



LA BERGERIE

Secteur Bassins à Flot - BORDEAUX



MOUTON À BASCULE
IMMOBILIER D'EXCEPTION

Projet en cours d'élaboration, document non contractuel, ne peut pas à ce stade engager le porteur de projet

SOMMAIRE

- Contexte
- Plan de masse
- Plans des niveaux
- Tableau des surfaces
- Descriptif sommaire des travaux
- Conditions financières
- Perspectives



CONTEXTE



1 rue Armand Dulamon,
Bordeaux (33)

Proche des transports en commun, du centre-ville et des commodités, notre projet est stratégiquement situé afin de faciliter la vie des futurs occupants.

Ce projet unique et authentique développera **1816,3 m² SU** agrémenté de jardins, terrasses et patios.

Permis de construire obtenu.

Projets possibles : Ecoles, bureaux , sièges d' entreprises ou coworking...

La Bergerie : Classification ERP 3 Type R , effectif max 649 p

Surfaces : **1908 m² SDP + 84 m² d'annexes (vélos, scooters).**

Accessibilité :

Tram ligne B " hangars " : à 500 m

Bus lignes 5 ,7 et 27 à moins de 300 m

SNCF gare Saint Jean accessible en tram ou en bus





Bordeaux

Pétillante et lumineuse, la métropole de Bordeaux est connue pour son attractivité.

Capitale mondiale du vin, la ville a su construire sa réputation.

En bord de Garonne, entre les coteaux viticoles et le littoral Atlantique, Bordeaux profite d'une situation pratique et d'un cadre de vie authentique.

Mais Bordeaux ne se limite pas à son histoire. C'est également une ville vivante et moderne. Ses quais rénovés le long de la Garonne sont un lieu de promenade apprécié par les Bordelais et les visiteurs, offrant une vue panoramique sur le fleuve et ses ponts emblématiques. Les cafés en plein air, les boutiques élégantes et les marchés animés créent une atmosphère chaleureuse et accueillante.

Elle est d'ailleurs considérée comme l'une des villes les plus agréables de France, notamment grâce à ses nombreuses zones piétonnes comme la célèbre rue Sainte-Catherine. Sa proximité avec de grands espaces naturels comme le Bassin d'Arcachon ou bien la Dune du Pilat, et son architecture typique sont également des atouts plus qu'appréciables.

Sa position géographique est idéale car elle se situe à 2h de Paris depuis l'arrivée de la LGV, et l'aéroport Bordeaux-Mérignac permet une accessibilité et une facilité de déplacement non-négligeable.

Aujourd'hui, la ville est reconnue pour son patrimoine riche qui est classé au patrimoine mondial de l' UNESCO.





Quartier des Bassins à Flot

Lieu cosmopolite et pluriel, les Bassins à Flot sont avant tout un **quartier mixte**.

Trait d'union entre Bordeaux et son fleuve, les Bassins à Flot sont aussi un quartier d'agrément où l'on prend plaisir à flâner, sur les sentes comme sur les quais, pour admirer le patrimoine architectural, témoin du prestigieux passé maritime du lieu : grues, péniches, rails et silos...

Aujourd'hui, les Bassins à Flot sont devenus un quartier résidentiel prisé, un centre d'affaires florissant, et un pôle culturel dynamique.

Ce quartier abrite de nombreux restaurants branchés, des galeries d'art, des espaces de coworking, des équipements récréatifs, des entreprises, et des écoles (ESG, Euridis business school) faisant des Bassins à Flot un endroit vivant et diversifié.

