

L'OSMOSE ENTRE NATURE ET URBANISME



L'ESSAI
83 Avenue Montaigne

Saint-Médard-en-Jalles

Proximité BASSIN D'ARCACHON ET BORDEAUX MÉTROPOLE

À l'ouest de Bordeaux, Saint-Médard-en-Jalles offre un cadre de vie remarquable. Entre atouts citadins, vignes et littoral océanique, la commune profite d'une situation exceptionnelle. Son dynamisme, la qualité de ses équipements et la générosité de son patrimoine naturel renforcent encore la qualité de vie qu'elle propose.

“

Un pique-nique sur la plage, face
à l'océan, c'est quand vous le
souhaitez !

”

LA NATURE XXL

Saint-Médard-en-Jalles voit le bien-vivre en grand ! Sa superficie, la plus importante de Bordeaux Métropole, met le vert à l'honneur avec 4 400 hectares de forêts et de prairies. Les sentiers forestiers au cœur des bois, les bords de La Jalle et les nombreux parcs et jardins, dont chacun peut profiter à loisir, contribuent à une douceur de vivre incomparable.

À LA HAUTEUR DE VOS ATTENTES

Jeune et conviviale, Saint-Médard-en-Jalles est une commune dynamique, à l'image de la qualité de ses infrastructures scolaires, la diversité de ses équipements sportifs et culturels. La ville compte aussi sur de nombreux artisans, commerces de proximité et services, et d'une offre commerciale étoffée avec plusieurs grandes enseignes. À seulement 40 minutes des plages et 20 minutes de la place Gambetta au cœur de Bordeaux, Saint-Médard-en-Jalles séduit tous ceux qui souhaitent concilier vie active et vie personnelle.

LA VILLE DE L'AIR...

Innovante et performante, Saint-Médard-en-Jalles joue un rôle majeur au sein de l'Aerospace Valley, pôle de compétitivité international de l'aéronautique-spatial-défense. La ville accueille notamment sur son territoire un SpaceHub, accélérateur de projets pour les PME et start-up du « New Space », la nouvelle conquête spatiale...

Avenue Montaigne UNE ADRESSE DE CHOIX

Proche des espaces boisés des bords de La Jalle, rehaussés du joli Moulin de Gajac, et à deux pas des commerces du quotidien, l'avenue Montaigne offre tous les avantages de Saint-Médard-en-Jalles.

UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

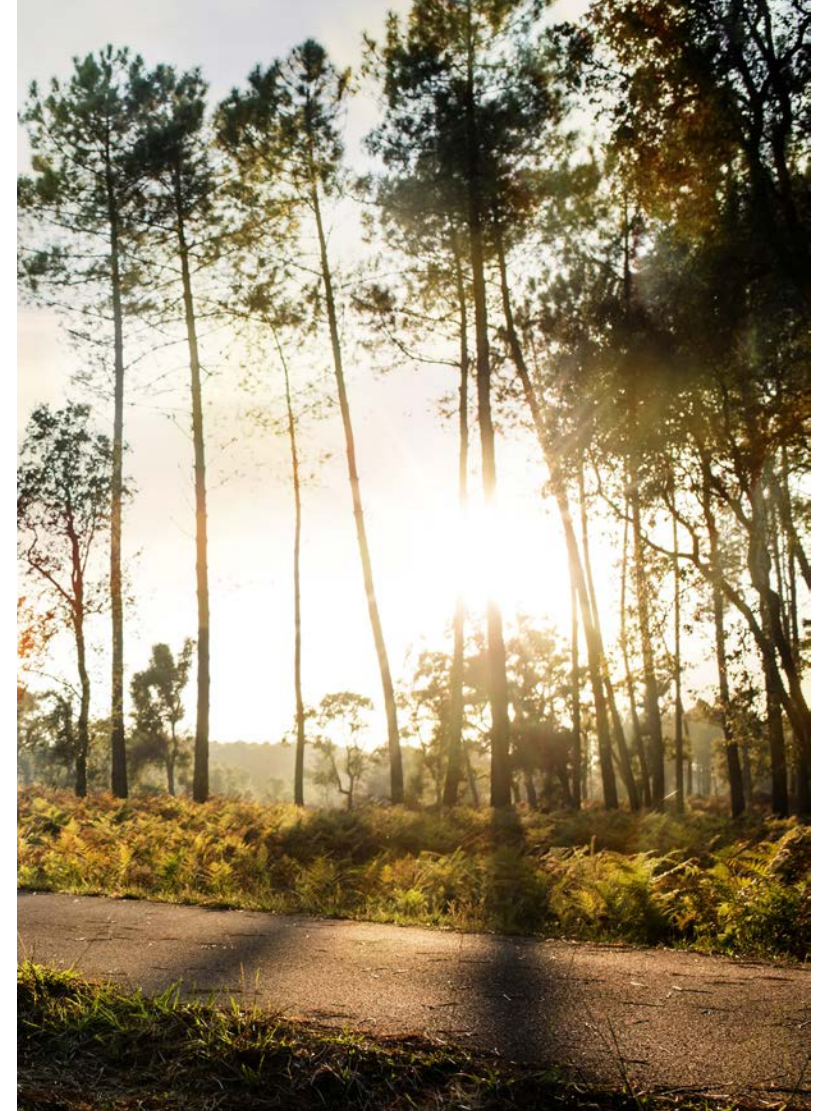
La résidence prend place dans un environnement résidentiel paisible, accessible à pied depuis le cœur animé de Saint-Médard-en-Jalles. Les sportifs et amateurs de promenades en pleine nature apprécieront la proximité de la piste cyclable et du bois du Dèhès, ainsi que celle du complexe sportif Robert Monceau. Les familles trouveront tous les établissements scolaires à proximité. Pour les loisirs et la culture, médiathèque, cinéma et salle de spectacle sont accessibles également à pied.

UNE ADRESSE CONNECTÉE

En lien direct avec les principaux axes routiers, cette adresse offre une parfaite mobilité vers l'ensemble des communes de Bordeaux-Métropole et les pénétrantes autoroutières. Les accès rapides à l'aéroport de Bordeaux-Mérignac et à la gare TGV/LGV de Bordeaux Saint-Jean sont des atouts supplémentaires.

"LES ESSAIS" OU LE SAVOIR-VIVRE

Située au 83 avenue Montaigne, la résidence trouve l'origine de son nom dans l'œuvre majeure et intemporelle de Michel Montaigne, « Les Essais ». Un ouvrage en « miroir », empreint de bienveillance, qui livre toutes les pensées d'un homme humaniste. Toute une philosophie de vie.



10' Écoles, collèges et lycée professionnel
Mairie de Saint-Médard



7' Salle de spectacle, cinéma et gymnase



6' Centre commercial (Galerie Saint-Médard)
Bois du Dèhès



13' Aéroport Bordeaux-Mérignac
33' Gare Bordeaux Saint-Jean
40' Plage de Lacanau



25' Bordeaux Quinconces
Bordeaux centre

Temps de parcours moyen selon conditions de circulation.



L'Essai

CONVIVIALITÉ ET INTIMITÉ

Plus qu'une résidence, L'ESSAI procure un cadre de vie harmonieux et paisible en mariant végétation et bâti. Parfaitement insérée dans son environnement, l'écriture architecturale de L'ESSAI réussit une douce transition avec les immeubles et maisons des alentours.

L'ESSAI se présente comme un élégant ensemble résidentiel composé de 3 îlots d'habitations dévoilant une collection variée d'appartements et de maisons. Un premier bâtiment s'érige en front de l'avenue Montaigne. Il s'implante en recul de la voie de circulation à la faveur d'un grand parvis menant à des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée.

Un second bâtiment trouve place à un angle de la rue Dessalles. Un îlot complémentaire rassemble 4 maisons en contact avec le quartier pavillonnaire de la rue Stendhal.



