

BÈGLES
GIRONDE (33)



POËM

Fait rimer ville et nature



“ La conception de la résidence POËM porte sur un exercice d'épannelage en plan et hauteur. Avec l'aménagement d'attiques sur le dernier niveau et des balcons généreux pour l'ensemble des logements, l'accès à des espaces qualitatifs extérieurs paysagés est assuré pour tous les habitants.

Un jeu de pleins et vides donne au projet une dimension à taille humaine et propose une image riche, dynamique et contemporaine.

Les deux volumes qui donnent forme à la résidence présentent des rétrécissements vers le Sud, ouvrant la résidence vers le soleil et garantissant un éclairage naturel qualitatif aux logements. Ils profitent ainsi tous d'extérieurs privatifs et d'espaces intérieurs spacieux, lumineux et adaptés à tous les besoins des habitants.

En somme, un chez-soi confortable, agréable et chaleureux.

Ambiance calme ou animée, cumulez vos envies !

Située en **plein cœur de la métropole bordelaise**, Bègles jouit d'une position privilégiée dans le projet de développement à l'horizon 2030. L'ambition de la municipalité est de créer un **"Village Urbain"**, en conciliant écologie, économie et qualité de vie.

Un cadre de vie choisi, qui vous ressemble, c'est ce que vous propose la résidence **POËM** à Bègles. Résolument contemporaine, elle invente une signature urbaine **adaptée aux nouvelles aspirations des citoyens**. Ici vous êtes sans conteste en ville, tout en étant protégé par **une bulle de nature et de tranquillité**.

POËM,

C'est L'ADRESSE

qui fait rimer

VILLE ET **NATURE**,

effervescence & **douceur** de vivre,

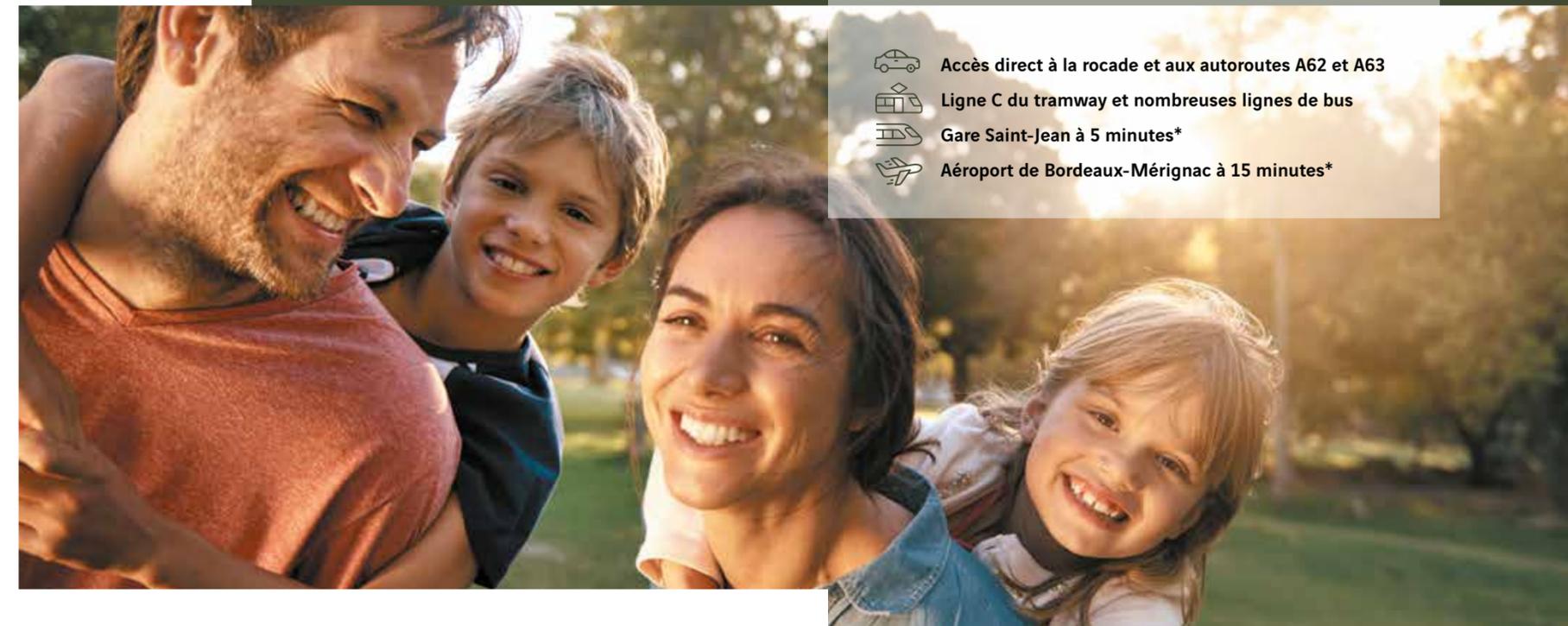
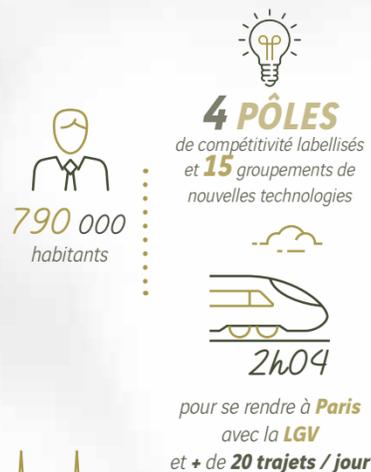
CONVIVIALITÉ & **confort** d'habitat

