33

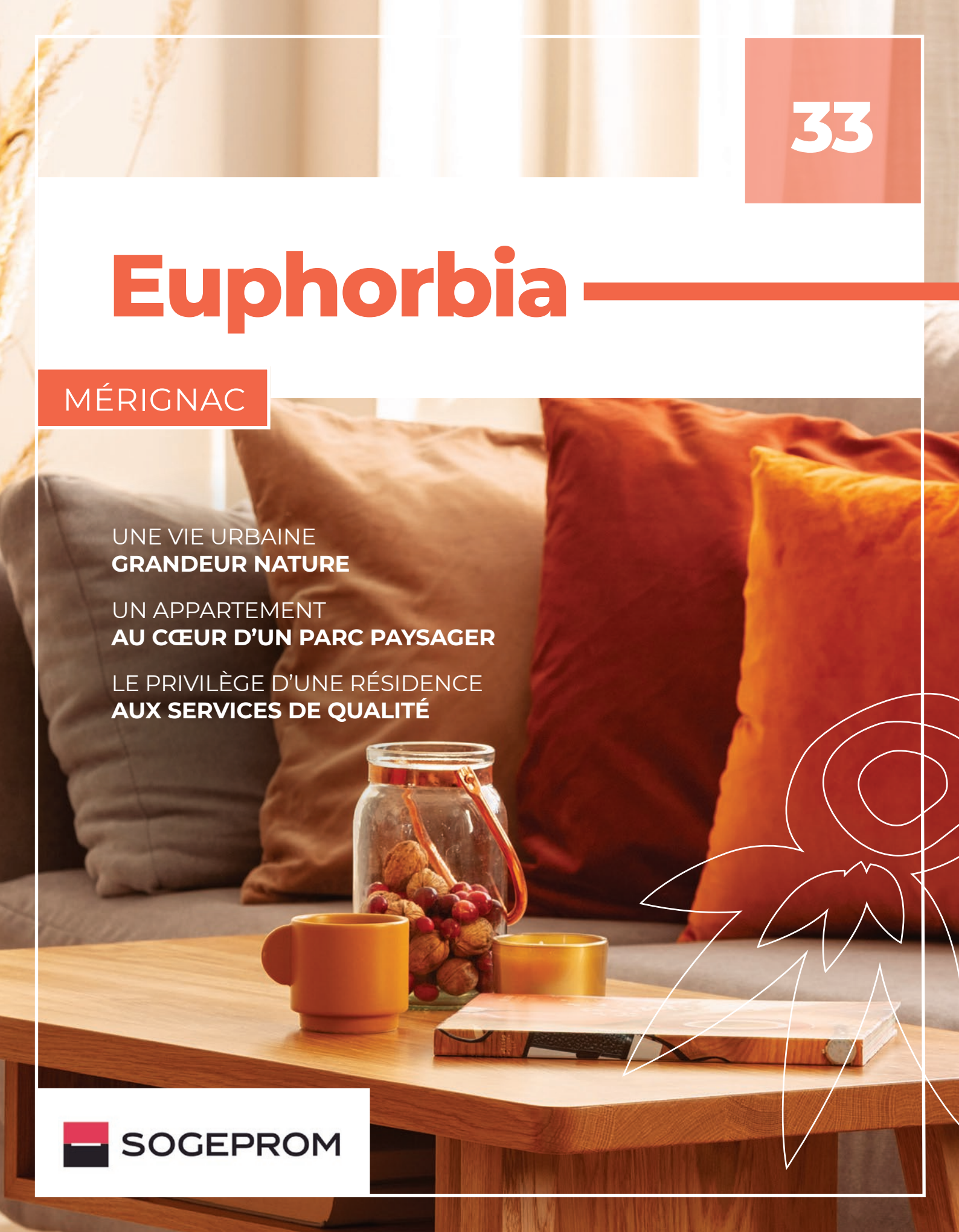
Euphorbia

MÉRIGNAC

UNE VIE URBAINE
GRANDEUR NATURE

UN APPARTEMENT
AU CŒUR D'UN PARC PAYSAGER

LE PRIVILÈGE D'UNE RÉSIDENCE
AUX SERVICES DE QUALITÉ



SOGEPROM

Tout ce dont vous rêvez

PROFITEZ D'UN PARC ARBORÉ D'UN HECTARE

LE MOT
DES ARCHITECTES

blp & associés

L'îlot Euphorbia marque symboliquement le renouveau du quartier de Mérignac Soleil.

