



Bordeaux Eysines – Gironde (33)

Eligible Scellier



Document non contractuel, le projet est susceptible de modifications

© ERSILON 3D - Rennes - 2012 - illustration non contractuelle

Mars 2012



## Résidence OSIRIS

Composition

3 bâtiments en R+3  
98 appartements dont 74 en vente  
Bâtiments A et B (39 et 35 logements )

Typologie

T2, T3  
parkings sous sol et extérieurs

Adresse

Rue de la Gare  
33 320 Eysines

Date prévisionnelle de livraison

1er trimestre 2014

Cible

Couples, avec et sans enfants,  
célibataires...



**UN EMPLACEMENT PERTINENT**

**A 6 km de Bordeaux**

**Une excellente desserte**

**Une ville résidentielle recherchée**





<b>La résidence</b>	<b>5</b>
Le Quartier	
Le plan masse	
Les prestations	
<b>L'implantation</b>	<b>9</b>
Eysines	
Bordeaux	
Le marché locatif	
<b>Les professionnels au service de ce projet</b>	<b>12</b>
Le Gestionnaire	
Le Promoteur	

## La résidence Osiris vous ouvre ses portes !



La résidence Osiris s'inspire de « Dame Nature », en effet l'architecture de ses 3 bâtiments s'insère parfaitement dans l'environnement naturel, notamment par le choix des matériaux, les façades rythmées par des parements en bois.

L'organisation du bâti permet également de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie. Des massifs colorés de diverses essences seront plantés le long des bâtiments, ainsi que des haies pour éviter le vis à vis.

Un soin tout particulier sera apporté au traitement des espaces verts.

Les plantations comporteront des arbustes et des arbres de moyen et grand développement.

Le parti pris étant de créer un jardin coloré et agréable pour tous les occupants, Lilas, Lavande, Genévrier, Orangers du Mexique, Liseron, Narcisses ou Jonquilles, Erable, Tilleul, Arbre de Judée, Bambou... seront plantés dans les espaces verts.

**La résidence est implantée dans un quartier résidentiel, l'ancienne voie ferrée qui longe le terrain est devenue une piste cyclable.**

**L'environnement, très vert, est propice au calme et à la détente à 700 mètres des lignes de bus ! Tous les commerces et services sont disponibles à Eysines.**

**Une implantation de qualité !**

# Le quartier

## Au Quotidien

- Présence de tous les commerces de proximité : Commerces alimentaires, enseignement, transport...



## POINTS FORTS

- Environnement verdoyant : le calme à 7 km de Bordeaux
- Arrivée du futur tramway
- Une ville d'avenir



## Illustrations du projet



## Idée d'aménagement intérieur



Images et documents non contractuels

# La résidence OSIRIS



Lot N° A b302

La conception de la résidence Osiris, avec les 3 bâtiments, permet de proposer un projet à taille humaine pour les futurs résidents. En effet, chaque bâtiment propose deux halls desservant chacun 4 à 5 logements et deux ascenseurs permettant une facilité de circulation.

Les appartements, agréables et lumineux, profitent tous de **balcons ou terrasses**, avec une exposition Est ou Ouest.

Certains logements du dernier étage en attique étant traversants, disposent d'une triple exposition et profitent de terrasses généreuses.

## Au Quotidien : une ville résidentielle et verte à 10mn de Bordeaux

Trois crèches, cinq écoles maternelles, neuf écoles primaires, deux collèges et un lycée professionnel et technique: Eysines est une ville résidentielle, accueillante et à taille humaine.

Eysines est une des 27 villes qui composent la Communauté urbaine de Bordeaux. Cette commune dessine, pour les dix ans à venir, une ville où l'environnement sera préservé et valorisé et où les déplacements urbains laisseront une bonne place aux circulations douces (vélos, promeneurs).