Au cœur d'une métropole très attractive

C'est un résultat qui ne trompe pas : dans le palmarès 2020 du Figaro Magazine, Bordeaux partage la **1^{ère} place ex aequo avec Nantes**. Ce classement récompense les villes de plus de 100 000 habitants, où **il fait bon vivre en famille**. Patrimoine, œnologie, gastronomie et douceur du climat se conjuguent pour rendre la **vie encore plus agréable**. Des valeurs typiquement "Sud-Ouest" qui propulsent la Gironde en tête des départements français en termes de **croissance démographique**.

Composée de 28 communes, réparties sur les rives droite et gauche de la Garonne, la Métropole bordelaise compte actuellement près de 790 000 habitants, autour de sa ville centre, Bordeaux. C'est un écosystème dynamique, labellisé French Tech, qui crée des emplois et attire des talents dans le numérique, les neurosciences, l'aéronautique, l'économie créative, les filières vertes, le laser, l'informatique de santé...

Mondialement connue pour ses grands vins, **Bordeaux se déguste et se visite**. Chaque année, plus de 6 millions de touristes admirent la majesté des façades XVIII^e se reflétant dans le miroir d'eau. Comme eux, les habitants de la Métropole **viennent flâner dans le centre historique** et profiter des quais paysagers. Lorsqu'ils souhaitent changer d'horizon, le Bassin d'Arcachon, les belles plages océanes ou la forêt landaise tout proches leur **offrent des panoramas somptueux**. On ne s'en lasse pas !



- Accès direct à la rocade et aux autoroutes A62 et A63
- Ligne C du tramway et nombreuses lignes de bus
- Gare Saint-Jean à 5 minutes*
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 15 minutes*

Bègles, ville de contrastes

La ville se distingue par une histoire singulière, forgée par les séchereries de morue très actives au 19^{ème} siècle et la proximité de la gare Saint-Jean. Cette identité à la fois industrielle et ferroviaire a donné un tracé urbain charmant, composé de petites places et de nombreuses échoppes bordées de jardins.

Le parti pris de la municipalité est de préserver cette vie de quartier tout en réaménageant des espaces dans lesquels l'habitat mixte, la nature, mais aussi les nouvelles formes d'économie cohabitent harmonieusement.