C'est un îlot à l'architecture ambitieuse, une pièce urbaine complexe qui affirme sa dimension pionnière. L'ensemble a été pensé comme une superposition de strates en double niveaux, combinant commerces et logements, duplex et simplex, T1 et T5. Cette complexité architecturale ne doit pas faire oublier un des fondamentaux du projet : sa qualité d'habiter. La variété des typologies constitue une des spécificités d'Euphorbia.

La majorité des logements est composée de duplex allant du T2 au T5. Cette grande variété de modes d'habiter est soulignée par une architecture en gradins, permettant la création de larges terrasses ou balcons généreusement plantés.

C'est aussi autour d'une nouvelle façon de penser les halls d'immeubles qu'Euphorbia se distingue. Le traditionnel hall a été repensé autour d'un concept de « lobby » largement dimensionné et ouvert sur un jardin intérieur. Euphorbia constitue la pierre angulaire du projet Parc Mirepin, un îlot de reconquête entre un écrin paysager et une nouvelle forme d'urbanité. »

BLP & Associés

Bien, chez vous

LA VIE URBAINE GRANDEUR NATURE

Le Parc Mirepin revendique son caractère verdoyant en consacrant un hectare aux espaces publics. Véritable poumon vert, le projet fait la part belle à la végétation avec plus de 350 arbres et conifères judicieusement sélectionnés pour leur facilité d'implantation et leur rusticité.

Durable & respectueux de l'environnement, le programme bénéficie d'un niveau de qualité de construction remarquable qui se traduit par l'attribution de certification attestant de l'exemplarité des constructions. Nous avons pensé le bâtiment en anticipant le confort d'été. Les premiers plans en gradins et terrasses, atténuent sensiblement l'exposition solaire prolongée et les fortes chaleurs de l'été.

NF HQE [1]









Une résidence proposant un haut niveau de services

- **Un studio partagé** pour recevoir vos proches
- **Une salle multifonction** partagée
- **Des locaux d'activités** offrant de nombreux services
- **Un stationnement** en sous-sol
- **Un gardien** logé dans la résidence

La Résidence Euphorbia à Mérignac se démarque par son architecture audacieuse en gradins. Cette conception innovante permet l'aménagement de vastes terrasses et balcons richement végétalisés, offrant aux résidents des espaces extérieurs parfaits pour la détente et les échanges conviviaux.

Implantée dans un parc verdoyant abritant 350 arbres et conifères, la résidence crée un environnement naturel apaisant et harmonieux sur un hectare d'espace public.

Au rez-de-chaussée, la résidence propose 2000 m² de locaux d'activité, incluant divers services tels que des cabinets médicaux, une crèche et des commerces.

Les résidents bénéficient également d'une salle multifonction et d'un studio partagé, favorisant leur bien-être et leur vie sociale au sein de la résidence.

La praticité est également mise en avant avec un stationnement en sous-sol, assurant un accès facile et sécurisé, ainsi qu'un local à vélos pour encourager les modes de déplacement écologiques.

Une vie au vert proche de votre ville

Des transports en commun

- À 5 min à pied : Tram A, Station Mérignac Soleil
- À 2 min à pied : Bus lignes 1, 30, 33 et 34, Arrêt Mérignac Soleil Porte 1
- À 300 m : Vélo, station de vélo VCub

À pied

- C.C Mérignac Soleil
- À 10 min de l'école maternelle Fontaine des Eyquems
- À 10 min du lycée général Fernand Daguin et du lycée professionnel Marcel Dassault
- À 15 min de l'école primaire Arnaud Lafond et de l'école primaire du Parc
- À 15 min du collège des Eyquems

En voiture

- À 5 min de la salle de spectacle Le Pin Galant
- À 6 min de l'aéroport international de Bordeaux-Mérignac
- À 9 min du complexe sportif Robert Brettes
- À 9 min de la Gare TER de Bordeaux-Caudéran
- À 15 min du centre hospitalier Pellegrin
- À 20 min de la Gare TGV de Bordeaux–St-Jean
- À 45 min d'Arcachon et 55 min du Cap-Ferret

Loisirs et activités sportives

- Centre UCPA Aqua Stadium
- Mérignac Cinéma
- Médiathèque

Sources Google et Ville de Mérignac



Des maisons sur le toit **Des appartements** traversants

Appartement T5 en Duplex (B403)

- Des espaces modulables qui rendent la vie plus facile
- Avec plus de 37 m² un grand espace de vie pour toute la famille avec lumière traversante
- Une terrasse à vivre de près 20 m²
- Un aménagement fonctionnel
- Des espaces nuit bien organisés avec confort sonore et intimité



