

*Le 23 mars 2021*#ProjetMixte #RedynamisationUrbaine #Immobilier  
#FrenchProptech #RealEstech

## Avancée du projet immobilier mixte ETERNA / INFINA à Bordeaux : Signature des 2762 m<sup>2</sup> de bureaux et lancement du gros œuvre !

Le projet immobilier ETERNA / INFINA occupera l'espace du garage Peugeot Henri Barre, 45 rue Charles Marionneau - 33000 Bordeaux, une institution automobile vieille de 123 ans. [ID&AL groupe](#), en collaboration avec NOVAXIA, a souhaité avec ce projet participer à la redynamisation engagée du cœur de ville au travers de la mutation de ce type de site (concession automobile) en y construisant un projet global, réunissant des bureaux, des commerces et des logements haut standing... Tout ce qui fait la Ville d'aujourd'hui. Depuis le 12 mars 2021, tous les bureaux ont été acquis par [GRAND OUEST GESTION D'ACTIFS](#) via la [SCPI ATLANTIQUE MUR REGIONS](#). Ce projet mixte, en cours de construction, sera livré à ses différents usagers au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 !

### ETERNA / INFINA, contribue à la mutation du quartier et ses usages

Indéniablement, c'est la notion de différents usages qui a été l'un des fils conducteurs de cette opération. Souhaitant jouer un rôle de rotule urbaine, cet ensemble urbain proposera une mixité fonctionnelle avec le développement de surfaces de bureaux, de locaux d'activités et d'habitations, favorisant ainsi les circuits courts et le dynamisme du cœur de ville.



@Artefactorylab



@Visiolab

### Un programme mixte aux multiples facettes

- 21 logements du 2 au 6 pièces en accession libre
- 4 locaux commerciaux sur une surface d'environ 540 m<sup>2</sup>
- 5 plateaux de bureaux sur une surface utile d'environ 2762 m<sup>2</sup>

Ce complexe urbain réserve son lot de surprises.

Avec ces 21 appartements du 2 au 6 pièces (8 T2 / 7 T3 / 5 T4 / 1 T6 duplex) et une surface moyenne de 83,14 m<sup>2</sup>, **ETERNA** offrira des prestations haut de gamme à ses acquéreurs : ascenseur, parking sécurisé, parquet, plancher chauffant, logements ultra connectés... Les intérieurs se distingueront par des volumes impressionnants à la faveur d'une hauteur sous plafond de près de 2,80 mètres (sauf attique où les hauteurs peuvent atteindre 5 mètres environ) et qui donneront toute son ampleur au confort.

**Les appartements traversants favoriseront une ventilation naturelle et pourront se prêter à la personnalisation et à la modularité pour un intérieur sur mesure. Il sera ainsi possible de jumeler ou diviser les lots afin de former un spacieux appartement exclusif ou deux biens avec dépendance communicante.**

Au dernier étage, **les espaces en attique se vivront comme des villas sur les toits** et les terrasses pourront s'agrémenter selon les envies **d'un jacuzzi (prestation en option).**

**Par ailleurs, tous les logements sont dotés de larges espaces extérieurs plus généreux que les standards que l'on peut retrouver en centre ville. Enfin, un jardin en cœur d'îlot très végétalisé officiera tel un « îlot de fraîcheur » de plus de 500 m<sup>2</sup> en cœur de ville et permettra de favoriser la réintégration de biodiversité. Des espaces extérieurs très généreux pour une opération en centre-ville.**

Dans le même schéma, **INFINA**, les bureaux du programme seront composés de plusieurs lots modulables du R+1 au R+5 – Soit environ 237 postes de travail pour 2762 m<sup>2</sup> de surface utile totale.

Le rez-de-chaussée tire profit d'une exposition à l'angle des rues Bonnac et Marionneau pour développer 4 locaux jouissant d'une bonne visibilité depuis la voie publique. Leurs dispositions traversantes offrent un accès privilégié au jardin intérieur. Les étages courants, du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup>, dévoileront des plateaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface utile. Le 5<sup>ème</sup> et dernier étage se singularisera par sa configuration exceptionnelle en attique organisant plus de 300 m<sup>2</sup> de bureaux ceinturés de larges terrasses aux panoramas uniques.

L'objectif était de proposer des lieux modulables aux prestations hauts de gamme (hall d'entrée spacieux, locaux vélos, ascenseur, protection solaire intérieure) qui répondent aux besoins des employés, au service de la qualité de vie au travail et de la productivité.