La réhabilitation des 20 000 m² de l'ancien centre de tri postal marque cette dynamique : la Cité numérique est une oasis de verdure, de créativité et d'innovation. Elle forme désormais le cœur de l'économie numérique de la Nouvelle-Aquitaine.

Si Bordeaux et son animation sont accessibles en quelques stations de tram, Bègles est riche de ses propres équipements et offre à ses habitants un cadre de vie particulièrement harmonieux : commerces, installations sportives complètes, sites naturels remarquables et facilité d'accès.





ICI, la Ville aménage
de **NOUVELLES RÉALITÉS** urbaines,
où la nature **s'invite** **DANS LE BÂTI**
pour PROPOSER aux résidents
des espaces *de vie apaisés*.

POËM profite d'un quartier qui se réinvente

Situé dans la partie Nord-Est de Bègles qui jouxte Bordeaux, ce **quartier calme** fait l'objet d'un **programme de rénovation ambitieux** qui prévoit un habitat multiple, où les échoppes côtoient de petits ensembles résidentiels. En plein renouveau, il va bientôt **bénéficier** du futur franchissement de la Garonne, **le pont Simone-Veil**, en cours de construction.

Commerces, services, stades et parcs, établissements scolaires, professionnels de santé... **tout est à portée de main**. Et le quartier, très bien desservi par les transports en commun de Bordeaux Métropole, **est à quelques minutes** de la gare Saint-Jean, de la gare de Bègles et du **centre historique bordelais**.

Sans oublier la facilité de rentrer et sortir de la ville (pour un bol d'air sur le Bassin...) par la rocade toute proche.



C'est la combinaison parfaite de la vie en ville, où tout est accessible, avec le calme d'une résidence conçue **pour répondre aux aspirations actuelles de ses habitants** : profiter de logements confortables, lumineux, avec des **accès extérieurs de qualité et de larges espaces paysagers**.

Shopping ?

Départ à pied de la résidence POËM pour sauter dans le tram, direction les Quinconces et le cœur historique de Bordeaux. Dans l'autre sens, c'est le bus N°11 qui vous emmène au centre commercial Rives d'Arcins au bord de l'eau...

Envie de verdure ?

Sur 200 ha, le Delta vert conjugue nature, biodiversité, sport et promenades. Parcours pédestres, de balade ou de randonnée, parcours cyclistes... vous avez le choix. La ville de Bègles s'attache à offrir aux Béglois de grands espaces de respiration !

Sportif ?

En 13 minutes à pied, le temps d'un échauffement, vous arrivez au stade André Moga. À peine plus loin, en 20 minutes, vos pas vous conduisent à la plage de Bègles, dans la plaine des sports du Verduc.