HAUT



BAS



Appartement T3 en Duplex (B110)

- Un appartement spacieux, lumineux et bien desservi par des espaces organisés
- Plus de 27 m² d'espace de vie
- Une loggia qui agrandit le séjour grâce à de belles ouvertures
- Près de 15 m² d'espace extérieur à vivre



HAUT



BAS

Prêt à Taux Zéro% (2) — Sous conditions

Loi PINEL (3) — Réductions d'impôts

LMNP (4) — Location meublée non professionnelle

RT 2012 (5) — Règlement Thermique 2012

Présentation
SOGERPROM Nouvelle Aquitaine

Présent dans la région Nouvelle Aquitaine via son agence régionale, SOGEPROM, filiale de promotion immobilière de Société Générale, est présent sur l'ensemble des marchés de l'immobilier – logements, hôtels, résidences services, bureaux, parcs d'activités tertiaires, commerces, projets urbains mixtes – et accompagne ses clients, particuliers et institutionnels, enseignes, entreprises et collectivités sur l'ensemble du processus de développement immobilier.

La raison d'être de SOGEPROM est de construire ensemble, avec nos clients, un avenir meilleur et durable dans les villes de demain en apportant des solutions immobilières responsables et innovantes. Aujourd'hui, SOGEPROM renforce cet engagement avec le Pacte 3B pour Bas-carbone, Biodiversité et Bien-Vivre et prend un temps d'avance sur ces thématiques pour mieux répondre aux enjeux de demain.

Résidence Euphorbia

32 avenue
de la Somme
33700 Mérignac



(1) NF HQE : La certification NF Habitat est attribuée par l'organisme CERQUAL et l'AFNOR. Elle garantit que l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une VEFA, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution pour un logement sain, sûr et confortable, démarche visant à l'obtention du label, validée à l'achèvement de la résidence. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr.
(2) Prêt à Taux 0 % : Prêt réservé aux personnes physiques, sous conditions de ressources, qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale répondant aux normes thermiques en vigueur – Montant du prêt variant en fonction de la zone géographique du logement, de la composition du foyer, des performances énergétiques du logement et du montant du ou des autres prêts concourant au financement de l'acquisition – Durée du remboursement en fonction des ressources de l'emprunteur - Détail des conditions en espace de vente ou sur www.sogeprom.fr dans la rubrique Votre projet : http://www.sogeprom.fr/pret-a-taux-zero
(3) Pinel : Le dispositif Pinel applicable pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement pris par l'acquéreur – réduction variant de 9% à 14% sur le prix d'acquisition du bien acheté dans la limite de 300.000€ et d'un plafond de prix d'achat de 5.500€/m² pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et sous conditions de plafonds de ressources des locataires, pour un acte authentique signé avant le 31/12/2024. Le non-respect des engagements entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Un investissement avec le dispositif Pinel peut présenter des risques pouvant remettre en cause son équilibre économique : vacance locative, taux de rendement minorés, moins-value à la revente, etc. Plus d'infos sur https://www.sogeprom.fr/actualites/quest-ce-que-le-dispositif-pinel.
(4) LMNP : Le statut LMNP signifie Loueur Meublé Non Professionnel, il s'agit de la mise en location d'un logement meublé et non d'un logement vide. Dans le cadre du statut LMNP, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. Suivant amortissement comptable des revenus locatifs dans le cadre des Bénéfices Industriels et Commerciaux en LMNP – Loueur en Meublé Non Professionnel.
(5) RT 2012 : (Règlement Thermique 2012) : L'obtention de ce label, validée à l'achèvement des travaux de la résidence, constitue l'assurance que la consommation d'énergie primaire du bâtiment se limite à un maximum de 50kWh EPI (m² an) en moyenne.
- SOGEPROM Nouvelle Aquitaine - 8 Rue de Grassi – 33000 Bordeaux. - Crédits illustrations : iStock – Crédit perspectives : BLP architectes – Crédit plan 3D : Habiteo une marque Bien'ici - Document non contractuel, illustrations non contractuelles, dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications pour raisons techniques et administratives. - Juin 2024 - Ne pas jeter sur le voix publique. SEPP 41 | tél. 05 57 30 09 10 | RCS BORDEAUX B 982 429 425

SOGEPROM

GROUPE SOCIETE GENERALE

SOGEPROM.FR

0 988 290 290

SERVICE ET APPEL GRATUITS