Les bureaux garantissent une parfaite flexibilité et les volumes des plateaux seront aisément cloisonnables le cas échéant. De plus, grâce à une excellente performance énergétique (labellisation HQE BREEAM Good), les coûts de fonctionnement seront optimums.

### **Une situation géographique prisée pour une meilleure qualité de vie**

Un programme idéalement situé. Pratique et prestigieuse, cette adresse profite des atouts du quartier d'affaires et commercial Mériadeck, à proximité immédiate, et de ceux du centre historique de Bordeaux, avec à deux pas, la nouvelle place Gambetta réaménagée, bulle verdoyante de la ville. Les rues adjacentes abondent en commerces,

restaurants, services, boutiques et profitent de l'animation paisible qui caractérise les quartiers chics.

Les employés et habitants bénéficieront par ailleurs d'un environnement urbain exceptionnel et d'une excellente desserte de transports en commun : à mi-chemin entre la gare LGV (à 15 min) et l'aéroport (à 20 min).

## Une architecture sobre et pérenne

Le volet architectural a bien sûr été pris en compte avec attention par l'Agence FAYE - NADAU Architecture en proposant une architecture sobre et pérenne. L'immeuble se compose de somptueuses façades ponctuées de piliers fuselés de béton blanc.

« Les caractéristiques architecturales sont le reflet d'une qualité d'habiter et d'un programme, d'espaces généreux et confortables, d'une morphologie et une matérialité pérenne. Le choix s'est porté sur une architecture sobre, rigoureuse, tramée et radicale. Sa façade tramée laisse s'exprimer le plan libre des bureaux et l'organisation interne des logements, tout en garantissant l'insertion du projet dans son environnement, déclare **Florian Faye, architecte associé de FAYE-NADAU architecture**. La position emblématique du projet confère un traitement particulier de l'enveloppe : une façade urbaine côté rue et une façade jardin en cœur d'îlot. Le projet instaure un dialogue avec le tissu urbain existant en se raccrochant aux bâtiments voisins et en reprenant leurs volumétries. Enfin l'objectif majeur du projet est de maintenir un linéaire bâti en reconstituant le contour d'un îlot classique et de tenir l'angle sur le carrefour pour assumer son rôle de bâtiment signal. »

**Patrice Bonal, directeur de l'agence ID&AL Gironde**, complète : « ID&AL groupe prouve avec ce programme qu'il est possible de bâtir en hyper centre-ville et d'opérer une mutation de site à vocation commerciale en projet mixte aux multiples destinations (logements, commerces, bureaux) mêlant qualité architecturale et qualité de vie pour tous. Le projet donne une place centrale à la qualité de vie : habiter, consommer et travailler au cœur du même site. »

## À PROPOS D'ID&AL GROUPE

ID&AL groupe, fondé il y a 10 ans par Édouard MYON et Pierre VITAL, est un développeur d'immobilier qui intègre tous les métiers de l'immobilier et propose des services sur mesure à ses clients, qu'ils soient des particuliers, des institutionnels ou des collectivités.

**Promotion, aménagement, réhabilitation, transaction, location, gestion locative, syndic de copropriété...** ID&AL groupe mobilise des experts dans tous ces domaines pour maîtriser l'ensemble de la chaîne immobilière et répondre à tous les besoins des territoires et de leurs habitants.

ID&AL groupe agit toujours en proximité pour **adapter ses réponses aux contextes locaux** (économiques, sociaux et environnementaux) et proposer l'offre la plus juste, sur mesure et adaptée aux usages.

Le groupe cultive cette **approche résolument régionale** afin d'accompagner durablement chaque acteur de la ville dans ses projets urbains et ainsi nouer de vraies relations partenariales, sur tous les territoires.

Implanté dans 6 régions ; Gironde, Pays Basque, Pays de la Loire et Bretagne, Rhône Alpes, Île-de-France et Occitanie, fort de plus de 100 collaborateurs, ID&AL groupe réalisé un chiffre d'affaires réservé de plus de 100M€ et accompagne près de 5000 clients dans leurs projets immobiliers.

[www.ideal-groupe.com](http://www.ideal-groupe.com)

[@ideal\\_groupe](#)

## CONTACTS PRESSE

### **Agence EPOKA pour ID&AL groupe**

Nicolas Crépin

[ncrepin@epoka.fr](mailto:ncrepin@epoka.fr)

06 52 32 10 11

Boris Cavaglione

[bcavaglione@epoka.fr](mailto:bcavaglione@epoka.fr)

06 84 84 37 53