“

Un ensemble
résidentiel
à taille humaine

”

UN VOCABULAIRE CONTEMPORAIN, LUMINEUX ET RYTHMÉ

L'architecture de L'ESSAI affiche des lignes épurées, animées par des jeux de pleins et de vides et séquencées par différentes volumétries de 3 à 4 étages propices à l'aménagement de spacieuses terrasses à ciel ouvert. Les façades lumineuses sont revêtues d'enduit blanc que viennent souligner avec délicatesse les menuiseries et volets roulants gris et de fins garde-corps en vitrage opalescent. Les barreaudages verticaux qui habillent toute la hauteur de la cage d'escalier, trouvent un écho au niveau des brise-soleil, du portail et des clôtures et participent au caractère contemporain de l'ouvrage.

UN CŒUR VÉGÉTALISÉ INSOUPÇONNÉ...

L'implantation des bâtiments en périphérie de la parcelle permet la mise en œuvre d'un écrin paysager au centre de la résidence. Verdoyant et soigneusement mis en scène, il se répartit entre un espace commun et des jardins privés. Le premier engazonné et agréablement arboré de différentes essences, chênes, magnolias et arbres fruitiers, donne aussi accès au parking souterrain. Les jardins préservent leur intimité grâce à des clôtures doublées de haies vives et massifs fleuris.

Art de vivre résidentiel **POUR TOUS LES STYLES**

À taille humaine, la résidence propose maisons et appartements du 2 au 4 pièces et des duplex dans l'atmosphère reposante de son cœur paysager ou dans l'esprit de villas sur le toit.

APPARTEMENT OU MAISON, SELON VOS ENVIES

La résidence propose un large choix de surfaces et une diversité de configurations à travers des appartements de 2, 3 et 4 pièces et des maisons de 3 pièces d'un étage. Certains appartements de 3 et 4 pièces s'organisent en duplex pour savourer la sensation de vivre comme en maison.

Tous les logements profitent de généreux espaces extérieurs, souvent avec une double orientation ou une disposition traversante.



Le mot de l'architecte

« Le projet a une position dite « tampon ». Il s'ouvre sur 3 faces du domaine public. D'un côté, l'avenue principale de Saint-Médard-en-Jalles, en plein renouvellement urbain, tandis que sur les 2 autres côtés on progresse vers un contexte périurbain, composé de maisons. Un aménagement paysagé et piétonnier est prévu pour créer un lien entre les entités. Du côté de l'avenue, une façade dynamique avec un jeu de hauteurs et une mixité de programmation (commerces et logements). Pour les 2 autres façades, le projet est en continuité avec le tissu existant, via un petit collectif et 4 maisons. L'ensemble du programme ouvre sur un cœur d'îlot largement végétalisé. Une attention particulière

a été portée sur le traitement du rez-de-chaussée : un soubassement en matriçage contrastant avec les logements à l'étage. Un jeu de volumes blancs lisses ou structurés se développe au niveau de la partie logement. À la limite de 2 tissus, le projet traduit cette transition dans ses volumétries. »

Thierry BOUTIN
Architecte



Des intérieurs SYNONYMES DE DOUCEUR DE VIVRE

Pour chaque logement, les agencements, les prestations et les finitions sont étudiés pour une meilleure qualité de vie.



MODERNITÉ ET CONFORT UNIQUE

Quelles que soient les typologies, les intérieurs se dessinent au gré de plans bien pensés, d'équipements et finitions soignés. Une parfaite communication lie les pièces : circulations fluides, dégagements optimisés, bel espace du séjour avec cuisine ouverte et intimité des coins nuits.

