



LES  FLOREALES

AUDENGE • 33



LE BASSIN D'ARCACHON

Situé au cœur de la Côte d'Argent, le Bassin d'Arcachon offre de nombreux trésors naturels, entre forêts de pins et plages de sable fin. Certains sites incontournables, comme la Dune du Pilat ou encore l'Île aux oiseaux et ses cabanes tchanquées, rythment le quotidien des résidents qui profitent de la pêche, des 220 kilomètres de pistes cyclables ou encore des nombreuses activités nautiques ou aériennes.



AUDENGE EN QUELQUES CHIFFRES

8 913
habitants

1
marché
hebdomadaire

136
associations
culturelles,
sportives,
de loisirs

1
bassin de
baignade
aménagé

1 846
hectares
de forêt
communale

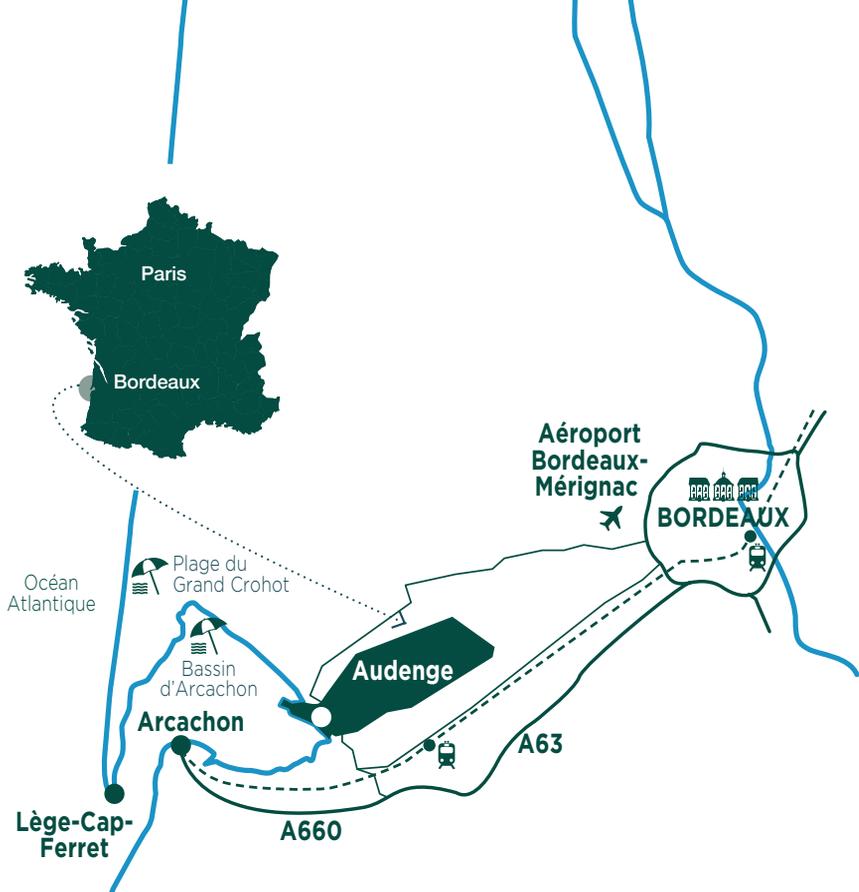


AUDENGE

CALME ET NATURE

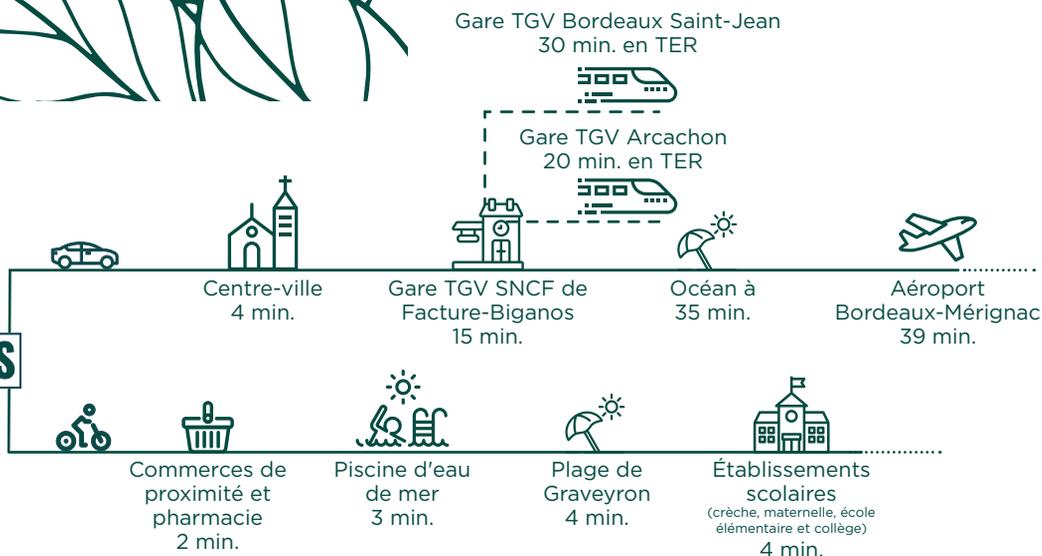
Reconnue pour son port ostréicole ou encore pour le Domaine de Certes et Graveyron, Audenge jouit des atouts naturels du Bassin d'Arcachon et offre la plus grande piscine d'eau de mer d'Europe, accessible à tous. Au quotidien, les Audengeois profitent de commerces de proximité, de services d'aide à domicile et d'infrastructures culturelles et sportives, comme la médiathèque ou encore l'aire de fitness en plein air.

