

BORDEAUX SUD



**CITÉ  
DES ARTS**

VIVEZ INSPIRÉ

**IMMOBILIÈRE  
SUD  
ATLANTIQUE**



## BORDEAUX, LA VILLE STAR

Célèbre pour le **prestige de ses vins et ses splendeurs architecturales**, classées au patrimoine mondial de l'UNESCO, Bordeaux complète sa qualité de vie par un **dynamisme économique** en plein essor.

Le rideau se lève sur de nouveaux quartiers et de nombreux **projets d'envergure** entrent en scène, dans le souci constant du bien-être des Bordelais.

La métropole bordelaise incarne ainsi un **art de vivre préservé** qu'elle conjugue au futur avec pour ambition d'accueillir 1 million d'habitants à l'horizon 2030.

Talentueuse, Bordeaux propose tous les scénarios pour habiter, travailler, investir...

### FOCUS

- > 3 000 nouvelles entreprises se créent chaque année sur Bordeaux Métropole.
- > Des secteurs prospères et filières de pointe : aéronautique, numérique, santé, tertiaire supérieur, etc.
- > L'Opération Campus et l'Initiative d'Excellence de Bordeaux pour une université rivalisant les plus grandes écoles internationales.
- > Des jardins et espaces verts pour la plupart labellisés Écojardin, Natura 2000 ou classés.
- > Des infrastructures innovantes : tramway, Cité du Vin, Stade Matmut, Pont levant Chaban-Delmas et bientôt le pont Jean-Jacques Bosc / Simone-Veil, l'Arena, la Cité Numérique...



**BORDEAUX DÉFIE  
LE TEMPS, SE MODERNISE  
ET ATTIRE TOUJOURS PLUS  
D'VISITEURS, D'HABITANTS,  
D'ENTREPRENEURS :  
UN SUCCÈS MÉRITÉ !**

## MANUFACTURE ATLANTIQUE :

UN CACHET TRÈS COURU

Cette fière façade bleu cobalt abritait jusque dans les années 90 une usine de chaussures. Transformée en scène culturelle, elle joue désormais le rôle de **fabrique d'art au sens large** : théâtre, danse, littérature, musique, arts plastiques... Ce patrimoine atypique et cette palette artistique apportent au quartier un esprit novateur, créatif et ouvert.

L'activité de la Manufacture Atlantique est maintenue sur ce site. Son bâtiment sera rénové en harmonie avec la Cité des Arts, avec les mêmes matériaux et par la même équipe de conception : Le cabinet d'architecture TLR et Immobilière Sud Atlantique.

Ce **site incontournable de la scène culturelle bordelaise** accueille sur sa parcelle un programme immobilier inédit, **Cité des Arts**. Un lieu de résidence remarquable pour mener une vie d'artiste...



Le Jardin de l'Ars, 9 hectares de nature au cœur de Bordeaux.

## L'AVENIR

SE LÈVE AU SUD

Niché entre la **Cité numérique**, la **gare Saint-Jean** et la **commune de Bègles** le quartier de Bordeaux Sud a conservé un charme particulier. Il exprime un passé populaire qui a su se réinventer en lieu culturel et résidentiel sous l'éclairage d'une belle modernité.

Avec l'opération d'intérêt nationale Bordeaux-Euratlantique en toile de fond, **l'adresse réunit tous les avantages d'une vie de quartier pratique** : commerces de proximité, services, établissements scolaires, lieux culturels... Une collection qui sera complétée par les équipements de cette vaste opération urbaine.



**CITÉ DES ARTS**  
220 bd Albert 1<sup>er</sup>  
33800 Bordeaux

**UN TERRITOIRE  
ÉCONOMIQUE MAJEUR  
QUI OFFRE UNE BELLE  
INTERPRÉTATION DU  
BIEN-ÊTRE EN VILLE.**

## LE NOUVEAU CŒUR

BATTANT DE BORDEAUX

Porte d'entrée du cœur de Bordeaux, Euratlantique se présente comme le quartier d'affaires visionnaire de la métropole, un rôle de premier plan. Très actif avec 30 000 emplois pressentis, le projet offre aussi une authentique qualité de vie citadine. **Près de 50 ha d'espaces verts**, des liaisons douces, une ouverture sur le fleuve avec les **quais réhabilités** et un nouveau pont, des **logements, des commerces, des services diversifiés, des équipements sportifs et culturels**... tout cela est au programme!

