

BRIEF COMMERCIAL

PROPOLIS

L'INTELLIGENCE URBAINE

Bordeaux – Saint Jean Belcier / Canopia

SOMMAIRE

01 Le Quartier : Euratlantique

02 Le Quartier : Canopia

03 La Résidence

04 Prestations & Parking

5. Planning

6. Grille de Prix et locative

7. Les Intervenants



CATELLA

- *Fondée en 1997, présente sur toute la Bretagne, avec un siège base à Rennes*
- *Société à taille humaine, valeurs familiales, relation de proximité*
- *Présence importance sur la metropole Rennaise et sur la côte d'Emeraude.*
- *Construction de logements collectifs, individuels et également de residences gérées*
- *Partenariat étroit avec les collectivités locales*
- *+28 ans d'expérience, +3 500 logements livrés*





Greenvil

Rennes
35 logements
Livraison 2024

ARTO

26 logements
Livraison 2021



Le Colisée

140 logements
2 locaux commerciaux
Livraison 2006



Pixelys

ZAC Eurorennes
28 logements
1 local commercial
Livraison 2018

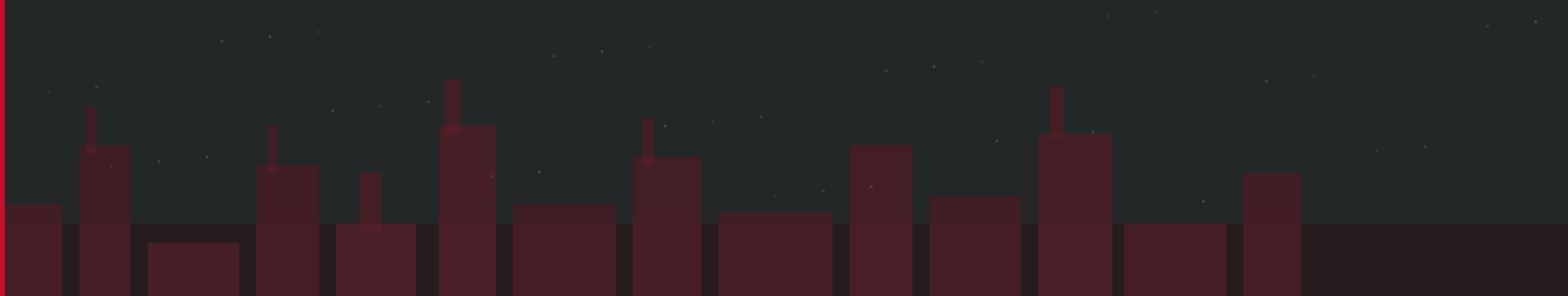




01

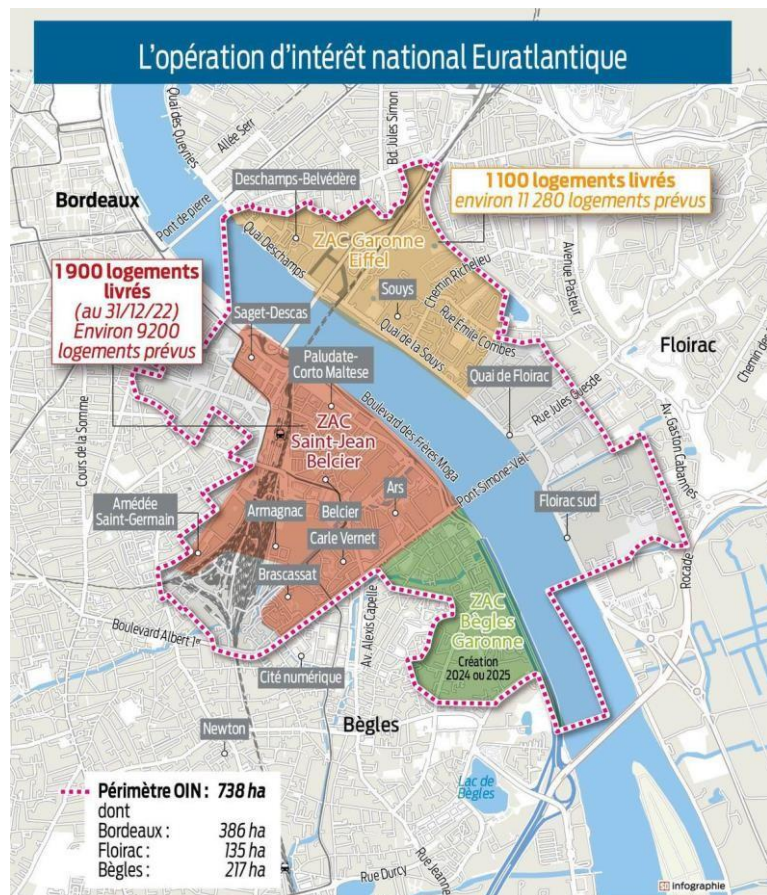
Le Quartier

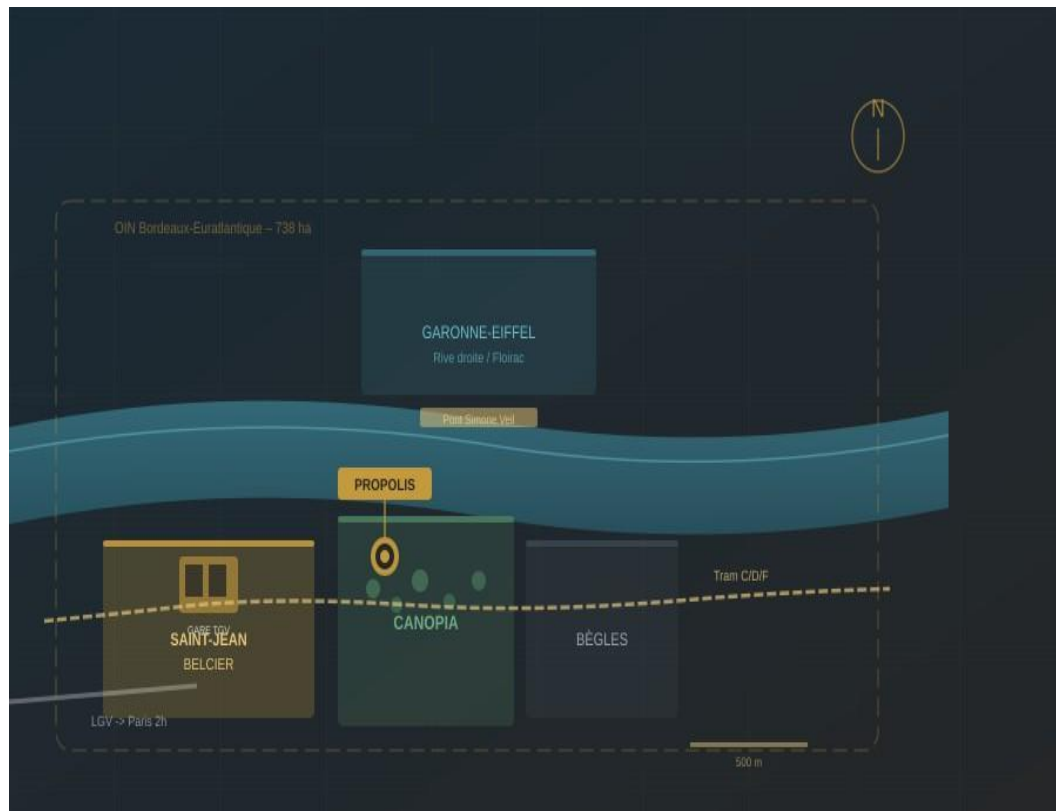
Bordeaux-Euratlantique – L'OIN qui transforme la métropole



01 – EURATLANTIQUE : L'OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL

738 ha · 3 communes





738 ha

Périmètre OIN

3 communes

18 000

Logements neufs

à horizon 2030

30 000

Emplois attendus

bureaux et services

50 ha

Espaces verts

trame verte et bleue

2h04

Paris en LGV

depuis gare St-Jean