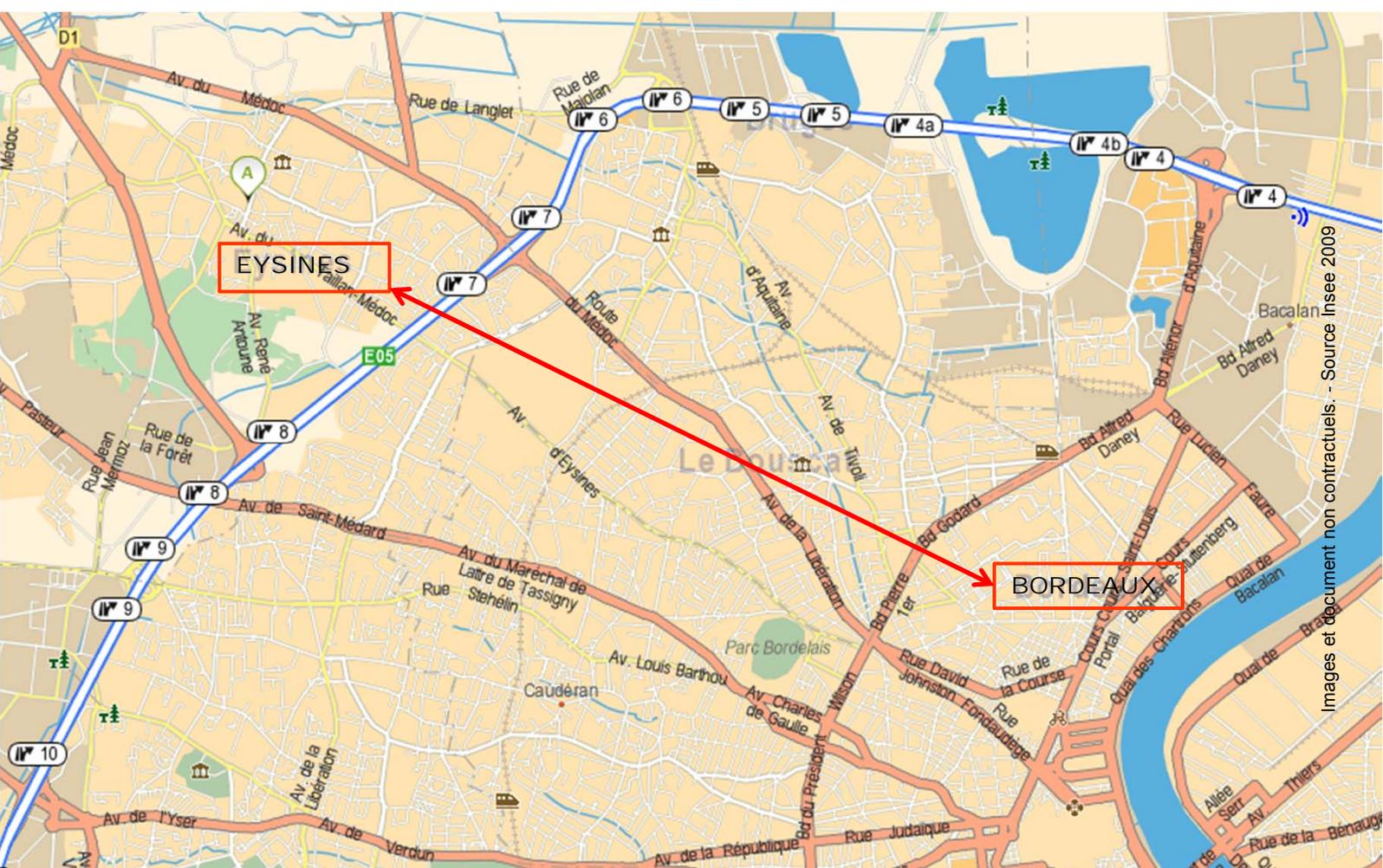
**Elle profite de la desserte des transports en commun de la CUB. Un projet d'extension du tramway de Bordeaux doit être mis en service en 2017, il desservira Eysines.**

A 7 kilomètres de Bordeaux, Eysines est située sur la route qui mène au Médoc et à l'océan.

Elle est limitrophe à l'ouest du Haillan et de Saint Médard en Jalles, au Sud de Mérignac et de Bordeaux, à l'est du Bouscat et de Bruges. Au nord, la ville est bordée par la Jalle, qui la sépare de Blanqueford et du Taillan.

**Un confort de vie dans un cadre unique, Eysines est une ville où la demande de logements est forte !**

**> Un emplacement de choix pour les actifs Bordelais !**



Eysines, membre de la CUB, est une ville attractive dans le rayonnement Bordelais.



## La population

**On compte à Bordeaux 255 178 habitants.** La variation annuelle moyenne de la population est de : +1,1%

**31,5% des habitants ont entre 15 et 30 ans,** il s'agit de notre public cible sur cette résidence.

## Une ville dynamique !

Bordeaux est le siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) : 27 communes, 6<sup>ème</sup> agglo de France, c'est une métropole d'équilibre, une ville d'art et d'histoire...

## La ville fait preuve d'un très bon dynamisme, avec un regain important d'attractivité.

TGV, Aéroport international, 3 lignes de tramway, 65 lignes de bus pour la commune et l'agglo, un réseau de vélos en libre-service, Bordeaux bénéficie d'une situation géographique enviable, sur la façade ouest de la France.