### UNE SITUATION STRATÉGIQUE IDÉALEMENT CONNECTÉE



**À 10 MINUTES**  
de la gare SNCF  
(Ter, TGV, LGV)



**À 8 MINUTES**  
de la rocade  
A630



**À MOINS DE  
30 MINUTES**  
de l'aéroport  
de Bordeaux-Mérignac



**LIGNE  
DE TRAMWAY C,**  
6 lignes de bus,  
3 stations Vcub  
à moins de 10 minutes à pied



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

Richard Legranger  
& Mélanie Bousquet  
**TLR Architecture**

L'architecture est la synthèse de réflexions multiples comme les contraintes urbaines et techniques, la qualité de vie, l'esthétique et, en premier lieu, l'intégration dans l'environnement.

Cité des Arts répond avec ambition à ces enjeux.

La résidence s'intègre dans sa situation proche des boulevards. Un grand jardin central feutre l'effervescence routière, tandis qu'une allée douce connecte le quartier et les boulevards. Pour assurer une transition équilibrée, les bâtiments sont recoupés et présentent différentes hauteurs. L'architecture des façades évoque celle des maisons bordelaises environnantes.

Emblème du programme, la Manufacture Atlantique attenante fait partie intégrante de la réalisation et la volumétrie générale de Cité des Arts communique harmonieusement avec ce haut lieu culturel.

Ce projet est donc à la fois tourné vers la culture et la vie de quartier, dans un cadre architectural et paysager soigné.

## L'ÉLÉGANTE SIMPLICITÉ

D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Dans ce quartier métamorphosé, le **style contemporain** prend tout son sens. Cité des Arts expose une **élégante sobriété** dans une écriture architecturale cohérente avec les constructions des environs.

Deux corps de bâtiments épousent le site et donnent la réplique au théâtre et ses abords. Leurs volumétries douces, **de 2 à 4 étages**, s'accordent harmonieusement avec les lieux et les logements alentour.

### FOCUS

- > Les ouvertures verticales jouent l'alternance avec de larges loggias.
- > Des garde-corps en verre opale se marient avec le ton pierre de la façade, typiquement bordelaise.
- > Des jeux de matière en contraste - texturée ou lisse - rythment les façades.
- > Les menuiseries en aluminium arborent une teinte claire coordonnée.
- > Des toitures en tuiles plates ou des toits terrasses couronnent les bâtiments.

## UNE INTIMITÉ

BIEN ORCHESTRÉE

Cité des Arts illustre une réalisation confidentielle en contrepoint de l'effervescence du quartier d'affaires en devenir.

En cœur de ville, Cité des Arts veille à proposer une **taille humaine** et

des césures comme autant de **liaisons douces pour cheminer à pied ou à vélo**. La disposition des îlots veille à **limiter les vis-à-vis** entre les bâtiments et avec le théâtre, pour le confort de tous.

## THÉÂTRE

DE VERDURE

Le vert s'exprime aussi entre les différents immeubles, tel un **écran verdoyant propice à l'intimité des logements**. Square et espaces paysagers offrent d'**agréables ambiances** et une mise en scène réussie à la faveur des chênes,

érables et pins précieusement conservés. De grands sujets, des arbustes florifères et des couvre-sols compléteront ce répertoire végétal.

||  
**UN DIALOGUE NATUREL  
SE NOUE ENTRE LES  
ESPACES PAYSAGERS,  
LE THÉÂTRE ET LA  
RÉSIDENCE.**  
||

### FOCUS

- > 45 appartements du **2 au 5 pièces**, pour satisfaire toutes les attentes.
- > À **taille humaine** pour favoriser un esprit intimiste.
- > De **profondes loggias**.
- > Au calme d'un **jardin d'agrément** intérieur entièrement **piétonnier**.
- > **Parking** en sous-sol.
- > Locaux pour les **deux roues**.

## FOCUS

- > Doubles expositions.
- > De beaux volumes de vie avec cuisine ouverte.
- > Un espace extérieur pour chaque logement.
- > Résidence conforme aux dernières normes écologiques RT 2012.



## LE CONFORT

À L’AFFICHE !

Les appartements, du 2 au 5 pièces, déclinent de **belles surfaces** et des plans minutieusement conçus.

Ils allient espace et fonctionnalité avec des séjours qui privilégient les **volumes généreux** et la **clarté naturelle**, ainsi que des cuisines ouvertes pour plus de convivialité.