ESTHÉTIQUE ET FONCTIONNALITÉ AU PREMIER PLAN

- Carrelages grandes dimensions dans les pièces à vivre.
- Placards aménagés.
- Salles de bains et salles d'eau dotées d'un meuble-vasque avec miroir et applique lumineuse.
- Faïence murale sur toute la hauteur (carreaux plein) au pourtour des baignoires et receveurs de douche.
- Larges baies à double vitrage pour une isolation thermique optimale.
- Chaudière individuelle au gaz naturel.
- Panneaux photovoltaïques sur les toitures des maisons.
- Stationnement sécurisé.
- Locaux vélos.



RÉDUISEZ VOS IMPÔTS !

- La **Loi Pinel** ⁽¹⁾ offre une déduction fiscale jusqu'à 21 % du prix du logement.
- **Des frais notariaux réduits** : 2 à 3 % du prix du logement contre 7 à 8 % dans l'ancien.
- Bénéficiez de la très **forte demande locative** sur le secteur.



Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Le bénéfice de ces incitations entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévus à l'article 200-0 A du CGI. L'investissement locatif présente des risques susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de l'opération : risque d'écart entre la prévision et la réalité sur les recettes locatives (vacance, niveau du loyer, impayés), sur les charges de copropriété, sur les impôts locaux, sur la plus-value en cas de revente à l'échéance de l'engagement de location, etc.

(1) Réduction d'impôts codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location à titre de résidence principale pendant 6, 9 ou 12 ans à loyer plafonné à des locataires respectant des plafonds de ressources. La loi Pinel permet une réduction d'impôts sur le revenu jusqu'à 21 % du prix d'acquisition du bien, dans la limite de 300 000 € par an, soit 5 250 € pendant 12 ans et dans la limite du plafond de prix d'achat de 500 € / m². Faire un investissement immobilier comporte des risques.

Vous pouvez COMPTER SUR NOUS

AUJOURD'HUI

CONSTRUIRE UNE CONFIANCE DURABLE EST PLUS QUE JAMAIS LA BASE DE TOUTE RELATION

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.

ENTRE VOUS ET NOS ÉQUIPES, UN ENGAGEMENT COMMUN

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 mutations des modes de vie.



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

Des engagements À LA HAUTEUR DE VOS ATTENTES

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.



1 immeuble
1 œuvre



« Arabesque » sculpture réalisée par l'artiste MAERO
RÉSIDENT L'INTENDANT.



RÉSIDENTE INFLUENCE

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 référence dans la région. **Pour vous, la garantie de pouvoir compter sur une réelle proximité.**



RÉSIDENTE O'NIA

L'ESSAI

83 Avenue J Montaigne

Saint-Médard-en-Jalles

83 AVENUE MONTAIGNE
33160 SAINT-MÉDARD-EN-JALLES

EN VILLE, PROCHE
DE LA NATURE
ET PROCHE DE TOUT

À PIED*



À 5 min
du centre-ville.

À PIED*



À 1 min des
commerces et
grandes enseignes.