Projet Euratlantique 2010-2024 : lignes TGV vers Tours, Toulouse et Bilbao.

Ce projet prévoit la construction de 2,5 millions de mètres carrés dont 500.000 m<sup>2</sup> de bureaux, un quartier d'affaires international et 15 000 logements dont 25% aidés. Il est complété par des commerces et des équipements.

## Économie

**La vocation économique de Bordeaux est tournée vers le commerce et les services.**

Bordeaux est considérée par beaucoup comme la **capitale mondiale du vin**. À proximité de Bordeaux, un vignoble important produit de nombreux vins, dont certains parmi les plus prestigieux du monde.

Bordeaux est aussi une **ville industrielle** (l'industrie emploie 28 000 salariés).

## Transports



A10 depuis Paris et les régions de l'Ouest et du Nord via Poitiers, Nantes, Orléans

A62 depuis la Méditerranée via Toulouse, Montauban et Agen

A63 depuis l'Espagne via Bayonne et Dax

A89 depuis le Sud-Est et l'Est via Lyon, Clermont-Ferrand et Périgueux



La **gare Saint-Jean** à 12 km De la résidence

TGV Bordeaux/Paris-Montparnasse (2h58)

200 TER (Train express régionaux) reliant la capitale régionale à toutes les villes d'Aquitaine.



**Aéroport de Bordeaux Mérignac à 8 km**

De nombreuses lignes directes en France, en Europe et jusqu'à Montréal comme: Amsterdam, Bruxelles, Casablanca, Lyon, Paris (1 h), Dublin, Lille, Lisbonne, Madrid, Marseille, Nantes, Nice, Prague, Tunis...

## Une localisation évidente:

Eysines est une ville récente, calme et verdoyante, qui propose une desserte facile vers Bordeaux et ses centres d'activités.

## Une cible bien présente:

Eysines attire des habitants de tout le département: 83,1% des actifs qui vivent à Eysines travaillent dans une autre commune du département !

## Un positionnement adapté :

Aujourd'hui 54,1% des ménages vivant à Eysines sont composés de 1 à 2 personnes, alors que 68,6% des logements ont 4 pièces ou plus...

De plus, avec un parc composé à 67% de maisons, les appartements trouvent vite preneur...

**Avec sa typologie concentrée sur les 2 et 3 pièces, tout en conservant des surfaces généreuses, la résidence répond parfaitement aux besoins du marché locatif local.**



Laurent  
BENEDETTI

## INTERVIEW DU GESTIONNAIRE

### Comment se porte le marché locatif de la ville d'Eysines ?

La commune d'Eysines connaît actuellement une réelle rénovation de son paysage urbain. L'engouement des promoteurs pour ce secteur, due aux fonciers existants et encore accessibles financièrement, a permis de dynamiser l'économie. Le marché locatif d'Eysines reste attractif par ses loyers et sa qualité de vie (espace vert, calme..).

### Quel est votre avis sur les typologies proposées du T 2 au T 3 ?

L'échelonnement et la répartition des typologies correspondent à la réalité de la demande sur cette commune. Les T2 et T3 répondent à une demande locative sur ce site qui se compose de jeunes couples avec ou sans enfants et de retraités. La construction de programmes neufs génère et favorise la location dans ce secteur aux constructions anciennes et d'habitat de type maison.

### Selon vous, quels types de clients seront séduits par cette résidence ?

Les jeunes couples avec ou sans enfant et les retraités qui souhaitent trouver confort et sécurité. La clientèle est également sensible aux aménagements intérieurs (couleur, matériaux...) et extérieurs matériel urbain fonctionnel, un cadre de vie calme et verdoyant.

### Que pouvez-vous dire du quartier ?

La commune procède à de nombreux aménagements tels que des pistes cyclables. Des pôles éducatifs et des espaces publics seront aménagés afin de favoriser la circulation ; il faut savoir que l'activité économique s'articule autour de grands axes à savoir les pôles commerciaux de Mérignac, un pôle logistique sur les activités aéroportuaires et un pôle industriel. Enfin la ville d'Eysines se situe au carrefour des autoroutes Paris, Lyon.





Citya - 42 cours Alsace Lorraine - 33000 BORDEAUX

*C'est avec le temps que votre investissement se valorise. Citya s'emploie à tout mettre en œuvre pour garantir, dans la durée, la sécurité des biens que vous nous confiez.*



### **CITYA : une enseigne de proximité**

Depuis sa création en 1990 à Tours (Indre et Loire) jusqu'à ce jour, l'entreprise a évolué indépendamment, fidèle à son statut d'entité familiale d'origine.