L'OIN – Qu'est-ce que c'est ?

- Opération d'Intérêt National créée en 2009
- 2ème plus grand projet d'aménagement urbain de France
- Piloté par l'EPA Bordeaux-Euratlantique (OPABE)
- Parties prenantes : État, Bordeaux Métropole, Bègles, Floirac

Le déclencheur : la LGV

- Arrivée LGV en 2017 -> Bordeaux à 2h04 de Paris
- Mutation complète du secteur autour de la Gare St-Jean
- Ambition : rayonnement européen de la métropole
- Reconquête des friches ferroviaires et industrielles

Programmation Globale

- 18 000 logements neufs
- 30 000 emplois à terme
- 500 000 m² de bureau
- 60 000 m² de commerces
- 200 000 m² d'équipements publics
- 50 ha d'espaces verts
- 1 200 à 1 500 chambres d'hôtels
- 4 groupes scolaires nouveaux
- 6 polarités commerciales de proximité

Saint-Jean Belcier (Rive G.)

- 160 ha – secteur le plus avancé
- Urbaniste : Reichen & Robert Associés
- Boucle VIP (3,6 km) mobilités douces
- MECA, Halles Boca, centre d'affaires
- Propolis s'inscrit dans ce secteur

Garonne-Eiffel (Rive D.)

- 126 ha – Floirac & Bordeaux rive droite
- Urbaniste : TVK
- Pont Simone Veil -> lien rive gauche
- Tour Hypérion (+ haute tour bois de Fr.)

Bègles Faisceau

- Urbaniste : Alexandre Chemetoff
- Ancien tri postal -> Cité numérique

Bègles Garonne

- 3ème ZAC lancée en 2022
- Concertation réglementaire en cours

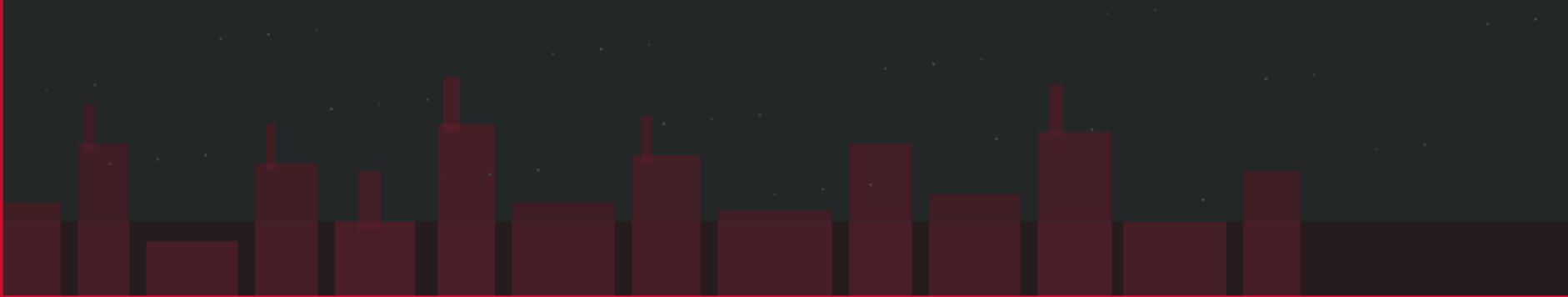
Charte de qualité

- Matériaux biosourcés exigés
- Neutralité carbone 2050
- Architecture bioclimatique

