

Le 29 juin 2021#Immobilier #BordeauxMétropole #ProjetCEİBA
#ProgrammeMixte #RealEstech #RealEstech

ID&AL groupe redynamise l'hypercentre du Bouscat avec un projet de résidence mixte

Développeur d'immobilier, proposant des services innovants et un accompagnement personnalisé de la promotion à la gestion, [ID&AL groupe](#) annonce le lancement du projet CEİBA, un ensemble aux usages variés qui verra le jour en fin d'année 2023 au cœur du Bouscat (33). Mêlant espaces de vie, de travail et de consommation, la résidence CEİBA apporte une réponse aux enjeux urbains et environnementaux du quartier.



@Visiolab

Une adresse qui comble toutes les attentes

- 72 logements dont 13 maisons
- 5 cellules commerciales
- 1200 m² de bureaux
- 155 places de stationnement

Lauréat du concours privé organisé par le groupe SIPA en concertation avec la ville du Bouscat, le projet CEİBA – pensé et développé par ID&AL groupe – répond à un cahier des charges très précis visant à redynamiser le cœur de la ville du Bouscat (33).

Occupé de longue date par les concessions automobiles du groupe SIPA, le terrain situé aux 412-422 avenue de la Libération s'apprête à accueillir un ensemble dessiné par

L'architecte Christophe GAUTIÉ de l'agence FLINT. Véritable entrée de ville dans la perspective de l'avenue de la Libération, cet ensemble y hébergera des logements, des bureaux et des commerces ainsi que 155 places de stationnement.

Avec l'arrivée de nouveaux usages, de nouveaux habitants et de nouveaux moyens de transport, le quartier est aujourd'hui appelé à muter. Fruit des échanges avec la ville, la résidence CEIBA apporte donc une réponse concrète aux enjeux :

- Environnementaux grâce à des espaces généreusement végétalisés avec le concours de la paysagiste Sabine HARISTOY et à l'intégration de dispositions permettant d'assurer un confort lors des périodes chaudes de l'année : tant par la double exposition des logements que par l'habillage de la façade afin de la couvrir d'ombre.
- Urbains avec la construction de bâtiments résolument contemporains et parfaitement adaptés au tissu voisin existant, valorisant ainsi pleinement le quartier. Le projet est ainsi une transition entre l'avenue de la Libération au bâti haut et dense et les maisons disposées le long de l'avenue Anatole France. Une des signatures du projet est certainement les profonds balcons filants et jardins disponibles dans tous les appartements ;
- Socio-économiques en offrant la possibilité d'accueillir tout type de foyers et en favorisant le dynamisme commercial du quartier.

Une résidence aux multiples destinations

Cet ensemble mixte accueillera des commerces en rez-de-chaussée, donnant sur l'avenue de la Libération, au-dessus desquels seront implantés quatre niveaux de logements. De l'autre côté de la placette se dresse le bâtiment de bureaux au rez-de-chaussée duquel sont prévues deux cellules commerciales. Un collectif de trois niveaux vient compléter ces deux corps de bâtiment pour créer une cour intérieure. Cette dernière habite un îlot de verdure destiné aux habitants. Deux bandes de maisons – dont l'une sera attribuée au logement social – complètent l'ensemble.

Du studio aux T5, tous les appartements de la résidence ont été rigoureusement élaborés pour privilégier volumes, clarté et modernité et bénéficieront d'un grand extérieur grâce à un balcon filant ou une terrasse amplement déployée. Au 4^e étage, se trouveront d'exceptionnels appartements en attique, aux terrasses non moins somptueuses, plein ciel et à la vue dégagée.

En accord avec les logements et échoppes alentours, les 13 maisons – de 4, 5 et 6 pièces – à l'architecture moderne complètent le projet. Ces maisons intimistes s'élevant sur 1 à 3 étages et donnant sur des jardins privatifs idéalement exposés au sud proposeront des volumes spacieux avec au rez-de-chaussée les pièces principales donnant sur le jardin et en étages des chambres ou autres bureaux et salle de jeux personnalisables à souhait.

