



**IMAGINEE PAR LES EQUIPES DE LEGENDRE IMMOBILIER,
AIRE NOUVELLE ET AQUIPIERRE,
Nové.ha SERA LA NOUVELLE FIGURE DE PROUE
DE LA ZAC BASTIDE NIEL A BORDEAUX
projet démonstrateur du label Bâtiment Frugal Bordelais.**



Crédit photo © – CoBe – Fabre de Marien – MVRDV- ENGRAM

LEGENDRE IMMOBILIER et ses co-promoteurs **EQUANS** à travers sa filiale **AIRE NOUVELLE** et **AQUIPIERRE** ont remporté, le 31 mars 2021, le concours d'attribution de 2 îlots situés au sein du nouvel écoquartier Bastide Niel (B127 – B036), à proximité de l'avenue Thiers à Bordeaux (33). Le programme Nové.ha sera particulièrement vertueux sur le plan environnemental grâce à l'efficacité énergétique des bâtiments, aux choix des matériaux et à la conception paysagère. Dessinés par les architectes MVRDV, CoBe et Fabre de Marien, les futurs bâtiments disposeront de larges espaces extérieurs et d'une végétalisation généreuse, conçue par A+R Paysagiste.

S'inscrivant dans le projet de création d'une **ville frugale** édifée sur les emprises actuelles de l'ancienne caserne et des sites ferroviaires situés sur la rive droite de Bordeaux, ce **nouvel écoquartier intégrera 126 îlots totalisant 35 000 m² de surface de plancher**. Chacun sera régi par des règles de mise en œuvre d'un urbanisme qui privilégie **l'ensoleillement naturel des logements**, et qui constituera ainsi, un **paysage urbain inédit**.

Projet **innovant**, Novéha dévoilera une **signature architecturale contemporaine** à travers deux volumes structurant l'espace, se faisant écho. Il marquera un tournant dans le développement des futurs projets immobiliers, en tant que projet démonstrateur du label Bâtiment Frugal Bordelais. Cette période de pandémie a, en effet, fait évoluer l'habitat de demain qui se devra d'être, encore plus, **qualitatif, inclusif et sain**. En s'inscrivant dans cette démarche, Nové.ha offrira des lieux et des liens, respectueux de l'histoire de son site, de ses habitants et de son environnement. La **diversité des modes d'habiter** et les **qualités intrinsèques** des



logements proposés constitueront un programme **généreux et audacieux**. Nové.ha donnera une réelle impulsion au futur écoquartier Bastide Niel, à la fois **responsable, intergénérationnel et mixte**, en harmonie **parfaite avec la nature**.

Habiter autrement pour vivre différemment

Nové.ha proposera 9 bâtiments sur les deux îlots (plus de **16 000 m² de logements et 2 400 m² de commerces de proximité facilement accessibles à pied, 920 places de parking**) dont la conception est basée sur l'anticipation des attentes des futurs habitants, sur l'adaptation aux modes de vie actuels et à venir en termes de confort et de bien-être.

Avec 70% de T3 et plus, cette programmation inclusive favorisera l'installation de propriétaires occupants de tout âge. **Envie de lumière, d'espace, de flexibilité** : 100% des logements auront une double orientation ou seront traversants, avec une place centrale donnée à la cuisine. **Maisons superposées, logements à personnaliser soi-même**, 50% des T3 seront flexibles avec un plan s'adaptant au mode de vie de chaque habitant.

Envie de jardin et terrasse ? La totalité des logements disposera d'un **espace extérieur généreux et largement végétalisé**. Les jardins offriront une pluralité de manières de « vivre » : en toute **intimité**, en le **partageant**, en le **personnalisant** ou en le **composant**. Les espaces extérieurs des logements proposeront un **cadre de vie exceptionnel aux habitants** donnant, à la fois, sur les venelles végétalisées et sur 560 m² de micro-forêt. Au dernier étage, les logements disposeront de terrasses offrant une **vue imprenable sur Bordeaux et la Garonne**.