Nous offrons à nos clients un ensemble complet, compétitif et performant de prestations à travers ses 4 métiers que sont la location, la gestion, le syndic et la transaction.

### **En 20 ans d'existence, Citya Immobilier est devenue une référence de l'administration de bien de proximité grâce :**

- à une implantation nationale de 71 cabinets ouverts 6 J/7, de 9 h à 19 h,
- à une connaissance du terrain et la maîtrise des marchés immobiliers régionaux,
- au savoir faire de ses 1 400 professionnels,

*Le métier de la gérance est un métier de proximité qui est considéré, par l'entreprise, comme un maillon essentiel pour lequel elle investit continuellement dans de nouvelles solutions.*

- Un mandat fiable
- Une gestion claire
- La garantie de rendement

### **Des outils de communication fiables :**

i-CITYA, c'est la totalité des informations disponibles en un seul clic ! Nous avons conçu, spécialement pour vous, le site i-CITYA, qui vous permet en tant qu'abonné de consulter en toute sécurité 24 h sur 24, 7 jours sur 7, l'état de vos comptes (encaissement de loyers, état des revenus locatifs, les éventuels travaux en cours, comptes rendus...) d'effectuer vos virements...

- Le livret d'accueil s'adresse à tout propriétaire bailleur ayant confié la gestion de son ou ses biens à Citya Immobilier. Réunissant l'ensemble des informations nécessaires, il est un outil indispensable dans la gestion de votre patrimoine.



> Océanis . 125 rue Gilles Martinet . 34070 MONTPELLIER

Acteur majeur dans l'univers de la promotion immobilière, Océanis est la structure de promotion du groupe Equalliance.

Centré sur l'immobilier d'investissement, Océanis a développé depuis près de 15 ans de très nombreux programmes en métropole et Outre Mer sur des marchés en croissance :

- 70 Résidences locatives / 6 282 lots.
- 13 Résidences de tourisme d'affaires, urbaines et péri- urbaines / 1 236 lots.
- 30 Résidences de loisirs / 3 391 lots.
- 11 Résidences pour étudiants / 1 415 lots.
- 2 Résidences en logements sociaux / 295 lots.
- 2 Résidences « Mixtes » (locatif – social) / 198 lots.

90 personnes à votre service

Environ 200 M€ de volume d'activité annuel

1500 logements : livrés chaque année

Une présence dans les principales régions économiques



Document non contractuel

## Bénéficiez de la qualité OCEANIS



### LES LABELS

**Afin d'obtenir les meilleures performances énergétiques**, cette résidence est conçue pour un confort optimal été comme hiver, générant une facture énergétique maîtrisée :

- Grâce à une orientation de la résidence optimisée pour bénéficier des meilleurs apports solaires
- Grâce à une isolation renforcée (murs, toitures et vitrage), avec des matériaux encore plus efficaces
- Grâce aux systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire les plus performants

**Nos résidences sont conformes aux normes environnementales et aux réglementations relatives aux économies d'énergie.**

Notre résidence bénéficie du label « partenaire Bleu Ciel » d'EDF. Au travers de ce label, EDF reconnaît partager ses valeurs de sécurité, de qualité d'éthique et de service client avec Oceanis.

Dans le cadre de la réalisation de résidences, **le label « Bleu Ciel »** couvre un ensemble de produits et de services qui favorisent l'obtention de solutions thermiques confortables pour ses occupants et soucieuses du respect de l'environnement.



Le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) fixe la consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an (avec des variations dans certaines régions selon le climat). La mesure se fait sur les 5 paramètres réglementaires : chauffage, rafraîchissement, ventilation, production d'eau chaude sanitaire, auxiliaires de chauffage et d'éclairage.

### L'investisseur réalise une acquisition en toute sérénité. Il bénéficie des garanties légales :

#### La Garantie Financière d'Achèvement

Pour chacune de nos constructions, un organisme financier indépendant garantit l'achèvement et la livraison de l'immeuble.

#### La Garantie décennale

Elle couvre les éventuels dommages qui pourraient apparaître sur les travaux de construction pendant 10 ans à compter de la réception du bien.

#### L'assurance Dommage Ouvrage

En complément de la garantie décennale, elle vous assure le paiement des travaux de réparation pour les dommages subis dans le délai de 10 ans.

#### La Garantie biennale de bon fonctionnement

Les équipements dissociables du bâtiment (chauffage, revêtement des murs ou des sols, portes...) sont garantis pendant deux ans

#### La Garantie de parfait achèvement

Pendant l'année qui suit la livraison, toutes les réserves émises à la réception de votre bien seront prises en charge par nos soins.