Lignes contemporaines, architecture urbaine

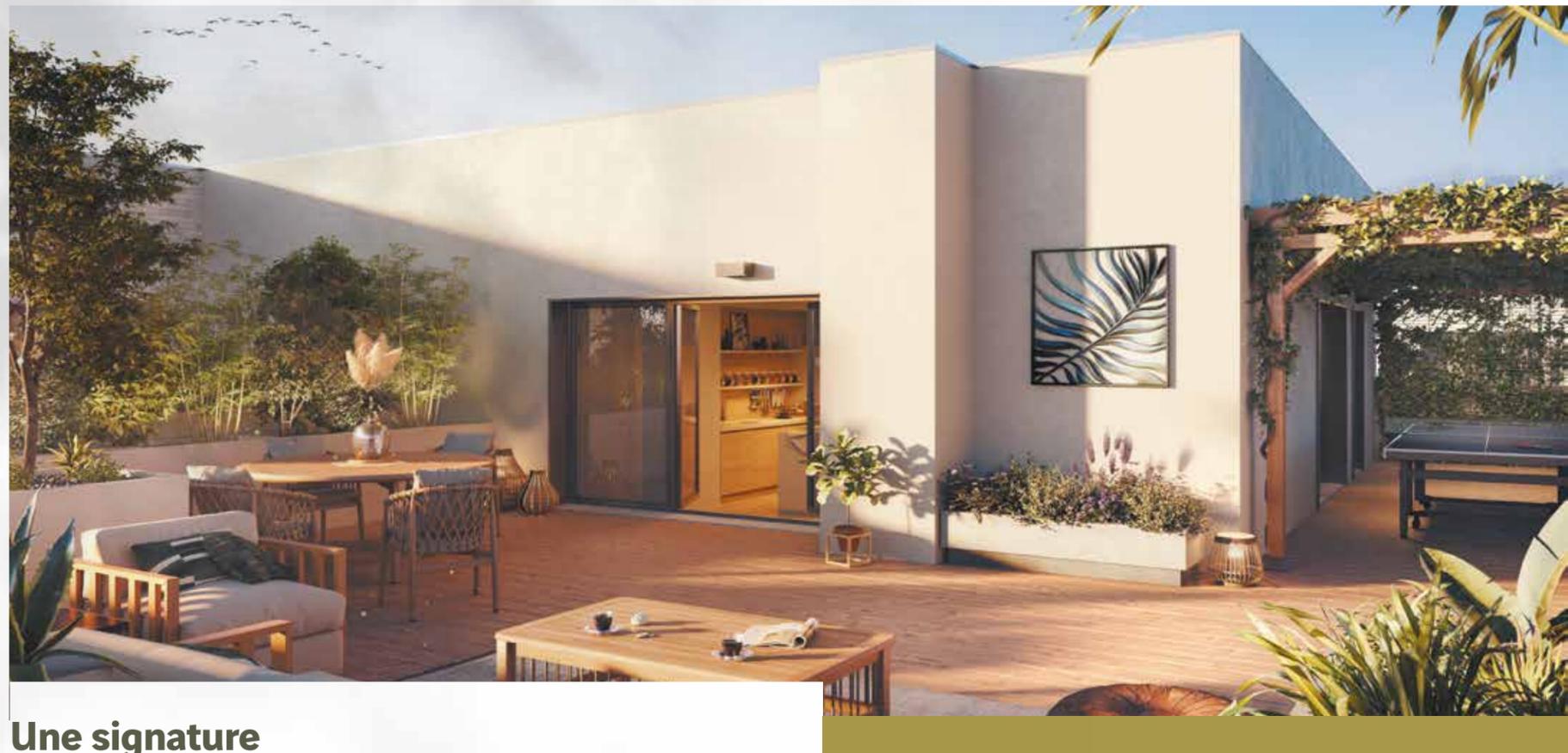
Par sa conception à taille humaine de 4 étages, organisée en deux bâtiments entourant un îlot central aux aménagements paysagers propices à la détente, **POËM soigne ses occupants.**

Les volumes bâtis s'intègrent parfaitement dans le paysage urbain existant.

Architecturées, avec un travail soigné sur les volumes, les façades en enduit matricé de couleur claire sont mises en lumière par le contraste des terrasses en aluminium anthracite. La verticalité des garde-corps les anime avec **élégance et sobriété.**

Les deux halls font également l'objet d'un soin particulier. Ils sont mis en valeur par une composition de matériaux choisis pour leur style et leur pérennité, tout en veillant à votre sécurité.





Une signature paysagère

Une biodiversité préservée et favorisée

Un cadre particulier est recréé autour de la résidence, les espaces traversés s'affirment avec des lieux à forte valeur écologique. Les coulées vertes, composées de trames végétales arborées et arbustives, accompagnent les pieds de bâtiments et les parkings paysagers, en créant une ambiance incitant à la déambulation.

