway (ligne D) depuis l'arrêt Eysies-centre à l'arrêt Quincones. Source infotram.com (1). Le dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 novovies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources. La réduction d'impôt est de 12% (pour 6 ans de location) ou de 21% (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien retenu, dans la limite d'un prix d'achat de 5 500 €/m<sup>2</sup> et dans la limite de 300 000€. **LE NON RESPECT DES ENGAGEMENTS DE LOCATION ENTRAÎNE LA PERTE DU BÉNÉFICE DES INCENTIVES FISCALES. INVESTIR DANS L'IMMOBILIER COMPORTE DES RISQUES. Détaill des conditions auprès de votre conseiller et en espace de vente.** (2) Le Prêt à taux Zéro (PTZ) est réservé aux personnes physiques qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale et leur permet de financer jusqu'à 40% d'un logement neuf en résidence principale répondant aux normes thermiques en vigueur, sous conditions de ressources. (1) (2) Détaill de conditions auprès de votre conseiller ou sur [macarati.com/mentions-legales](http://macarati.com/mentions-legales). (3) A compléter de la réception des travaux avec les entreprises.  
SCCV Lormont Libération au capital de 1.500€ - RCS Lille métropolitaine 878 659 085 - 594 avenue Willy Brandt 59777 EURALLIE. Architecte - HoBo Architecture. Perspectives: Visioblab. Crédit photos: iStock, AdobeStock, DL Conception: we VITAMINE B Juillet 2022