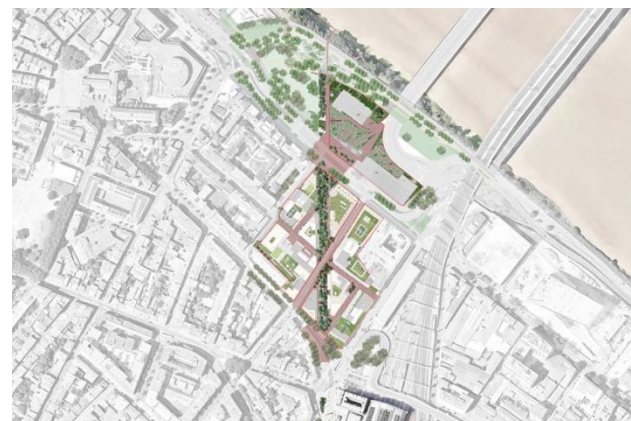
02

Canopia

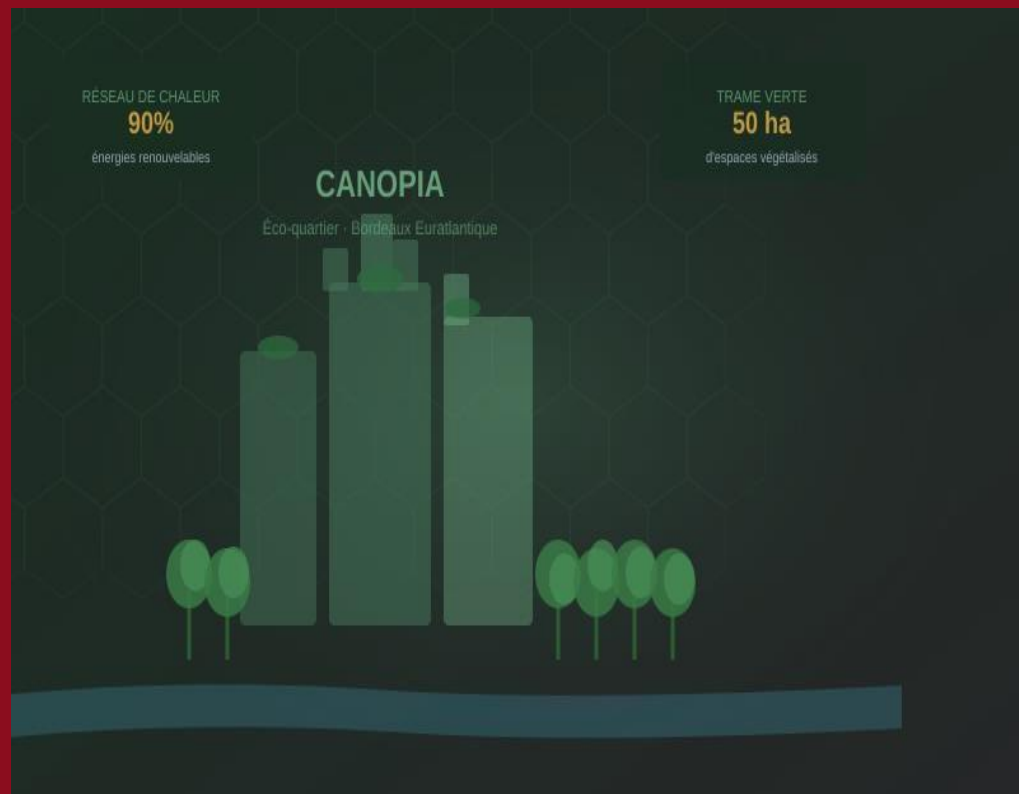
L'éco-quartier innovant – Saint Jean Belcier



02 – CANOPIA : IDENTITÉ & AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES



02 – CANOPIA : IDENTITÉ & AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES



90%

Énergie renouvelable

réseau de chaleur Bègles

RE 2020

Seuil 2025

label NF HQE Habitat

45

Logements neufs

T1 au T5

R+7

Niveaux

vues Garonne

Trame verte & bleue

- Noues et jardins partagés intégrés
- Végétalisation des toitures et terrasses
- Liaisons piétonnes ombragées
- Gestion des eaux pluviales bioclimatique

Réseau de chaleur urbain

- Chaleur produite par l'incinération des déchets de Bègles
- Réseau Saint Jean Belcier 90 : 90% ENR
- Lutter contre la pollution et les GES
- Compteur individuel par logement

Culture & Économie

- MéCA – Maison de l'Économie Créative et de la Culture (BIG archi.)
- FRAC Aquitaine, OARA, ÉCLA
- Cluster autour de l'architecture et du design
- Esplanade publique sur le quai de Paludate

Commerces & Restauration

- Halles Boca : pôle gastronomique de quartier
- 3 supermarchés dans un rayon de 5 min
- Commerce alimentaire, boulangeries, pharmacies
- 6 polarités commerciales Euratlantique
- Rez-de-chaussée actifs en pied d'immeuble

Enseignement

- IUT à proximité directe
- Lycées Gustave Eiffel, Les Menuts
- Collège Aliénor d'Aquitaine
- École Ferdinand Buisson, École Barbey

Petite Enfance

- 4 crèches dans le quartier
- Place Ferdinand Buisson
- Secteur scolaire bien desservi

Nature & Mobilités

- Boucle VIP 3,6 km – mobilités douces
- Voie vélos des quais (3 min)
- Jardin de l'Ars – jardin partagé
- Espaces publics végétalisés



À pied
• 3 min -> Gare Saint-Jean LGV • 6 min -> Tram D arrêt Belcier • 6 min -> Bus Express G Seiglière

En tramway
• Tram C & D -> centre-ville, quais, Chartrons • Tram F -> Aéroport direct • Accès Place Quinconces, Bourse

En vélo
• Voie quais : 3 min • Place de la Bourse : 10 min • Marché Capucins : 6 min • Rive droite / Belvédère : 9 min