Un lieu de vie et de fraîcheur, des coulées vertes

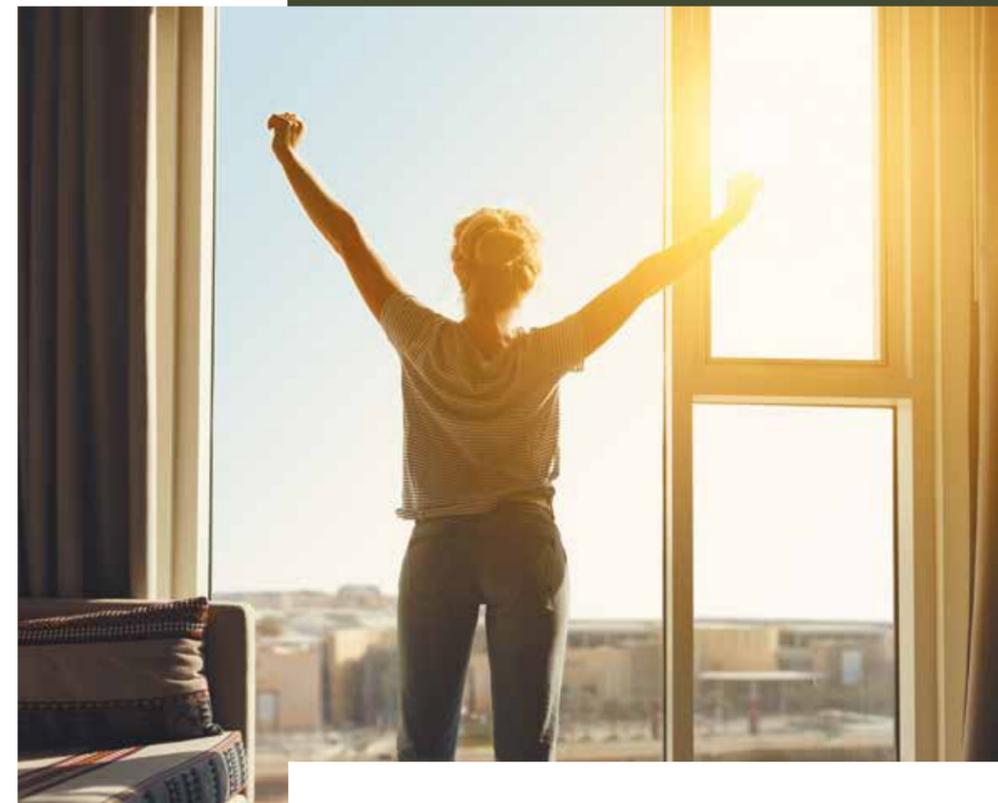
Un grand espace de respiration végétale est préservé sur le site. Le "climat urbain" est ainsi amélioré avec plus d'évapotranspiration et la réduction de l'effet d'îlot thermique. Les revêtements perméables sont favorisés. La végétation est une composante essentielle du décor paysager.

Une gamme végétale "durable" adaptée au site

Les essences locales, adaptées aux conditions climatiques et aux conditions écologiques du milieu, nécessitant peu d'entretien et économes en eau, sont privilégiées avec des espèces favorisant une biodiversité riche. Les espèces végétales plantées sont adaptées et déjà présentes autour du site, en respectant les essences existantes, leurs formes, leurs couleurs, leurs textures... 

DAVID ABÉRADÈRE / PAYSAGISTE

Parce que **LA VIE**
a **BESOIN** d' **ESPACE**
et le **quotidien**
d' **ÉMERVEILLEMENT**



POËM propose de **grands balcons et de superbes terrasses** qui prolongent avantageusement les séjours. Ces espaces extérieurs généreux révèlent un nouvel art de vivre, celui de profiter d'un lieu de vie à ciel ouvert qui s'anime dès l'arrivée des beaux jours.

Conception soignée, structuration contemporaine et matériaux intemporels en font un écran à décorer au gré de vos envies. L'architecte prévoit l'agencement de jardinières pour assurer une continuité véritable du traitement paysager de l'ensemble.

Et si cet espace devenait la plus belle pièce de vie de votre appartement ?