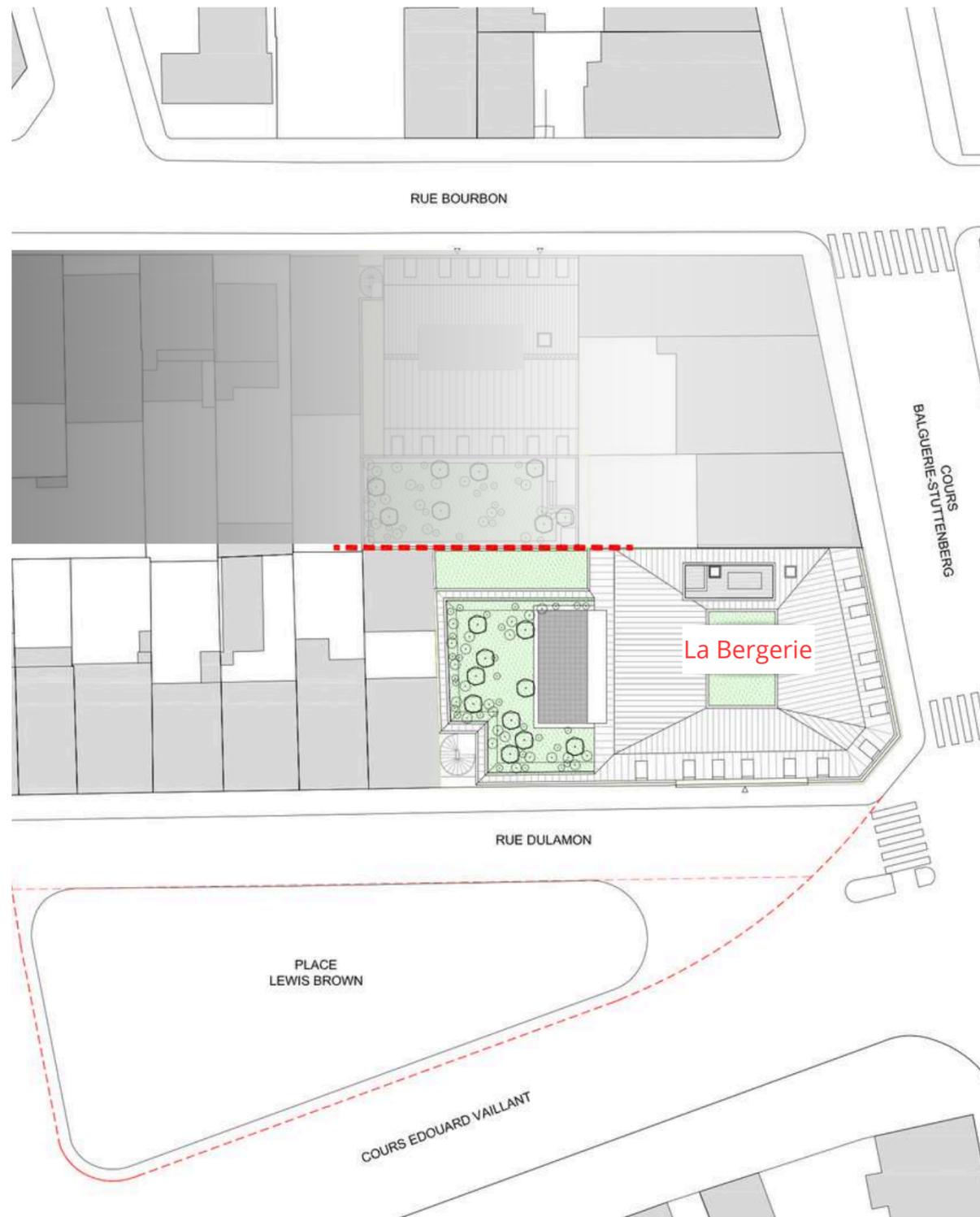
Les Bassins à Flot accueillent de nombreuses entreprises : Betclic ou les sièges régionaux d'IBM, Foncia, Crédit Agricole Aquitaine et des entreprises comme Ubisoft ou Cdiscount ...

Cet un quartier desservie par le tramways, ce qui en fait un emplacement idéal pour vivre et travailler.

Les Bassins à Flot ce sont imposés comme un pôle touristique: il accueille la Cité du Vin et le Pont Chaban Delmas, deux édifices aux architectures contemporaines fortes. Des enseignes prestigieuses d'hôtellerie comme Radisson ou Marriott y ont ouvert des établissements.

Nouveau venu dans l'offre hôtelière: le Mondrian (hôtel 5 étoiles conçu par Starck.)





Le projet architectural répond aux enjeux urbains liés à ce site stratégique, qui constitue une des entrées principales dans le quartier des Bassins à Flot depuis le centre-ville de Bordeaux.

Le projet que nous avons imaginé s'articule autour d'une philosophie végétale et respectueuse de l'environnement. Il est urgent de concevoir des projets qui minimisent notre empreinte écologique tout en favorisant une symbiose avec l'environnement.

La conception de l'immeuble est une véritable ode à la durabilité:

La conservation intelligente des structures existantes et la réutilisation d'éléments architecturaux minimisent l'empreinte carbone, tout en offrant des espaces lumineux et confortables.

L'isolation thermique de pointe et le système de récupération d'eau de pluie assurent un environnement éco-responsable et agréable.

Le bâtiment "La Bergerie" prévoit la création de plusieurs jardins à l'intérieur de l'îlot (deux patios au rez de chaussé et un jardin suspendu au R+3).

Les espaces verts et la lumière naturelle prédominent dans notre plan, favorisant le bien être pour les futurs occupants.

Ces bureaux intègrent des ascenseurs pour les personnes à mobilité réduite, rendant chaque espace accueillant et inclusif.