Chaque logement est doté d’un **espace extérieur** – loggia ou terrasse – pour prolonger l’inspiration des pièces à vivre. Les zones jours et nuits sont parfaitement délimitées pour **préserver l’intimité de chacun**. Les prestations soignées participent au bien-être et à l’esthétique des intérieurs.

||  
**UNE SYMPHONIE DE DÉTAILS COMPOSE UN CONFORT UNIQUE DANS CHAQUE PIÈCE.**



**AVEC ISA,  
L’ENGAGEMENT  
DE PRESTATIONS  
DE QUALITÉ :**

- > PEINTURE LISSE
- > CARRELAGE **GRAND FORMAT**
- > PLACARDS **AMÉNAGÉS**
- > SALLE DE BAIN **ÉQUIPÉE**
- > OPTIMISATION DE L’**ISOLATION ACOUSTIQUE**
- > DE **2 À 5 PIÈCES**
- > CONFORT **THERMIQUE**

# FAIRE CONFIANCE À ISA C'EST FAIRE LE CHOIX...

- 1 DE LA TRANQUILLITÉ** avec votre interlocuteur commercial dédié ;
- 2 DE LA SÉRÉNITÉ** avec des espaces extérieurs paysagers aménagés avec soin ;
- 3 DU CONFORT ET DE LA QUALITÉ** avec des logements garantis économes en énergie ;
- 4 DE LA SIMPLICITÉ** avec des emplacements agréables à vivre proches de toutes les commodités : transports en commun, parkings, commerces, écoles, parcs et jardins...
- 5 DE LA SÉCURITÉ** avec des garanties constructeurs plurielles : date de livraison, parfait achèvement, biennale pour tous les équipements du logement et décennale pour les éléments structurant le bâti.

bordeaux  
**euratlantique**

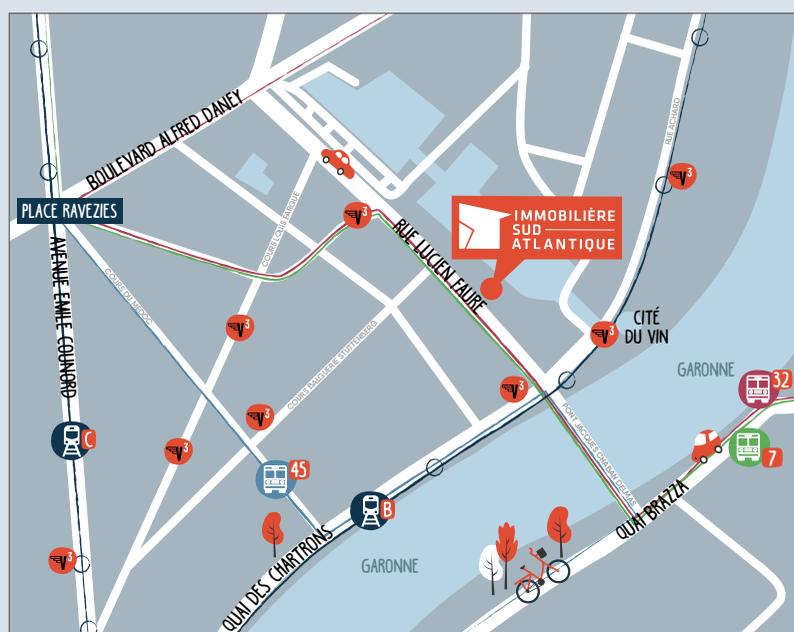
**Membre de la Fédération des Promoteurs, Immobilière Sud Atlantique (ISA)** s'appuie sur un savoir-faire de plus de 35 ans dans la réalisation de programmes immobiliers et l'aménagement de lotissements.

Une expertise qui lui permet d'anticiper les évolutions des modes de vie et de proposer des solutions d'habitat adaptées aux attentes d'aujourd'hui et de demain.

Par ailleurs, ISA s'engage à étudier toutes vos demandes de travaux supplémentaires afin de vous aider à vivre dans le logement qui correspond le mieux à vos envies.

## VOTRE SHOWROOM / ESPACE DE VENTE

BASSINS À FLOT – BÂT G3 - 37 RUE LUCIEN FAURE – 33300 BORDEAUX



- **À 5 MINUTES À PIED DE LA STATION DE TRAM B « CITÉ DU VIN ».**
- **PARKING GRATUIT À DISPOSITION.**