En bus
• Bus Express G -> centre-ville & métropole • Lignes 1, 20, 31, 35, 9

03

La Résidence

Architecture · Plans · Organisation des logements



03 – Situation géographique



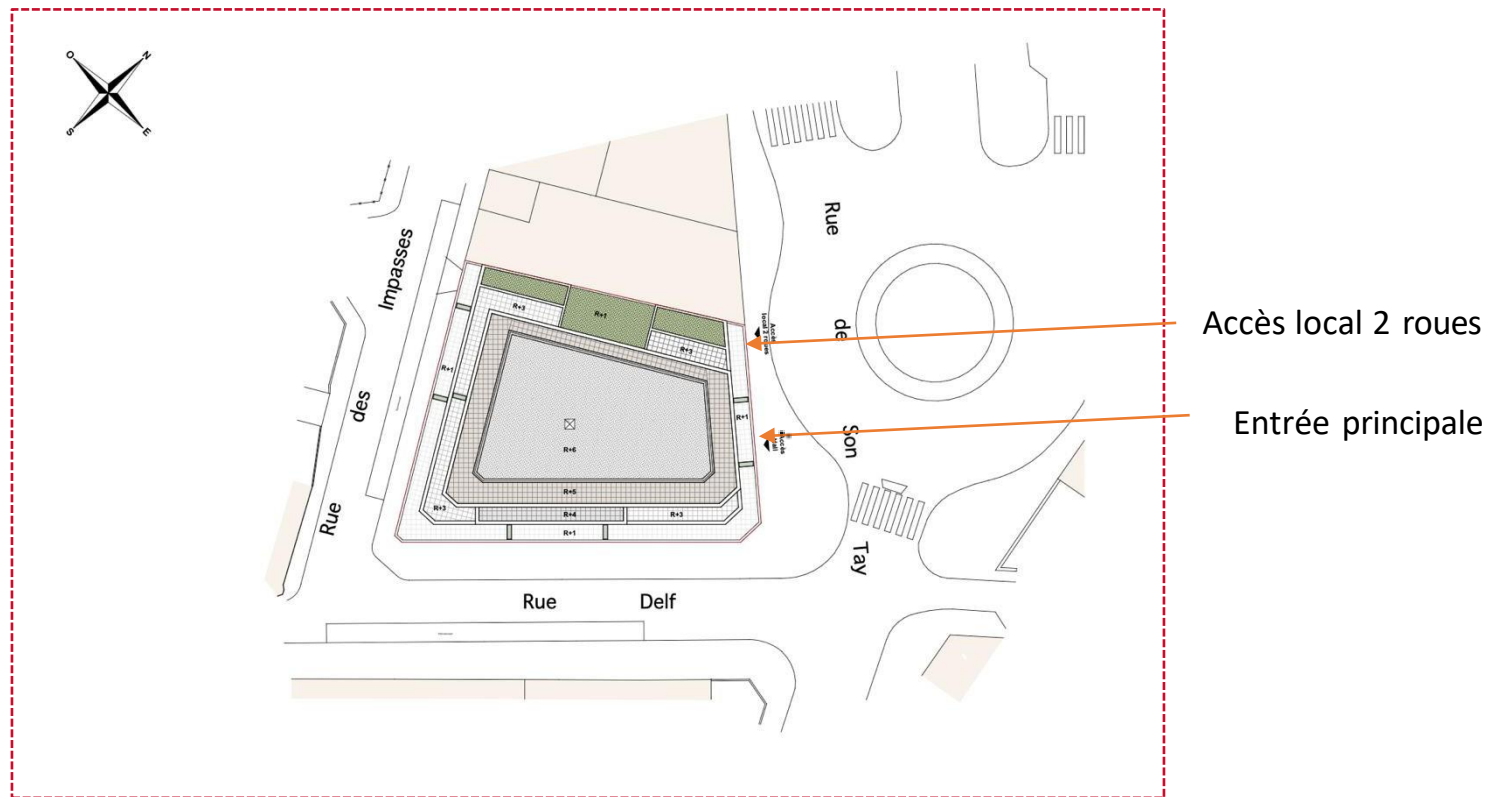
Résidence Propolis

03 – Situation géographique



Résidence Propolis

03 – PLAN DE MASSE & ACCÈS



03 – Situation géographique



Une architecture contemporaine qui dialogue avec l'histoire du quartier ferroviaire.

Conception Architecturale – URB1N

- Traitement de façade en matériaux nobles biosourcés et pérennes
- Usage de béton bas carbone, isolation et peinture biosourcés
- Volumétrie par jeux de terrasses en retrait aux niveaux supérieurs
- Double orientation pour la plupart des appartements
- Ventilation traversante et lumière naturelle maximisée
- Vues panoramiques depuis les étages
- Espaces extérieurs privatifs
- Architecture bioclimatique : confort été/hiver sans clim active
- Isolation surperformante du bâti (RE 2020 Seuil 2025)
- 45 appartements du T1 au T5

Labels & Certifications

- NF HQE Habitat
- RE 2020 – Seuil 2025
- Dispositif LLI et Jeanbrun*
- Eligible PTZ*

Programme

- 45 logements neufs
- Du T1 au T5
- Niveaux bas : BRS + social
- Niveaux sup : libre
- R+6 – Architecte URB1N

Innovations RSE

- Réseau chaleur urbain 90% ENR
- Matériaux biosourcés
- Label NF HQE
- Éclairage détecteur présence (parties communes)
- Local vélos sécurisé
- Pré-éq. fibre optique
- Promo Ouest : engagement qualité