À proximité, la gare TGV de Facture-Biganos relie le centre-ville de Bordeaux en 30 minutes ou encore la capitale en 2h53. Les autoroutes A660, A63 et la départementale D106, quant à elles, permettent aux habitants de rejoindre Arcachon ou encore Bordeaux Métropole en seulement 50 minutes en voiture.



LES FLORÉALES, UN QUOTIDIEN PRATIQUE

Pensée pour faciliter le quotidien, la résidence se situe en plein centre-ville à proximité immédiate de toutes les commodités et au pied d'une piste cyclable qui permet aux habitants de se déplacer à vélo ou à pied. À seulement 500 mètres, un marché hebdomadaire met à l'honneur les produits locaux et de saison.



LES FLOREALES

VIVRE AU VERT EN CENTRE-VILLE

Implantée au cœur d'Audenge, au sein d'un parc boisé conservé et agrémenté, la résidence Les Floréales a été conçue pour favoriser la **protection de la nature et limiter l'impact humain**. Propice au maintien de la biodiversité, **l'intégration d'arbres à hautes tiges, d'arbustes et de massifs ornementaux agit en faveur de la microfaune utile au jardin et contribue à la purification de l'air...** pour un quotidien des plus respectueux et des plus agréables.

NATURE ET CONVIVIALITÉ

La résidence Les Floréales est composée de deux îlots proposant 24 logements de 2 à 4 pièces à la vente, tous dotés d'un extérieur et d'une place de stationnement privative. Le parc intérieur boisé favorise les balades et les moments d'échanges entre voisins. **L'intimité de chacun est respectée grâce à une riche végétation**, de hautes jardinières et haies naturelles.

Bienfaits environnementaux de l'espace boisé



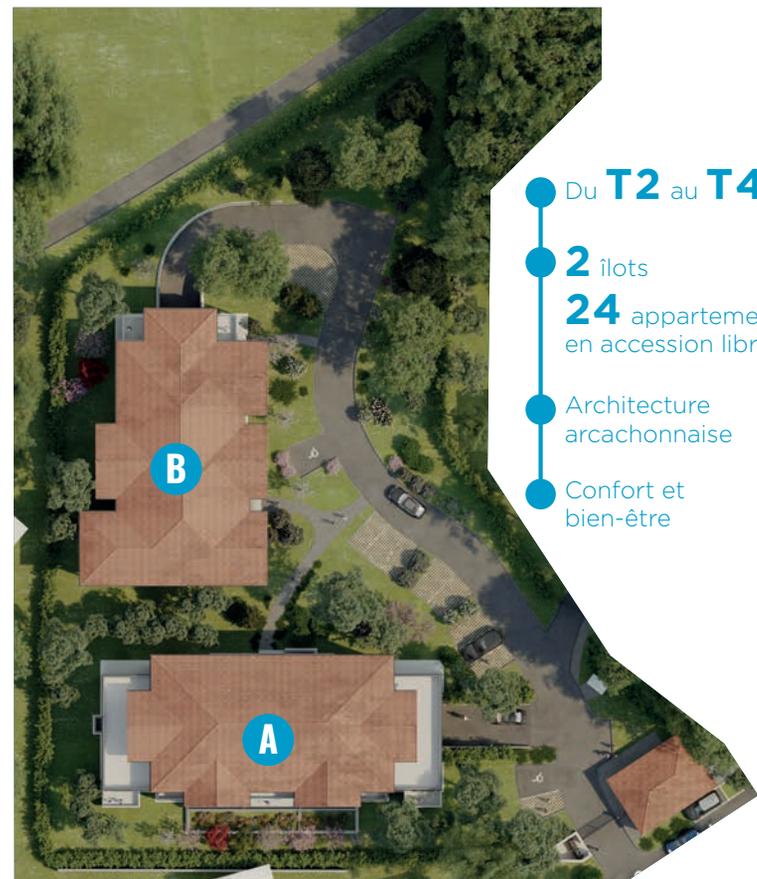
+ de 80 arbres sur le site :
maintien et enrichissement de
l'espace boisé



Préservation de la
biodiversité et des essences locales



Un lieu de vie
verdoyant en cœur de ville



- Du **T2** au **T4**
- **2** îlots
- **24** appartements en accession libre
- Architecture arcachonnaise
- Confort et bien-être