Les grandes baies vitrées laissent généreusement entrer la lumière naturelle qui réchauffe les volumes intérieurs. Quant au design aéré des garde-corps, il privilégie les vues dégagées sur les aménagements paysagers de la résidence.

Une collection d'appartements qui fait rimer qualité et tranquillité

Le résidence **POËM** propose une offre diversifiée de logements, de typologies et formes différentes. Étudiés avec le plus grand soin par l'agence d'architecture Samazuzu, les appartements se déclinent du 2 au 4 pièces. Ils tirent profit non seulement d'une orientation calculée **au bénéfice de la luminosité**, mais aussi d'une sélection exigeante de prestations intérieures visant à vous garantir confort, bien-être et sécurité au quotidien.

ÉPANOUISSEZ-**vous** dans des
Espaces BIEN CONÇUS,
aux volumes **généreux** et aux
AGENCEMENTS totalement
adaptés à la
CONVIVIALITÉ
et aux **nouveaux**
modes de vie.



Prestations



CONFORT

- Ascenseur
- Isolation thermique renforcée
- Chaudière individuelle au gaz
- Volets roulants électriques
- Menuiseries PVC plaxé
- Salles de bains équipées



ESTHÉTISME

- Carrelages de grandes dimensions dans les pièces de vie
- Revêtement vinylique acoustique en lames dans les chambres
- Aménagement paysagé des espaces extérieurs



SÉCURITÉ

- Hall d'entrée à contrôle d'accès par système Vigik
- Stationnements en parking sous-sol

VOS RENDEZ-VOUS EN 9 ÉTAPES

1 SIGNATURE DE VOTRE CONTRAT DE RÉSERVATION

2 ACTIVATION DE VOTRE ESPACE CLIENT EN LIGNE

3 ENVOI DE VOTRE PROJET AU NOTAIRE

4 SIGNATURE DE VOTRE ACTE AUTHENTIQUE

5 PERSONNALISATION DE VOTRE LOGEMENT

6 CHOIX DE VOTRE AMBIANCE SOLS ET FAÏENCES

7 VISITE DE VOTRE LOGEMENT À L'ACHÈVEMENT DES CLOISONS INTÉRIEURES

8 VISITE DE PRÉ-LIVRAISON

9 VISITE DE LIVRAISON ET REMISE DES CLÉS



Vous pouvez compter sur nous

AUJOURD'HUI, CONSTRUIRE UNE CONFIANCE DURABLE EST PLUS QUE JAMAIS LA BASE DE TOUTE RELATION

Remettre la **confiance au cœur de la relation** client est aujourd'hui notre principale priorité. Filiale du groupe VINCI, acteur mondial des métiers des concessions et de la construction, **VINCI Immobilier** compte parmi les acteurs majeurs de l'immobilier en France. Où que vous soyez, quel que soit votre projet, nos 800 collaborateurs conçoivent et réalisent des opérations qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie et de travail, en immobilier tertiaire comme en logements. La maîtrise de l'ensemble de nos métiers et notre **capacité d'innovation** permanente nous permettent de répondre à vos attentes, en vous apportant des solutions sur-mesure qui anticipent les futures mutations des modes de vie.

ENTRE VOUS ET NOS ÉQUIPES, UN ENGAGEMENT COMMUN

La confiance se mérite, se construit et se vérifie. Conscients de l'importance de l'achat d'un logement neuf, nous avons fait le choix de bâtir avec vous un **lien durable** en vous apportant le savoir-faire de nos collaborateurs sur lesquels vous pouvez compter à chaque étape de votre projet d'acquisition. De la signature du contrat de réservation à la remise des clés, vous bénéficiez d'interlocuteurs responsables et attentifs qui vous assurent à chaque instant un haut niveau de transparence et de confiance.