REQUALIFICATION DE LA PLACE LEWIS BROWN

Bilan de stationnement :

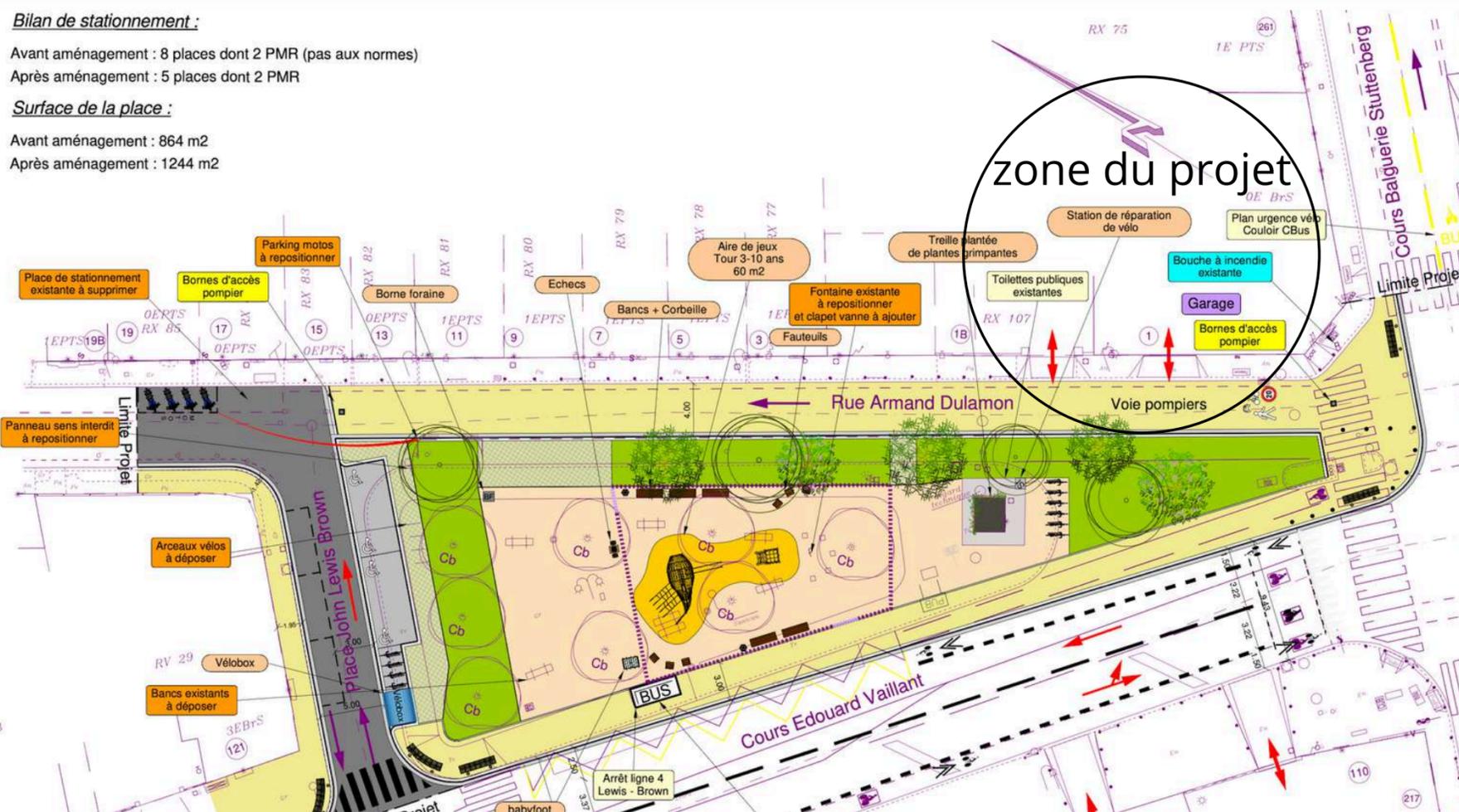
Avant aménagement : 8 places dont 2 PMR (pas aux normes)

Après aménagement : 5 places dont 2 PMR

Surface de la place :