Façade SUD

Façade EST





Façade NORD

Façade OUEST



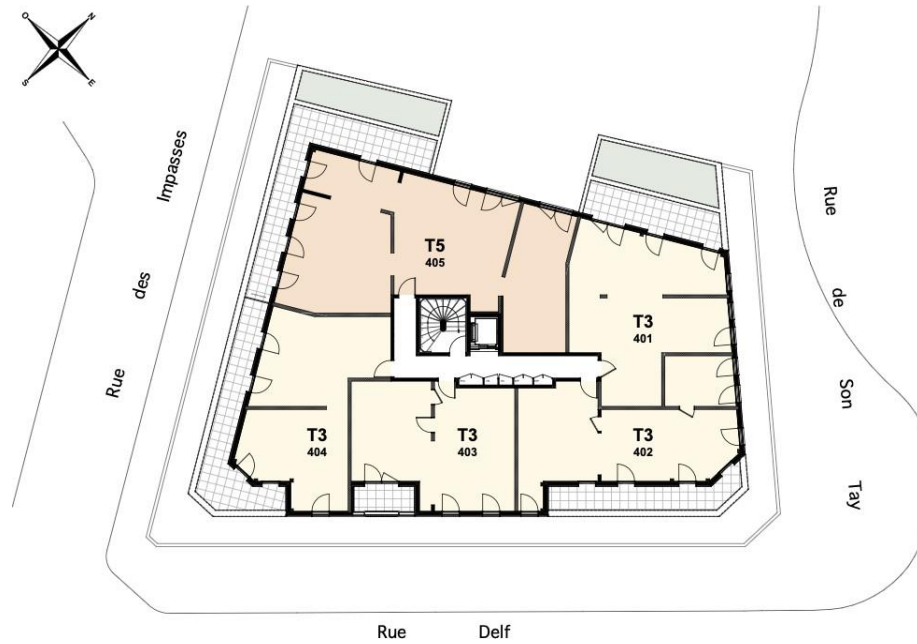
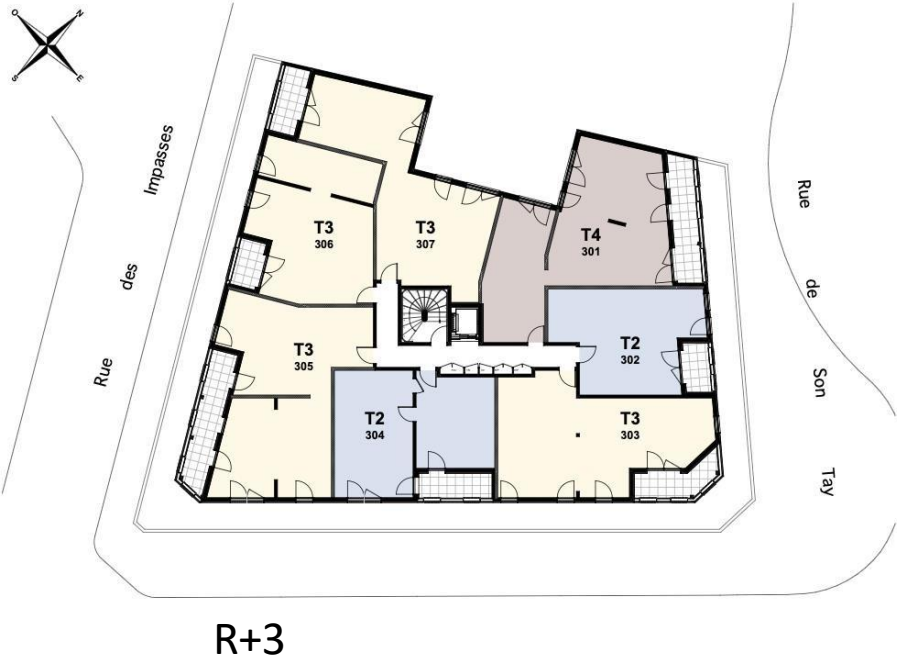
03 – ORGANISATION DES LOGEMENTS PAR NIVEAU

R+5/6	Studio au T5 – Terrasses	LIBRE
R+4	T3/T5 – Grandes terrasses	LIBRE
R+3	T2/T3/T4 – Balcon – Double orientation	LIBRE
R+2	BRS/SOCIAL	SOCIAL/ BRS
R+1	BRS/SOCIAL	SOCIAL/ BRS
RDC	BRS/SOCIAL + locaux communs	SOCIAL/ BRS