Envie de convivialité et d'échanges ? Pour favoriser les interactions entre les habitants, un **jardin partagé** ainsi **qu'un poulailler urbain** seront mis en place au cœur du programme. Les rez-de-chaussée seront animés par des services de **crèche**, une **épicerie zéro déchets**, un **café solidaire** et un centre de **prévention santé**. La future **résidence étudiante de 5 100 m²** sera également un véritable lieu de convivialité ou le partage et les rencontres primeront. Nové.ha sera un **projet de vie**, autour de **valeurs communes**, qui va grandir sur la rive droite de Bordeaux. **Partage, échange et esprit solidaire** seront au rendez-vous.

Des performances environnementales au service du bien-être des habitants

Avec un maximum de 150 km entre le site de fabrication des **matériaux bas carbone** et leur mise en œuvre, ce programme s'inscrit résolument dans une dynamique de **circuit-court**.

Il place également l'innovation au cœur d'un habitat plus durable en intégrant trois bâtiments **en structure bois**, des façades en enduit à la chaux et en tuiles de terre cuite émaillées.

Basée sur l'économie d'énergie au service de la qualité d'usage, la conception bioclimatique de Nové.ha prévoit, le raccordement au Réseau de Chauffage Urbain à 80% renouvelable et **une centrale solaire photovoltaïque**.

En tant que **projet démonstrateur du label Bâtiment Frugal Bordelais**, Nové.ha se positionne en référence du logement de demain.



Claire VENDÉ, Directrice générale de Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) et Présidente de la SAS d'Aménagement Bastide Niel, nous parle de ce projet :

« La SAS d'Aménagement Bastide Niel présidée par BMA et dont AQUITANIS et DOMOFRANCE sont actionnaires à parité à 24,5%, a retenu l'offre de LEGENDRE IMMOBILIER/ AIRE NOUVELLE (EQUANS) / AQUAPIERRE pour les îlots B036 et B127 de la ZAC après une large consultation lancée auprès d'une douzaine de groupements de promoteurs et architectes.

Le projet Nové.ha répond à l'ensemble des nouvelles ambitions urbaines et environnementales définies par la Métropole et la ville de Bordeaux pour l'Ecoquartier Bastide Niel en :

- limitant l'emprise au sol des îlots sans impacter la densité urbaine, ce qui implique le fractionnement de grands îlots tels que le B 127, qui est désormais composé de 8 plots, ce qui permet une continuité visuelle entre l'espace public et privé et de nouvelles traversées piétonnes végétalisées,
- densifiant la végétation dans les îlots, en continuité des espaces publics qui ont été, dans le même temps, retravaillés pour limiter l'imperméabilisation, avec environ 30% de pleine terre et planter davantage d'arbres et de végétaux pour favoriser la biodiversité et réduire les effets d'îlots de chaleur,
- proposant des façades et toitures répondant à la gamme élargie des matériaux préconisée dans la ZAC, que la SAS a étudiée avec la maîtrise d'œuvre urbaine MVRVD, ARTELIA et A+R paysage, en lien avec les critères du label « Bâtiment Frugal Bordelais » dont le cahier des charges a été dévoilé en cours de consultation.

La conception des logements, l'orientation, l'agencement et les performances sont axés sur la qualité de vie des habitants dans un quartier nouveau, doté de toutes les commodités urbaines de proximité, autour de silos de stationnement mutualisé ouverts au public, composantes essentielles de sa fonctionnalité.