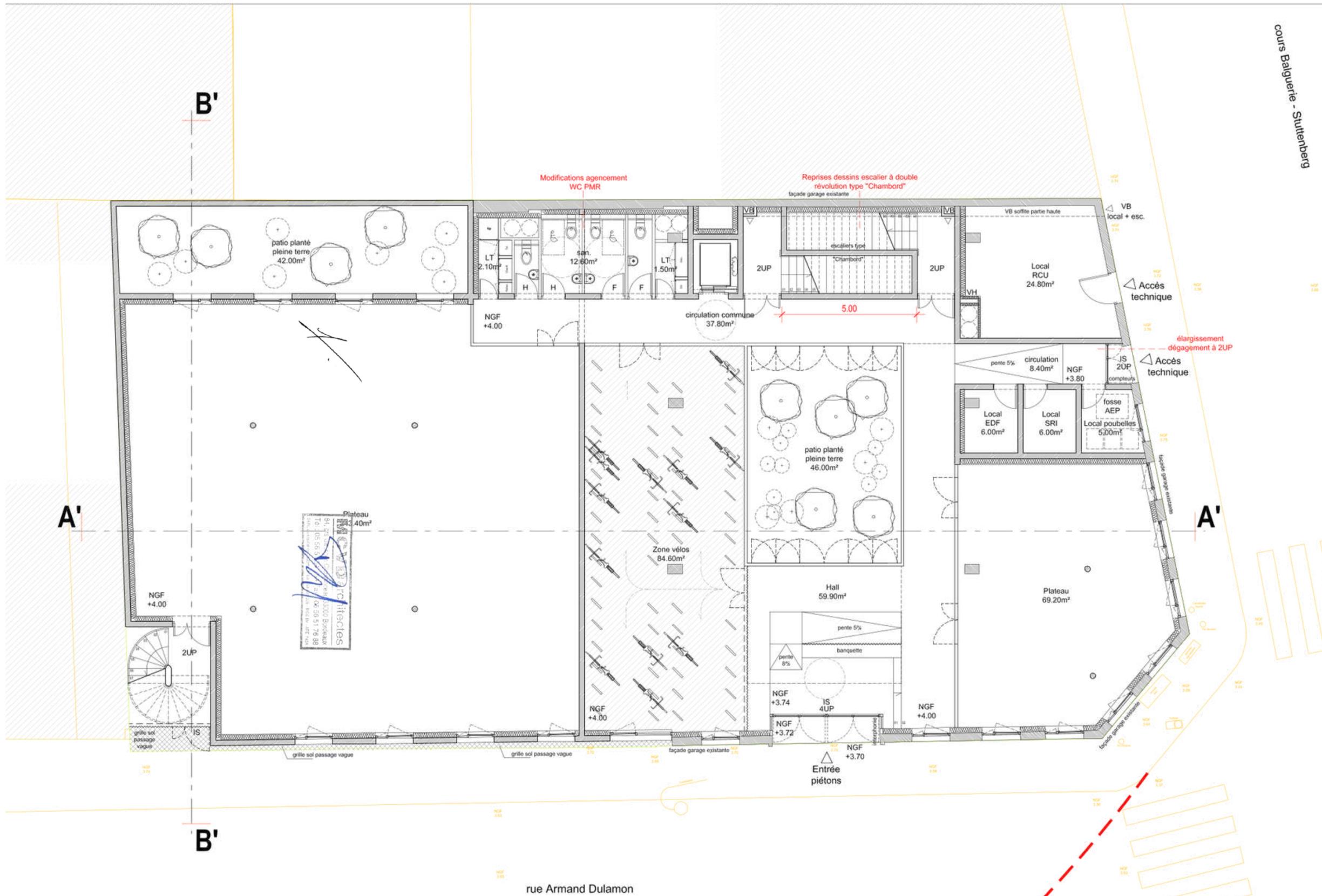
Avant aménagement : 864 m²

Après aménagement : 1244 m²



La place Lewis Brown, qui forme un triangle entre la rue Armand Dulamon et le cours Edouard Vaillant, est inscrite dans le projet urbain d'évolution du cours Edouard Vaillant mené par Bordeaux Métropole. Elle sera étendue jusqu'à la façade sur la rue Armand Dulamon, formant ainsi une véritable esplanade au pied du projet.





PAE DES BASSINS A FLOTS
1 RUE ARMAND DULAMON
RUCTION DE LOCAUX D'ENSEIGNEMENTS

BE CONCERNED
 4 bis, chemin de la Fonderie
 26200 MONTELMAR
 e-mail : jwiphone@orange.fr

MCVD Architectes
 84 cours Georges Clemenceau
 33000 BORDEAUX
 Tél. : 05 56 51 34 55