L'ART AU PLUS PROCHE DE CHEZ VOUS

Co-fondateur et signataire de la charte "1 immeuble, 1 œuvre", VINCI Immobilier met de l'art dans ses réalisations ! Cet engagement, réalisé sous le haut patronage du Ministère de la Culture, consiste à installer une œuvre d'art dans chaque immeuble d'habitation ou de bureaux, neuf ou rénové.

Qu'elle soit sculpture, peinture, lumière, vidéo ou autre, l'œuvre participe à l'amélioration de la qualité de vie des occupants ou des visiteurs et se laisse contempler par tous, sans distinction.

Tout en soutenant les artistes et la création contemporaine française, VINCI Immobilier invite ainsi l'art dans le quotidien et dans la ville.



"Arbre à palabre" de Jean-François ANDRÉ, Résidence Nova à Bruges

1 immeuble
1 œuvre

POUR VOUS, NOUS CRÉONS DE NOUVEAUX ESPACES URBAINS, DYNAMIQUES ET ATTRACTIFS

Acteur local et régional engagé aux côtés de ceux qui, chaque jour, contribuent à façonner le visage des villes et territoires de demain, VINCI Immobilier compte parmi les intervenants économiques majeurs en Nouvelle-Aquitaine avec des réalisations qui font références dans la région. **Pour vous, la garantie de pouvoir compter sur une réelle proximité.**



Royance à Royan



Ônia à La Rochelle



Vill'Amarine à Soorts-Hossegor



VINCI IMMOBILIER RÉÉLUE "MARQUE PRÉFÉRÉE DES FRANÇAIS" (*) (**)

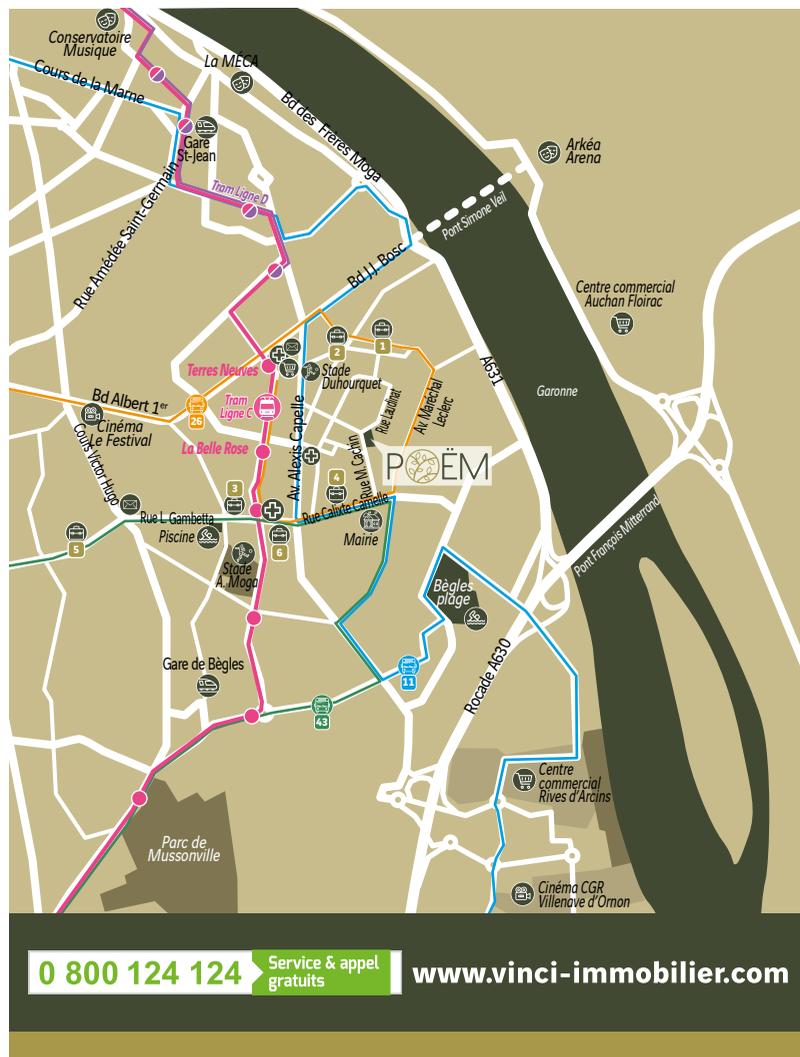
Cette distinction vient couronner le professionnalisme de l'ensemble des équipes de VINCI Immobilier qui œuvrent au quotidien pour imaginer et concevoir des logements de qualité, des lieux de vie harmonieux, dans lesquels la nature et le vivant prennent toute leur place.