L'architecture innovante conçue par Winy MAAS pour répondre aux objectifs environnementaux redéfinis de la ZAC, trouve une réponse concrète dans le projet Nové.ha, qui se positionne comme un démonstrateur des nouvelles qualités urbaine attendues. »

Îlot B036 avec un jardin potager partagé ▶

Îlot B127 avec Vue piétonne et micro-forêt ▼





CALENDRIER PREVISIONNEL DE Nové.ha :

- RÉALISATION DE L'ILOT B036 (1 résidence de 12 logements, 1250 m² de surface plancher de logements et 372 m² de commerces, 95 m² de jardin potager partagé, 440 places de parking) :
 - ✓ Date de dépôt du permis de construire : fin 2021
 - ✓ Livraison de l'opération : dernier trimestre 2024
- RÉALISATION DE L'ILOT B127 (8 résidences totalisant 143 logements/16 450 M² SDP - 180 logements étudiants / 5100 M² SDP - 2450 M² de SDP de commerces, 480 places de parking)
 - ✓ Date de dépôt de permis de construire : fin 2021
 - ✓ Livraison des parkings : 1er trimestre 2025
 - ✓ Livraison logements : 1er semestre 2025

L'ÉQUIPE DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage : Legendre Immobilier - Aquipierre - Aire Nouvelle (EQUANS)

Maîtrise d'œuvre : MVRDV - CoBe - Fabre de Marien - A+R Paysages - AMODEV

Exploitants : Interparking - Office Santé - La maison Kangourou

AMO Usages : ALOGIA - MADE IN VOTE - EO, Toutes architectures – SMIILE - BASE COMMUNE - Le sens de la ville – AKEBIA - Cocott'arium - Siel Bleu - Citiz



Véritable partenaire de la Ville en Mouvement, LEGENDRE IMMOBILIER, filiale du Groupe Legendre, entreprise familiale rennaise de 2 200 salariés et 660 millions d'euros de chiffres d'affaires en 2020, réinvente la ville de demain en collaboration avec ceux qui font la ville et ceux qui la vivent.

Techniquement expert, il met ses compétences pluridisciplinaires en synergie afin de proposer à ses partenaires et ses clients des projets intelligemment conçus qui combinent à la fois, éthique, esthétisme et respect de l'environnement.

Intégrant également l'exploitation dans ses opérations, LEGENDRE IMMOBILIER est un acteur engagé sur le long terme qui crée des lieux innovants et différenciants, dotés d'une forte identité.

LEGENDRE IMMOBILIER met la Ville en Mouvement, tissant des liens forts avec les acteurs et les usagers pour imaginer, avec eux, la Ville en grand.

Hangar 15 - 15 Quai des Chartrons 33300 Bordeaux

Siège Social : 5 rue Louis-Jacques Daguerre – CS 60825 – 35208 RENNES Cedex 02

www.legendre-immobilier.com



aménageur et promoteur immobilier bas carbone

AIRE NOUVELLE, filiale d'aménagement et de promotion immobilière de EQUANS (entité autonome du groupe Engie) incarne une volonté de construire de manière plus durable, plus respectueuse de la planète et du bien-être des citoyens. Au près des collectivités et avec ses partenaires aménageurs, promoteurs, investisseurs et architectes, Aire Nouvelle met l'Excellence Environnementale au cœur des projets immobiliers et urbains : moins carbonés, économes en énergie, producteurs d'énergies renouvelables, développant les mobilités vertes, et favorisant la biodiversité.



EQUANS est le leader mondial des services multi-techniques avec 74 000 collaborateurs, dans plus de 17 pays et un chiffre d'affaires annuel de plus de 12 milliards d'euros. EQUANS conçoit, installe et fournit des solutions sur mesure pour améliorer les équipements, les systèmes et les processus techniques de ses clients et optimiser leur utilisation dans le contexte de leurs transitions énergétique, industrielle et numérique. Grâce à une forte empreinte territoriale liée à ses marques locales historiques et un excellent savoir-faire technique, les experts hautement qualifiés d'EQUANS sont en mesure d'accompagner les territoires, les villes, les industries, les bâtiments dans les domaines du CVC (chauffage, ventilation et climatisation), du Froid et de la Sécurité Incendie, du Facility Management, du Numérique et des TIC, de l'Electricité, de la Mécanique et de la Robotique.