Loggias disposant
de vitres colorées

Toiture à large débord

Façade mélangeant
enduit blanc et brique

Jardinières agrémentées
d'essences locales

UNE ARCHITECTURE ENTRE MODERNITÉ ET TRADITION

La résidence Les Floréales reprend les codes de l'architecture typique du Bassin, tout en s'intégrant dans l'espace boisé existant. Sa toiture de forme traditionnelle, ses enduits extérieurs en gratté blanc et ses parements en briques rappellent les maisons locales du XIX^e siècle dites « arcachonnaises ». La modernité se retrouve à travers les loggias disposant de vitres colorées, en harmonie avec l'ensemble du programme.

Les prestations extérieures

- Entrée véhicules sécurisée par un portail électrique
- Entrée piétons sécurisée par un portillon électrique
- Stationnement privatif en intérieur et en extérieur
- Locaux à vélos sécurisés
- Loggias ou terrasses privatives
- Vis-à-vis limité par la végétation, au profit de l'intimité des résidents
- Parc végétal traversant éclairé avec cheminement piéton

LE MOT DE L'ARCHITECTE

”

Proche du Bassin d'Arcachon, dans un îlot boisé clos et préservé au cœur du centre-ville, le programme est composé de deux bâtiments à l'échelle du lieu. La ligne des toitures non rectiligne, les parements en brique, les vitrages de couleurs sont un rappel à l'architecture des grosses villas du Bassin, dans une version épurée et authentique par la qualité des matériaux. ”

*Dominique BURGADE DUBOSCQ
Architecte DPLG - Urbaniste DESS
SAS Atelier Aquitain d'Architectes Associés*



La résidence respecte les
normes PMR en intérieur
comme en extérieur



Des avantages indéniables

- Une architecture alliant **caractère typique et modernité**
- Une résidence intimiste à l'abri des regards
- Une partie des logements **adaptée aux séniors**
- **Un parc boisé** au cœur des espaces communs
- Une position géographique idéale, **au cœur du centre-ville**

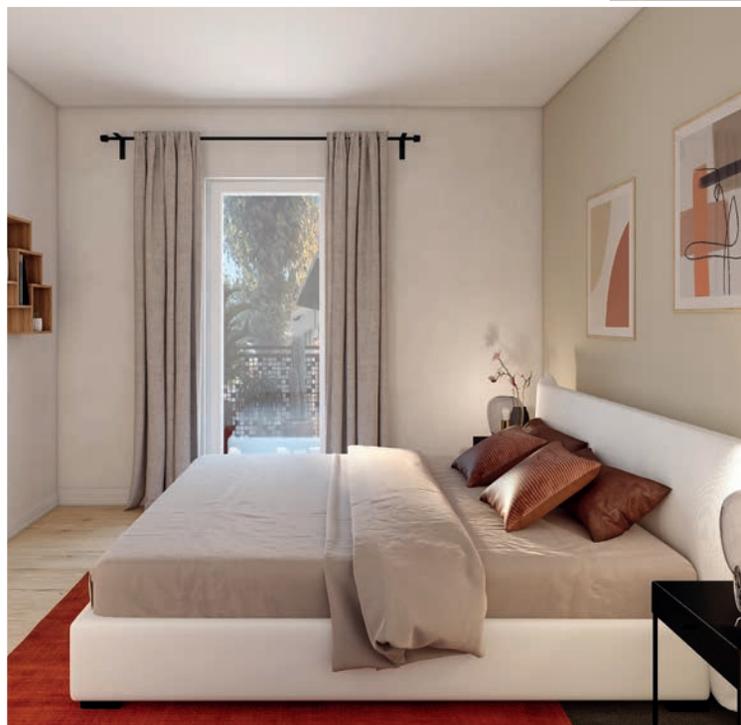


Des prestations intérieures confortables et modernes

- Logements spacieux et lumineux
- Pièces de vie : parquet stratifié et carrelage dans les cuisines
- Espace chambre : parquet stratifié
- Un placard aménagé par logement
- Salle d'eau et de bains : équipées, carrelage et faïence
- Chauffage au gaz individuel, par thermostat d'ambiance et programmeur
- Chaudière individuelle
- Volets roulants
- Ascenseurs jusqu'au parking, accès sécurisé, vidéophones



Option d'aménagement pour les logements séniors





DES PRESTATIONS
**CONFORTABLES
ET MODERNES**

RT
2012



EXEMPLE T3



EXEMPLE T2



EXEMPLE T4



LES
FLOREALES



2 BOULEVARD GAMBETTA
AUDENGE 33980



**IMMOBILIÈRE
SUD
ATLANTIQUE**

Bassins à flot - Bât. G3
37 rue Lucien Faure
33300 BORDEAUX

05 56 01 37 00

✉ accueil@isa-cisa.fr

🌐 www.immobiliere-sud-atlantique.fr