EN VOITURE*

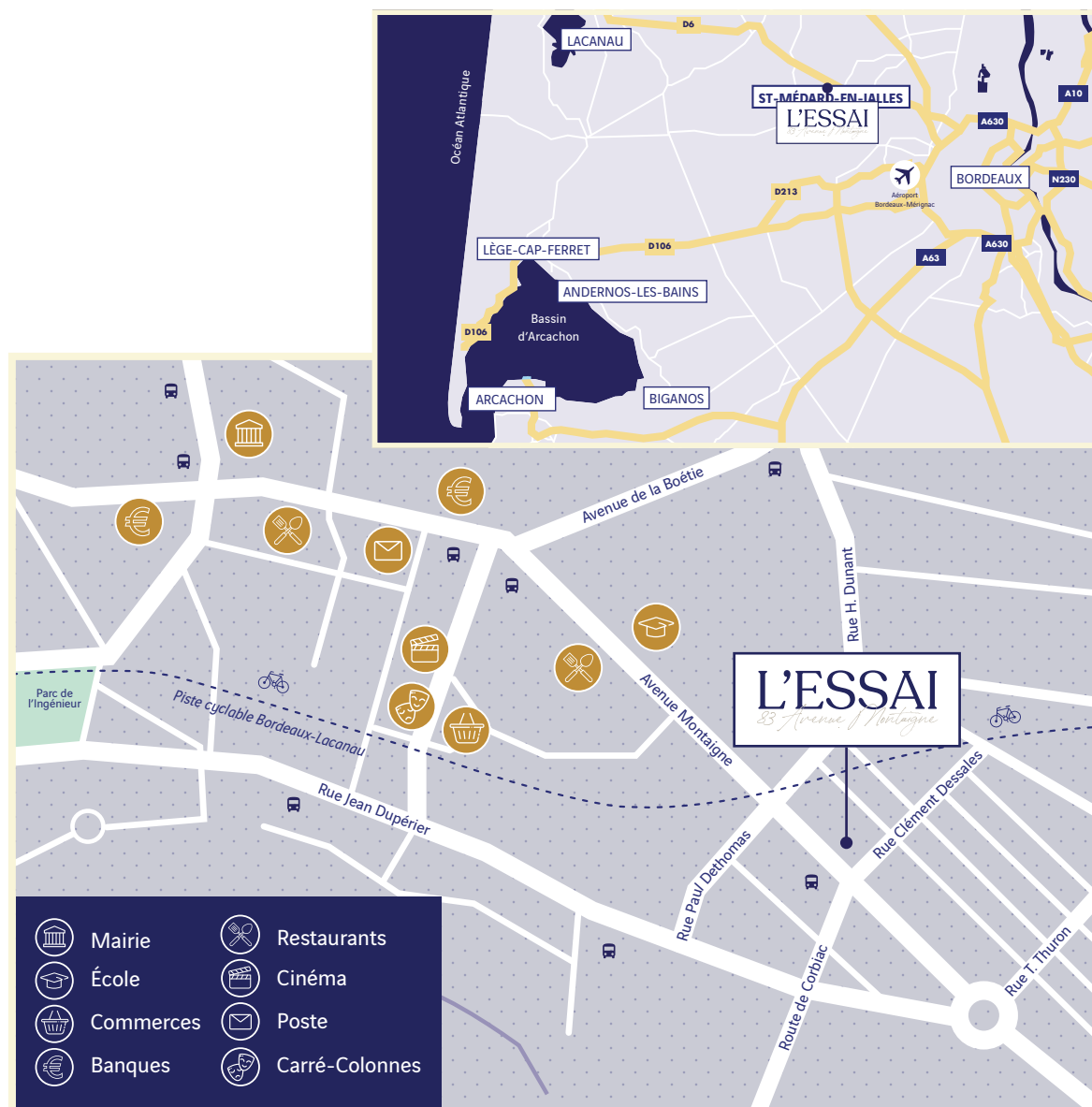


À 35 min de l'océan
atlantique et du
Bassin d'Arcachon.

EN VOITURE*



À 35 min du cœur
de Bordeaux.



www.vinci-immobilier.com

**VOTRE
CONFIANCE
NOUS ENGAGE
DURABLEMENT**

VINCI
IMMOBILIER

En copromotion avec :

SAGEC
■ nous l'imaginons, vous le vivez

* Source : Googlemaps, temps de transport dans des conditions normales de circulation. VINCI Immobilier SCCV SQUARE MONTAIGNE - RCS BORDEAUX 831 168 042 - SCCV au capital de 1.000 € - SIRET 831 168 042 00016. Architecte : Thierry Boutin Architecture. Perspective : XYZ. Crédit photos : Adobe Stock. 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 SCCV SQUARE MONTAIGNE notamment lors de l'instruction des autorisations de construire. Les caractéristiques n'entrent pas dans le champ contractuel. Les plans et propositions d'aménagement sont figurés à titre d'exemple, les appartements sont vendus et livrés non meublés, les balcons et terrasses non végétalisés. Document non contractuel. Janvier 2021. Création : AGENCE THE KUB