

**ESTANTAT**

B O R D E A U X

Une nouvelle dimension **urbaine s'ouvre à vous**





## Bordeaux, le classique a de l'audace

Entre son esprit classique et son appétence pour l'audace, Bordeaux ne craint pas les contrastes. En 2007, l'UNESCO distingue Le Port de la Lune pour la préservation de son patrimoine du XVIIIe siècle, la ville décide alors de se réinventer...



## L'art de vivre bordelais est ainsi fait, de tradition et de modernité, de douceur et de dynamisme économique

Quand la belle Girondine révèle sa vraie personnalité, elle est irrésistible : ses façades de pierre prennent à nouveau la lumière, la métropole s'ouvre sur son fleuve. Tramway, Cité du Vin, Pont Chaban-Delmas, stade Matmut, Arkéa Arena... : ses nouveaux symboles arborent des allures futuristes.

Toujours plus accessible avec la LGV, Bordeaux renforce son attractivité avec des projets ambitieux, des quartiers renouvelés...

Elle devient durable et désirable pour les entrepreneurs, étudiants et familles en quête de succès et de bien vivre.

# 6<sup>e</sup>

Métropole de France.

# 4<sup>e</sup>

Place financière française.

# 2<sup>e</sup>

Métropole la plus attractive pour les chefs d'entreprise.

# + de 10k

Nouveaux habitants/an.

# + de 82k

Étudiants avec une croissance de +3% en moyenne/an.

# à 2h05

de Paris en train avec la LGV.



77 km de lignes de tramway, un des plus gros réseaux de France.



+ de 1 400 km d'aménagements cyclables dans Bordeaux Métropole.



154 parcs et espaces naturels



## Rive Droite, le bon côté de Bordeaux

Entre urbanité et nature généreuse, la rive droite de Bordeaux a tout compris et offre de nouvelles perspectives sur le bien-vivre citoyen.



Faciliter les mobilités douces  
et plébisciter l'utilisation des  
transports en commun.

La vocation industrielle de la rive droite est désormais révolue, son urbanisation récente a permis de conserver de grands espaces naturels, propices à la biodiversité, et de construire un habitat plus responsable. Cette profonde mutation lui insufflé une identité contemporaine et durable à l'image de Bordeaux.

Proche du centre historique de Bordeaux par les transports en commun, la rive droite offre une atmosphère citadine singulière en témoignent les lieux emblématiques qui la font vivre : sa place Stalingrad et ses commerces, son Jardin Botanique, son cinéma Mégarama installé dans une ancienne gare, ses restaurants parfois ouverts sur le fleuve ou le Parc aux Angéliques sur les berges du fleuve, Darwin, lieu alternatif à la créativité foisonnante...



## Bastide Niel, les atouts de Bordeaux, la sérénité en plus

Tel un village, le quartier Bastide Niel est la promesse d'une vie quotidienne facile et épanouissante : écoles et campus, cabinets médicaux, infrastructures sportives, commerces de proximité, restaurants...

Situé entre le Pont Chaban-Delmas et le Pont de Pierre, desservi par le tram A, 4 lignes de bus et une navette fluviale, Bastide-Niel est parfaitement connecté au centre historique et vers l'ensemble de Bordeaux Métropole.

Dans la courbe du fleuve, Bastide-Niel a transformé des friches en un vaste écoquartier de 35 hectares. Complice de la nature, le quartier compte 16 hectares d'espaces publics végétalisés parmi lesquels des potagers urbains ou des microforêts en lien avec le Parc aux Angéliques qui longe la Garonne.

## Un vaste écoquartier de 35 hectares

Cette nouvelle adresse bordelaise se distingue par sa personnalité unique façonnée par un patrimoine architectural novateur au service du bien-être résidentiel, entre ville et nature.



À 4 min à pied du Lycée Edgar Morin

À 2 min à vélo de l'ESSCA (école de commerce, gestion, management)

À 3 min à vélo de l'école primaire Billie Holiday

À 4 min à vélo de l'école maternelle Nuyens

À 8 min à vélo du collège Mayaudon



À 4 min à pied de l'arrêt de bus Hortense (lignes 45/50/91/92)

À 13 min à pied du Tram A (arrêt Jardin Botanique)

À 10 min à vélo du Quai des Marques et des Bassins à Flots

À 14 min à vélo de la Place des Quinconces (30 min en Tram A)

À 20 min en voiture de la gare TGV/LGV Saint-Jean (35 min en bus 10 depuis arrêt Jardin Botanique)



À 6 min à pied de Darwin

À 10 min à pied du Jardin Botanique

À 10 min à pied du Parc aux Angéliques (pique-nique, guinguettes, balades en bord de fleuve)

À 4 min à vélo du cinéma Mégarama-Imax-4D

À 7 min à vélo de l'UCPA Sport Station (Fitness, Padel, Escalade, Golf, Squash...)

Source : TBM / Googlemaps dans des conditions normales de circulation.



## Estantat, Une architecture aérienne, vivre dedans comme dehors

Fidèle au projet urbain du quartier, l'architecture d'**ESTANTAT** dévoile une silhouette géométrique atypique conçue pour multiplier les orientations et inviter la luminosité naturelle au cœur des appartements.