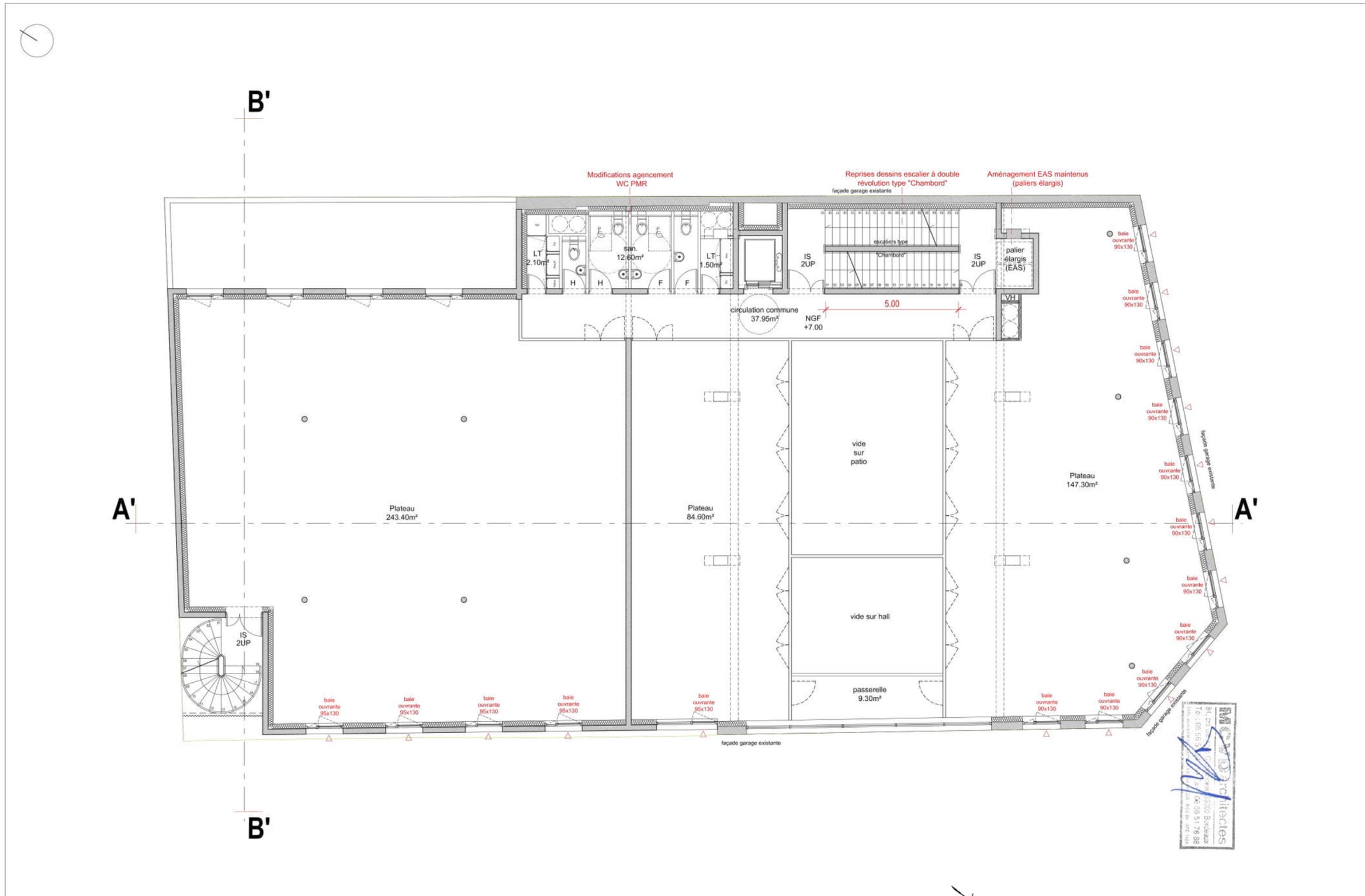
IG CONCEPT
 7, avenue Raymond Manaud
 33520 BRUGES
 Tél. : 05 56 43 06 78