EQUANS est leader sur les principaux marchés européens (France, Belgique, Pays-Bas et Royaume-Uni) et est également bien positionné aux États-Unis et en Amérique latine. EQUANS est une entité distincte d'ENGIE.



ENGIE est un groupe mondial de référence dans l'énergie bas carbone et les services. Avec nos 170 000 collaborateurs, nos clients, nos partenaires et nos parties prenantes, nous sommes engagés chaque jour pour accélérer la transition vers un monde neutre en carbone, grâce à des solutions plus sobres en énergie et plus respectueuses de l'environnement. Guidés par notre raison d'être, nous concilions performance économique et impact positif sur les personnes et la planète en nous appuyant sur nos métiers clés (gaz, énergies renouvelables, services) pour proposer des solutions compétitives à nos clients. Chiffre d'affaires en 2020 : 55,8 milliards d'euros. Coté à Paris et Bruxelles (ENGI), le Groupe est représenté dans les principaux indices financiers (CAC 40, Euronext 100, FTSE Eurotop 100, MSCI Europe) et extra-financiers (DJSI World, DJSI Europe, Euronext Vigeo Eiris - Eurozone 120 / Europe 120 / France 20, MSCI EMU ESG, MSCI Europe ESG, Stoxx Europe 600 ESG, and Stoxx Global 1800 ESG).



Créée en 2010 par Raphaël Lucas de Bar, AQUUPIERRE intervient sur tous les métiers de la promotion immobilière (immobilier résidentiel, aménagement et projet urbain, réhabilitation & rénovation, immobilier tertiaire). Fort de ces expériences, de la mobilisation de ses compétences dans les domaines juridique, financier, architectural, urbanistique et technique pour apporter des solutions sur-mesure à chaque projet et répondre aux exigences du marché, du territoire d'aujourd'hui et de demain, AQUUPIERRE se positionne aujourd'hui comme un acteur immobilier de référence en mesure de développer des projets immobiliers variés pour le client particulier, les collectivités locales, les institutionnels et les entreprises.

Notre force ? Certainement notre proximité, notre capacité d'adaptation et notre modèle intégré qui nous permet



de proposer des projets uniques et sur-mesure... Conçus en tenant compte des enjeux du territoire, des particularités locales, du marché et des attentes de celles et ceux directement concernés par ces réalisations.

Ainsi, il n'existe pas une signature ou un produit « type » AQUAPIERRE... mais bel et bien des programmes immobiliers pluriels, bénéficiant toujours d'un emplacement privilégié, où le confort de vie et la qualité architecturale occupent une place de choix.

À cette souplesse s'ajoutent le sens de l'écoute et de la concertation et une véritable aptitude à travailler en bonne intelligence avec tous les acteurs.

C'est ainsi que l'esprit entrepreneurial, le professionnalisme, la fidélité, la sincérité et le goût de la performance incarnent, au même titre que notre histoire, une part de l'identité du Groupe partagée par tous. Chaque jour, ces valeurs guident nos actions et nos relations avec nos parties prenantes, et représentent les fondations sur lesquelles nous appuyer pour atteindre notre ambition collective : **Bâtir la ville autrement, c'est aussi et peut-être avant tout, l'imaginer et la construire... Ensemble... demain !**

CONTACTS PRESSE

GRUPE LEGENDRE

Pauline ASTIER-GARESTIER

Directrice Marketing Communication

pauline.astier@groupe-legendre.com

Tel. 06 15 16 60 63

GRUPE LEGENDRE

Aurélié ALIX

Chef de Projet Marketing et Communication

aurelie.alix@groupe-legendre.com

Tél. 06 25 30 53 80

EQUANS France

Laure de Longevialle

Service Relations Presse

Tel. 06 62 34 71 77

laure.de-longevialle@engie.com

AQUAPIERRE

Amandine BOUYER

Responsable Marketing & Communication

06 99 98 31 67

abouyer@aquipierre.com