Au cœur du quartier, la silhouette architecturale d'**ESTANTAT** s'élance sur 6 étages en gradins. Tel un exosquelette, une structure de béton et de bois dessine d'immenses espaces extérieurs en double peau.

Portée par de douces nuances blondes, **ESTANTAT** fait la part belle aux matériaux de qualité : béton teinté dans la masse, poutre en bois, mailles métalliques laquées beiges et bac acier aux tons argile claire en toiture. Les façades se parent de larges baies vitrées gages de luminosité au cœur des appartements. Dans les étages, patios et coursives végétalisées offrent des espaces placés sous le signe de la nature. Situé en R+4, un jardin partagé permet également aux résidents de profiter d'une véritable bulle de détente et de fraîcheur.





## Estantat, une nouvelle dimension urbaine s'ouvre à vous

ESTANTAT accueille des locaux commerciaux et bureaux qui font corps avec l'espace public et participent à l'animation du quartier.

Le bâtiment abrite aussi un parking à étages situé sur les premiers niveaux.



## Le mot de l'architecte



« Située au cœur de l'écoquartier Bastide Niel, ESTANTAT propose d'habiter en hauteur, tourné vers les horizons lointains et le grand paysage. Nichés sur les derniers étages du bâtiment, derrière une charpente bois, les logements se déploient dans un volume jouant avec les façades et pans de toiture inclinés, développés sur l'ensemble du quartier.

Nous souhaitons implanter, sur le parking silo établi sur les premiers niveaux, des logements traversants et multi-orientés ; ouverts sur d'importants espaces extérieurs pour remettre la qualité d'usage, au fil des saisons. Avec pour objectif qu'ils bénéficient d'un apport lumineux maîtrisé toute l'année et de les doter d'une capacité à se ventiler naturellement.

Les logements, accessibles via une desserte en coursive extérieure commune, s'organisent autour de patios végétalisés. Ces derniers préservent l'intimité des habitants et contribuent à la lecture d'un ensemble d'habitats individuels juxtaposés, desservis au fil de la sente qui traverse le toit de l'immeuble du sud-est au nord-ouest. »

**Mathieu BERNARDIN,**  
Architecte, chef de projets  
CoBe Architecture





## Espaces extérieurs, douceur & bien-être s'invitent

Dans la sérénité des étages, ESTANTAT présente 24 biens d'exception, du studio au 5 pièces.

Conçues comme des extensions naturelles des pièces à vivre, les immenses terrasses en caillebotis de bois autorisent l'aménagement de plusieurs espaces distincts.

Au gré de vos envies, installez une salle à manger à ciel ouvert pour les beaux jours, une cuisine d'été autour d'une plancha, un salon en plein air pour les apéros imprévus, un solarium intimiste pour se détendre ou encore un jardin suspendu avec vos plantes favorites...

ESTANTAT vous offre le meilleur du confort résidentiel.





## Scènes d'intérieur : lumière sur des logements uniques

Les plans des appartements structurent les espaces pour favoriser les meilleures expositions et créer des univers harmonieux entre convivialité des pièces à vivre et intimité des coins nuit.

Certains appartements proposent des agencements en duplex, dès les 3 pièces, et des entrées depuis des coursives ou patios privatifs dans un esprit maison inédit !

Suite parentale, salle de bains complétée d'une salle d'eau, dressing, placards généreux, prestations haut de gamme...



## Le soin du détail

Pour parfaire les espaces, les appartements bénéficient de prestations et équipements réfléchis et optimisés.



Accès sécurisés



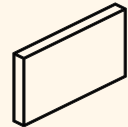
Porte palière avec serrure de type A2P\* et microvisiseur



Vidéophone



Réseau de chauffage urbain



Cloisons isolantes pour un meilleur confort acoustique



Volets roulants électriques



Domotique en option



Parquet dans l'entrée, le séjour, la cuisine et les chambres



Placards aménagés dans l'entrée et les chambres



Carrelage 45x45 dans la salle de bains, la salle d'eau



Faïence murale dans la salle de bains et la salle d'eau

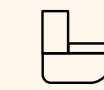


Dans la salle de bains ou salle d'eau :

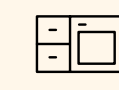
- Meuble vasque ou double vasque (à partir du T3) avec miroir

- Baignoire équipée de parois, douche à l'italienne ou bac à douche suivant plans

- Sèche-serviettes



Toilettes suspendues



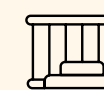
Cuisines aménagées pour les T1 et T2



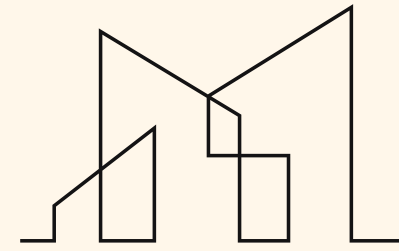
Terrasses bois



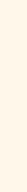
Point lumineux pour les extérieurs, prise et point d'eau pour la terrasse



Possibilité de SPA dans certains biens



**ESTANTAT**  
B O R D E A U X



**05 33 89 34 02**  
aquipierre.com