PLAN RDC

PC
 Annexe 01

Mars 2024
 Echelle 1/125 °





PAE DES BASSINS A FLOTS
1 RUE ARMAND DULAMON
CONSTRUCTION DE LOCAUX D'ENSEIGNEMENTS

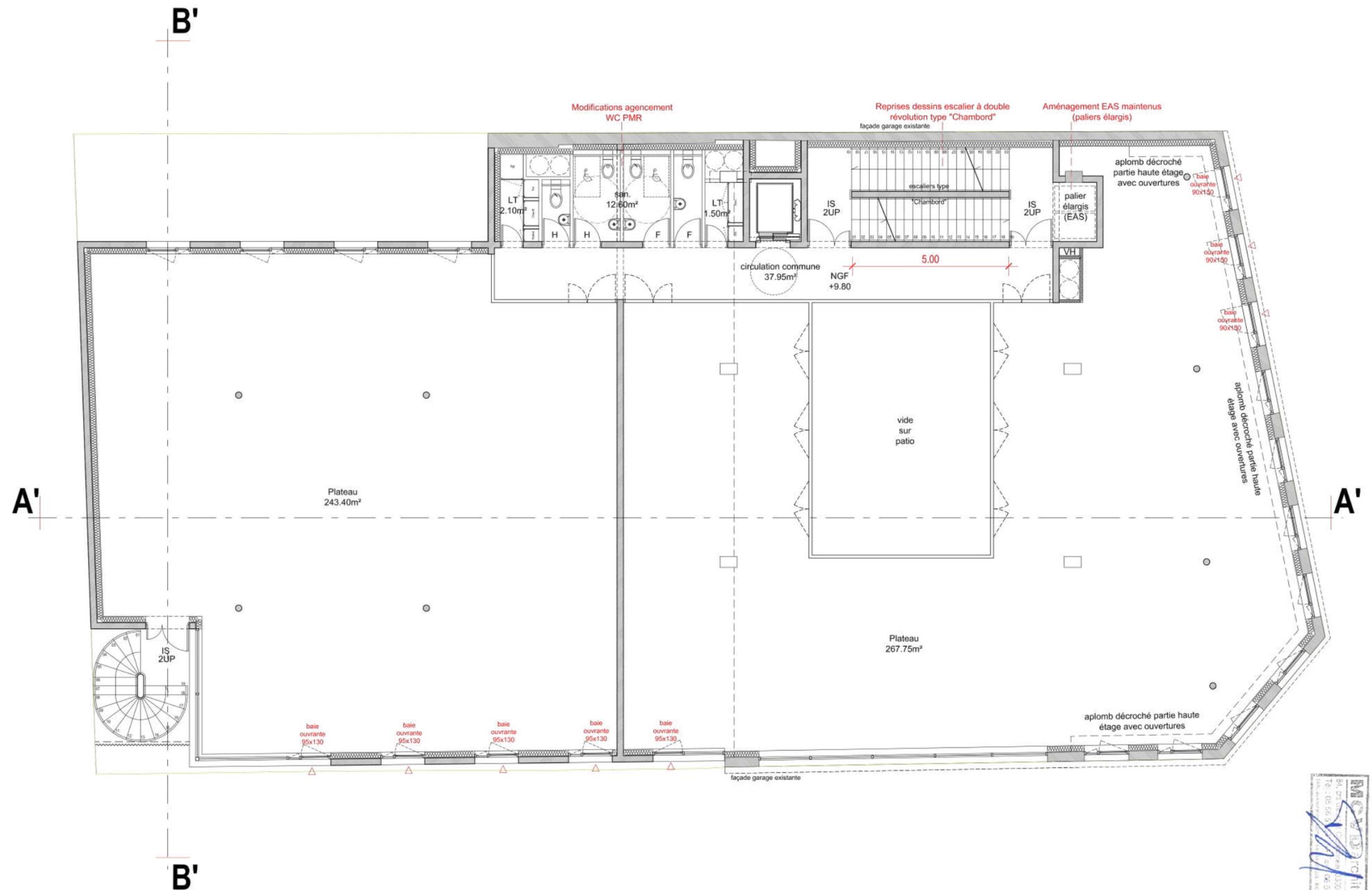
BE CONCERNED
 4 bis, chemin de la Fonderie
 26200 MONTEILIMAR
 e-mail : jwiphone@orange.fr

MCVD Architectes
 84 cours Georges Clemenceau
 33000 BORDEAUX
 Tél. : 05 56 51 34 55

IG CONCEPT
 7, avenue Raymond Manaud
 33520 BRUGES
 Tél. : 05 56 43 06 78

PLAN R+1

PC	Mars 2024
Annexe 02	Echelle 1/125 °



[Handwritten signature]

PAE DES BASSINS A FLOTS
1 RUE ARMAND DULAMON
CONSTRUCTION DE LOCAUX D'ENSEIGNEMENTS

BE CONCERNED
 4 bis, chemin de la Fonderie
 26200 MONTEILIMAR
 e-mail : jwiphone@orange.fr

MCVD Architectes
 84 cours Georges Clemenceau
 33000 BORDEAUX
 Tél. : 05 56 51 34 55