Un cadre de vie de qualité et respectueux de l'environnement

Les hangars et la minéralisation d'aujourd'hui sont supprimés au profit d'espaces très généreux dessinés par la paysagiste Sabine HARISTOY, qui au-delà de l'esthétisme, apporteront un cachet végétal cher à ID&AL groupe. Cet écrin de verdure en cœur d'îlot permettra de constituer un patrimoine écologique accueillant pour la biodiversité présente ou de passage. La placette recevra elle aussi une signature verte avec la

plantation d'un Ginkgo ou arbre aux mille écus comme une invitation à découvrir le cœur du projet.

Plusieurs tables de jardinage pour des cultures potagères, thérapeutiques ou aromatiques sont mises à disposition des résidents et agrémentent le cœur d'îlot.

L'architecture de la résidence a été étudiée pour offrir des espaces préservés et agréables à vivre tout en s'intégrant à l'environnement urbain et à l'esprit du Bouscat. Un soin particulier a été apporté à la conception des logements, pour garantir confort et bien-être aux usagers, ainsi qu'au choix des matériaux de la résidence.

Depuis l'avenue, CEÏBA séduit par l'équilibre de ses volumes auquel répond le raffinement du traitement des façades. La résidence cultive une élégance singulière avec d'audacieuses courbes rehaussées par le contraste subtil d'un jeu de linéarités.

Idéalement située, la résidence assure une proximité à tous les services essentiels : écoles, commerces, parcs, activités sportives, etc. À deux minutes à pied de l'arrêt « Les Ecus » sur la ligne D, les résidents pourront rallier le centre de Bordeaux en 15 minutes. Autant d'atouts qui favorisent une mobilité pratique et responsable, car en effet plusieurs locaux vélos accessibles de tous sont bien sûr prévus.

« En tant que développeur d'immobilier, nous avons à cœur de bâtir un immobilier a vide de sens qui contribue au développement économique, social et environnemental des quartiers. C'est ce que nous avons souhaité faire avec notre programme CEÏBA, construire un projet responsable regroupant des commerces, des logements, des bureaux et des parkings pour participer à la dynamique du cœur de ville et favoriser les circuits courts. Un travail de concert avec la collectivité pour contribuer à l'embellissement de la ville et à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie », affirme Patrice BONAL, Directeur de l'agence ID&AL Gironde.

« Posée sur un socle vitré, la silhouette de CEÏBA affiche une architecture légère alternant lignes verticales, courbes et arrondies dans une association de différentes matérialités. L'enveloppe extérieure se compose d'une vêtue métallique faisant office de brise-vues pour les terrasses profondes qui se déroulent tels des rubans en enduits clairs sur le pourtour de la résidence. L'ensemble s'harmonise aussi en déclinant les tonalités de blancs renforçant l'épure et l'éclat du bâtiment. » Christophe GAUTIE, Agence Flint, Architecte du projet.

Fiche technique du projet

Adresse : 422 avenue de la Libération Charles de Gaulle – 33110 Le Bouscat

Calendrier :

- Dépôt PC : 20/01/2021
- Commercialisation : 24/06/2021
- Démarrage travaux : 31/12/2021
- Acquisition : 30/11/2021
- Livraison : 31/12/2023

Partenaires :

- Mairie du Bouscat
- Groupe Sipa
- Architecte : Agence Flint
- Paysagiste : Sabine Haristoy de Haristoy Landscape
- Bureaux d'étude :
 - o Structure : ABAK Ingénierie
 - o Thermique et Fluides : Vivien
 - o VRD et Géomètre : Cabinet A.U.I.G.E

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, Auvergne - Rhône Alpes, Île-de-France et Occitanie, fort de plus de 100 collaborateurs, ID&AL groupe réalise un chiffre d'affaires réservé de plus de 100M€ et accompagne près de 5000 clients dans leurs projets immobiliers.

www.ideal-groupe.com

[@ideal_groupe](#)

CONTACTS PRESSE

Agence EPOKA pour ID&AL groupe
Nicolas Crépin
ncrepin@epoka.fr
06 52 32 10 11

ID&AL groupe
Mélicha Encinas
mencinas@ideal-groupe.com
07 64 36 13 69

ID&AL groupe
Alice Romano
aromano@ideal-groupe.com
06 03 25 07 84