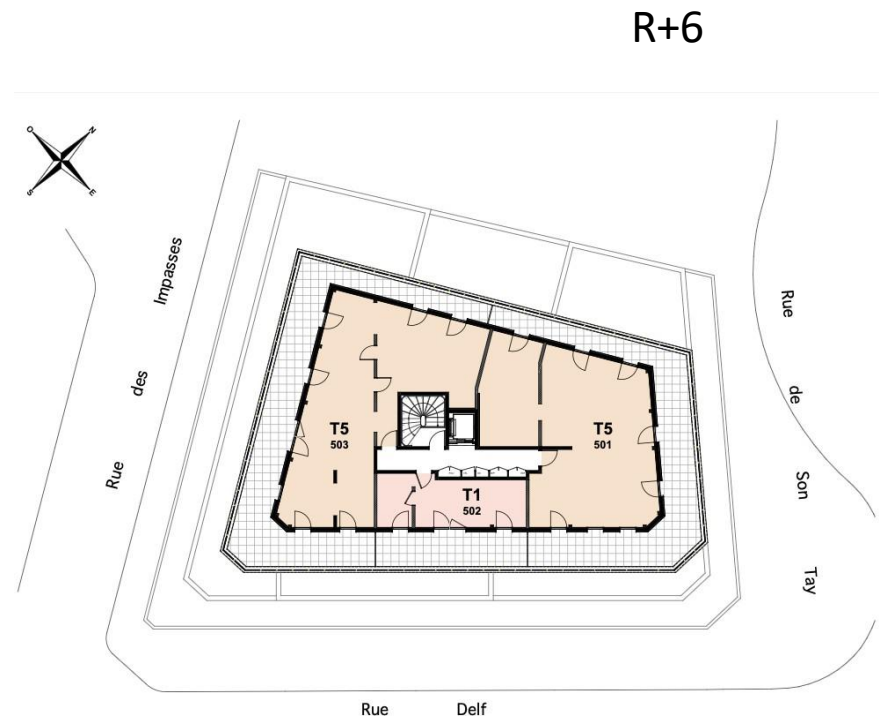
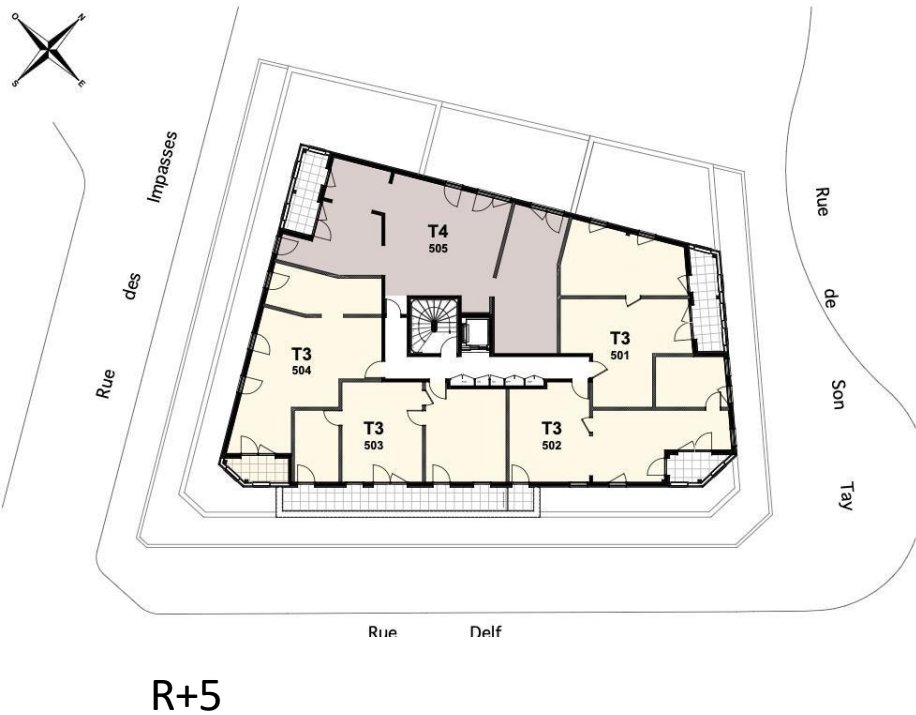
BRS – Bail Réel Solidaire

LLS – Logement Locatif Social

03 – ORGANISATION DES LOGEMENTS PAR NIVEAU : LIBRE



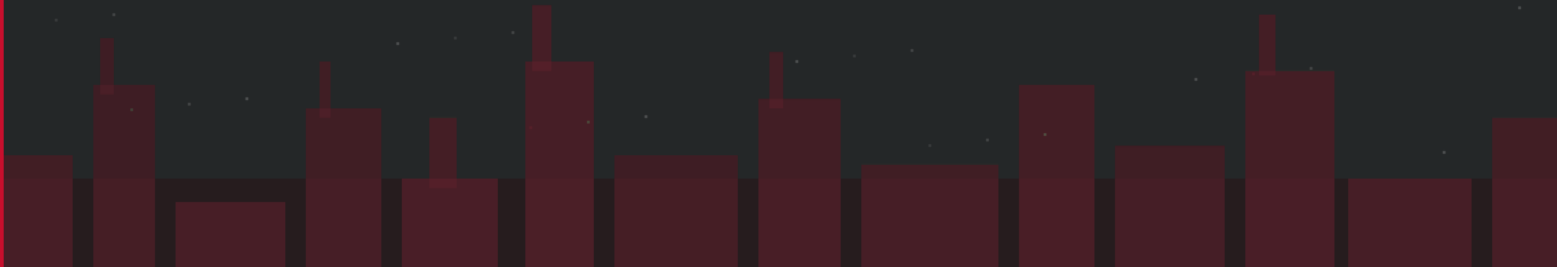
03 – ORGANISATION DES LOGEMENTS PAR NIVEAU : LIBRE



04

Prestations & Parking

Matériaux · Équipements · Chauffage



04 – PRESTATIONS : PARTIES COMMUNES & APPARTEMENTS

Parties Communes

- Hall d'entrée avec plafond acoustique décoratif (conçu par l'architecte)
- Ascenseur
- Visiophone couleur
- Éclairage par détecteur de présence
- Local vélos sécurisé

Menuiseries & Confort

- Portes intérieures avec parement décoratif
- Volets roulants électriques
- Placards aménagés
- Préréquipement fibre optique
- Kitchenette aménagée et équipée pour les studio et T2
- Parquet stratifié pour les pièces sèches et carrelage 60x60cm pour les pièces humides

Salle de Bains/pièces d'eau

- Meuble vasque
- Grand receveur de douche avec faïence toute hauteur
- Finitions soignées éco-responsables
- WC suspendus avec lave-mains (selon typo)

Chauffage – Réseau Urbain

- Chauffage collectif urbain (réseau St Jean Belcier 90)
- Compteur individuel par logement
- 90% énergie renouvelable locale
- Valorisation déchets usine de Bègles
- Régulation individuelle

Stationnement en amodiation à partir du T3 (compris dans le prix de vente)

Une concession de LT (30 ans) à compter de la livraison de l'immeuble dans le parking public METPARK PALUDATE.