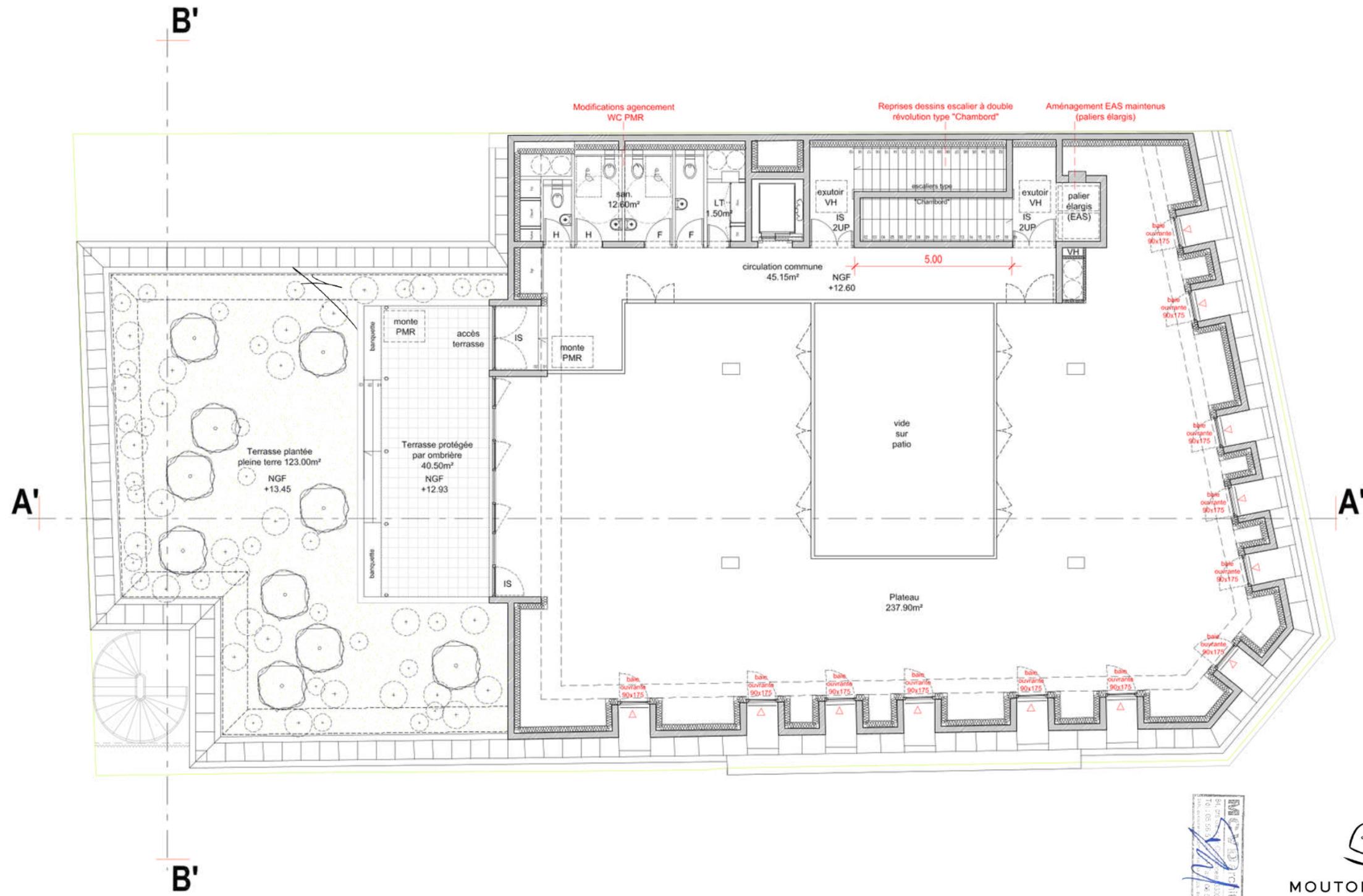
IG CONCEPT
 7, avenue Raymond Manaud
 33520 BRUGES
 Tél. : 05 56 43 06 78

PLAN R+2

PC
 Annexe 03

Mars 2024
 Echelle 1/125 °





MOUTON À BASCULE
IMMOBILIER D'EXCEPTION

PAE DES BASSINS A FLOTS
1 RUE ARMAND DULAMON
CONSTRUCTION DE LOCAUX D'ENSEIGNEMENTS

BE CONCERNED
4 bis, chemin de la Fonderie
26200 MONTELIMAR
e-mail : jwiphone@orange.fr

MCVD Architectes
84 cours Georges Clemenceau
33000 BORDEAUX
Tél. : 05 56 51 34 55