En tant que promoteur responsable, VINCI Immobilier a à cœur d'optimiser les performances énergétiques de ses bâtiments, de renforcer ses engagements environnementaux et d'innover chaque année pour offrir plus de bien-être à ses clients dans leur quotidien.

(*) Étude réalisée par OpinionWay du 29 octobre au 2 novembre 2021 auprès d'un échantillon de 1 005 personnes représentatif de la population française.

(**) Récompense obtenue pour la 6^{ème} année consécutive.

POËM



**Angle rue Laudinat / rue Marcel Cachin
33130 Bègles**

**À 5 min à pied
des transports en commun** 



- 400 m | Arrêt "Mairie de Bègles"**
 - > Bus 11 vers le Centre commercial Rives d'Arcins, la Place de la Victoire et le CHU Pellegrin
 - > Bus 26 vers les boulevards - Barrière du Médoc, Mériadec
 - > Bus 43 vers les lycées et Talence
- 600 m | Arrêt "La belle rose"**
 - > Tram ligne C vers la gare de Bègles, la gare Bordeaux St-Jean, la Place des Quinconces

**À 13 min en voiture
des centres d'intérêts** 

- > 09 min | Gare Bordeaux St-Jean & Parc de Mussonville
- > 10 min | Centre commercial Rives d'Arcins & Cinéma CGR Villenave d'Ornon
- > 12 min | Salle de spectacles Arkea Aréna
- > 13 min | Marché des Capucins & Bordeaux-centre

 Supermarché	 Établissement scolaire
 Pharmacie	1 École primaire Marcel Sembat
 Mairie	2 École maternelle St Maurice
 Poste	3 École primaire L. Gambetta
 Cinéma	4 Lycée professionnel Émile Combes
 Spectacles	5 École maternelle Boileau
 Natation	6 École maternelle Paul Vaillant Couturier
 Stade	
 Trams C et D	
 Bus lignes 11, 26 et 43	
 Gare	

0 800 124 124 Service & appel gratuits **www.vinci-immobilier.com**

**VOTRE
CONFIANCE
NOUS ENGAGE
DURABLEMENT**

ESPACE DE VENTE
54, COURS DU CHAPEAU ROUGE
PLACE DE LA COMÉDIE
BORDEAUX



VINCI Immobilier Grand Ouest - SAS au capital de 10 000 € - SIRET 830 856 266 00010 - 59 rue Yves Kermen - 92650 Boulogne Billancourt. "POËM" désigne le nom du programme immobilier développé par VINCI IMMOBILIER. Architectes: Samazuzu Associés. Perspectives: Kreation. Photos: iStock, Hemis. Les illustrations contenues dans ce document sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. Les caractéristiques présentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à VINCI Immobilier Grand Ouest, notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. 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. La conception du projet respecte les dispositions de l'article 4 de la loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009 relatives à la Réglementation Thermique (RT) 2012, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m²/an en moyenne. Le label NF Habitat est attribué par l'organisme certificateur Cerqual et l'Afnor. Il certifie l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une VEFA, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution. Les résidences bénéficiant de ces certifications sont identifiées par l'indication du (des) logos du (des) label(s) concerné(s). Démarche visant l'obtention du label, validée à l'achèvement de la résidence. *Temps et distance en voiture d'après Mappy - Janvier 2022. Conception: **we VITAMINE B**