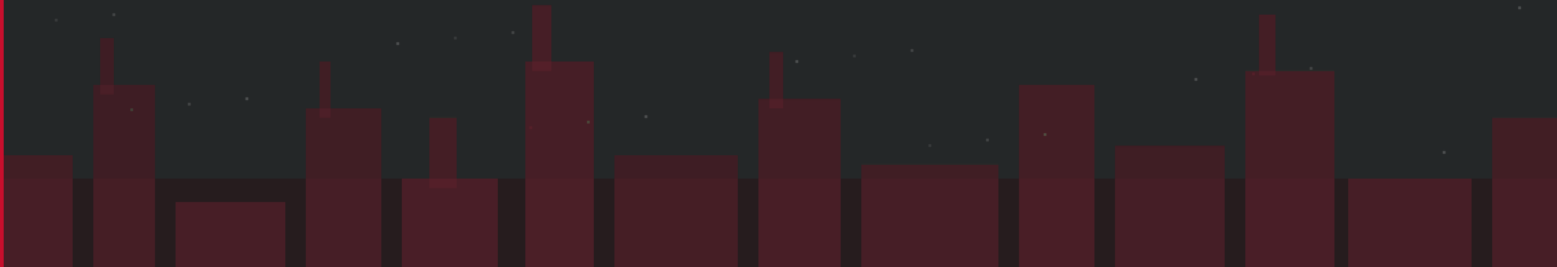
Situé à 400-500 m environ, **Quai Paludate**

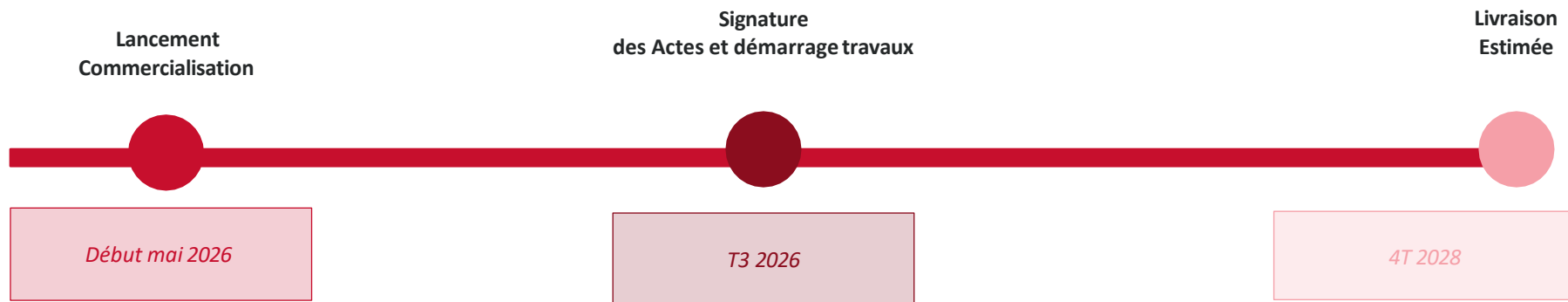
Il faut prévoir des frais de contribution annuelle par place fixée à environ 420 € TTC (à parfaire) et actualisée chaque année selon l'ICC + frais de carte d'accès soit 35 €/mois

05

Planning

Lancement · Permis · Acte · Livraison

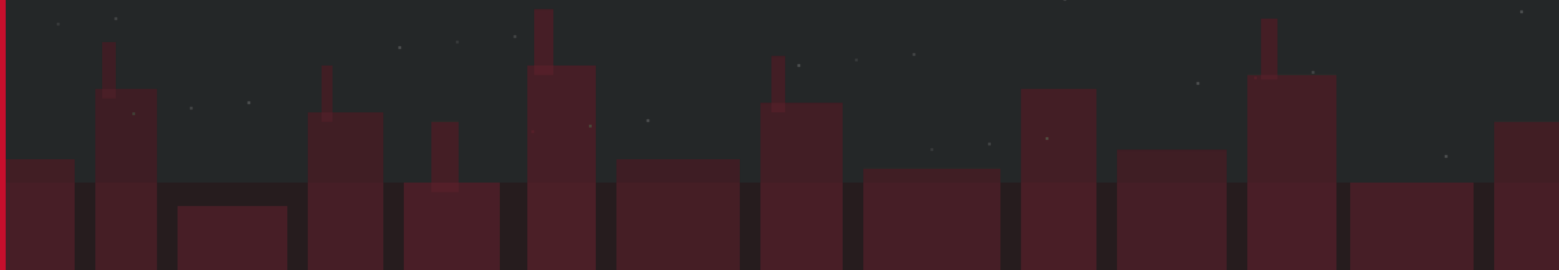




06

Grille de Prix & LCO

Tarification · Offre de Lancement · Dispositifs fiscaux



06 – GRILLE DE PRIX & OFFRE DE LANCEMENT (LCO)

N°	Type	Niv.	Orient	Balcon/Terrasse Loggia/Cellier Jardin			Surface Habitable		Prix de vente (cpris 1 pk concession LT)
A302	T2	3ème	E	L: 4,71	J:	T:	45,84	LIBRE	242 000 €
A304	T2	3ème	SE	L: 6,86	J:	T:	59,89	LIBRE	305 000 €
A305	T3	3ème	SO	L: 12,63	J:	T:	79,85	LIBRE	415 000 €
A403	T3	4ème	SE	L: 5,33	J:	T:	61,33	LIBRE	330 500 €
A404	T3	4ème	S	B:	J:	T: 25,35	66,48	LIBRE	360 500 €
A405	T5	4ème	SO	B:	J:	T: 31,66	121,08	LIBRE	575 500 €
A501	T3	5ème	E	L: 8,76	J:	T:	59,29	LIBRE	320 000 €
A502	T3	5ème	SE	L: 4,38	J:	T: 2,25	62,97	LIBRE	330 500 €
A503	T3	5ème	S	B:	J:	T: 19,01	62,19	LIBRE	345 500 €
A504	T3	5ème	SO	L: 4,70	J:	T:	59,31	LIBRE	330 000 €
A505	T4	5ème	SO	L: 7,14	J:	T:	98,77	LIBRE	485 500 €
A601	T5	6ème	NO/SE	B:	J:	T: 60,98	95,86	LIBRE	550 500 €
A602	T1	6ème	SE	B:	J:	T: 20,73	27,06	LIBRE	170 000 € (bloqué)
A603	T5	6ème	SO	B:	J:	T: 71,26	97,37	LIBRE	560 000 €

Offre :
10K€ pour les T3
15 K€ pour les T4/T5
Pour les 5 premiers et jusqu'au 30 juin
2026

HONORAIRES :
5,5% HT pour les 5
premières réservations

06 – Grille locative

PROPOLIS BORDEAUX (33)

Zonage Jeanbrun A
valeur : 14,64 €/m²

Encadrement des Loyers :

Zone 4

DESIGNATION					SURFACES					PARKING
N°	Type	Bât.	Etage	Expo	Habitable	Balcon	Terrasse	Pondérée	Jardin	Parking
A302	T2	A	R+3		45,84		4,71	48,20		
A304	T2	A	R+3		59,89		6,86	63,32		
A305	T3	A	R+3		79,85		12,63	84,35		
A403	T3	A	R+4		61,32		5,33	63,99		
A404	T3	A	R+4		66,53		25,35	71,03		
A405	T5	A	R+4		121,1		31,66	125,60		
A501	T3	A	R+5		59,3		8,76	63,68		
A502	T3	A	R+5		62,97		6,63	66,29		
A503	T3	A	R+5		62,19		19,01	66,69		
A504	T3	A	R+5		59,3		4,70	61,65		
A505	T4	A	R+5		98,79		7,14	102,36		
A601	T5	A	R+6		95,74		60,98	100,24		
A602	T1	A	R+6		27,07		20,73	31,57		
A603	T5	A	R+6		97,39		71,26	101,89		

LOYER PLAFOND
769 €
927 €
1 148 €
936 €
1 008 €
1 562 €
932 €
960 €
956 €
911 €
1 333 €
1 306 €
554 €
1 327 €

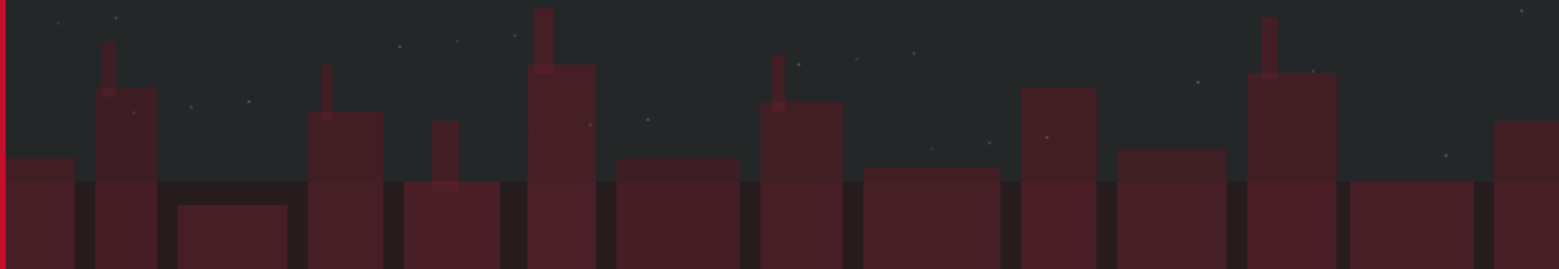
LOYERS NON MEUBLÉS				LOYERS MEUBLÉS		
LOYER ENCADRE MAJORE HC	LOYER MARCHE HC HORS PARKING	LOYER MARCHE HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²	LOYER ENCADRE MAJORE HC	LOYER MARCHE HC PARKING INCLUS	Loyer / M ²
706 €	680 €	680 €	14,8	807 €	760 €	17 €
922 €	750 €	750 €	12,5	1 054 €	800 €	13 €
1 086 €	960 €	960 €	12,0	1 246 €	1 080 €	14 €
834 €	870 €	870 €	14,2	957 €	990 €	16 €
905 €	930 €	930 €	14,0	1 038 €	1 010 €	15 €
1 514 €	1 330 €	1 330 €	11,0	1 744 €	- €	- €
806 €	860 €	860 €	14,5	925 €	970 €	16 €
856 €	865 €	865 €	13,7	982 €	990 €	16 €
846 €	870 €	870 €	14,0	970 €	990 €	16 €
806 €	860 €	860 €	14,5	925 €	970 €	16 €
1 235 €	1 180 €	1 180 €	11,9	1 423 €	1 230 €	12 €
1 197 €	1 250 €	1 250 €	13,1	1 379 €	- €	- €
468 €	570 €	570 €	21,1	539 €	630 €	23 €
1 217 €	1 260 €	1 260 €	12,9	1 402 €	- €	- €

* Plafond communiqué à titre indicatif

07

Les Intervenants

Promoteur · Architecte · Notaire · GFA



Promoteur / Maître d'Ouvrage

- PROMO OUEST IMMOBILIER
- 29 quai Châteaubriand – RENNES



Commercialisateur

- Alexandre Da Gama – responsable partenaires
- 06 63 47 41 49
- alexandre.dagama@catella.com



Architecte

- URB1N

Notaire

- Monsieur TOUTON Aurélien
Etude du Jeu de Paume à
Bordeaux

PROPOLIS

L'INTELLIGENCE URBAINE

Brief interne – Catella / Promo.Ouest Immobilier