IG CONCEPT
7, avenue Raymond Manaud
33520 BRUGES
Tél. : 05 56 43 06 78

PLAN R+3

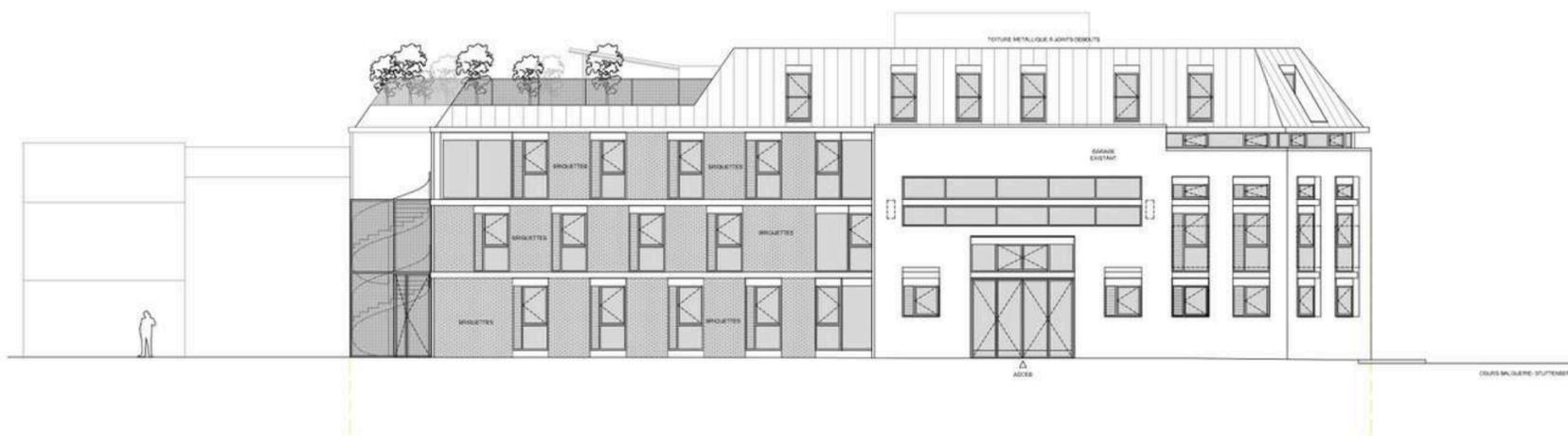
PC
Annexe 04

Mars 2024
Echelle 1/125 °

BE CONCERNED
 LOCAUX TERTIAIRES ET D'ENSEIGNEMENTS
 1. rue Dulamon 33 300 BORDEAUX



FACADE COEUR D'ÎLOT RUE BOURBON



FACADE SUR RUE DULAMON

NOTA: Le présent document exprime la disposition générale de l'appartement.
 L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'en fonction des nécessités techniques ou réglementaires de la réalisation, des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan qui ne revêt qu'un caractère informatif. Les surfaces indiquées sont approximatives, les retombées, soffites, faux plafonds, rampants, gaines ainsi que les emplacements des équipements sont figurés à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer en situation, en nombres, et en dimensions. Les canalisations, les retombées, les regards, ne sont pas figurés. Les éléments de mobiliers (meubles et plans de travail) ne sont placés qu'à titre indicatif. La végétation n'est pas contractuelle. Les surfaces indiquées sont approximatives.

FACADES SUD

Echelle : 1/200 *

Date : DECEMBRE 2023

Indice : A

Maître d'ouvrage : BE CONCERNED

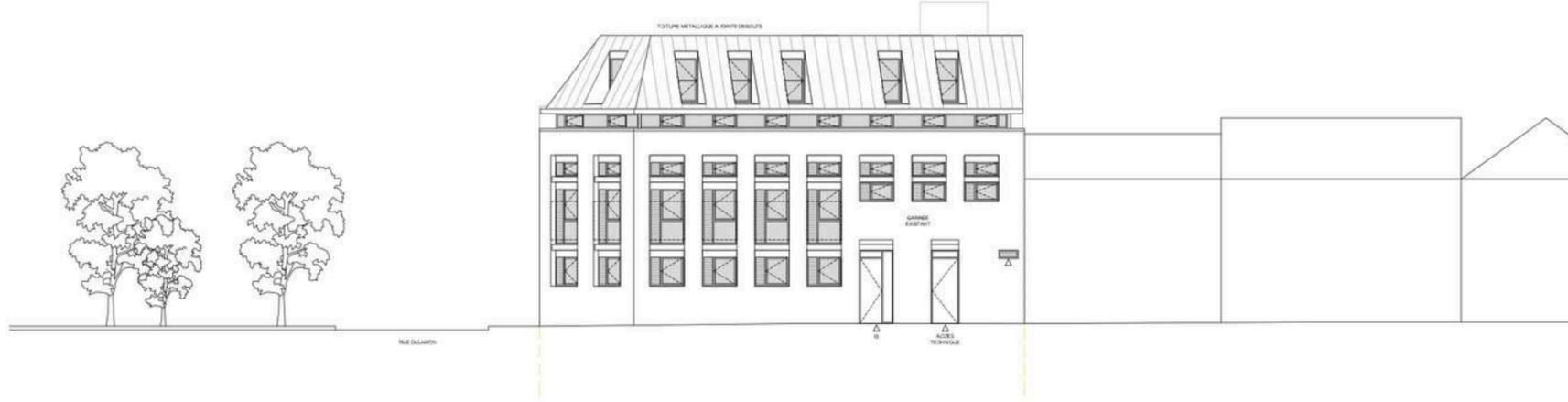
Réalisation :



Architectes :



BE CONCERNED
 LOCAUX TERTIAIRES ET D'ENSEIGNEMENTS
 1, rue Dulamon 33 300 BORDEAUX



FACADE EST
 Echelle : 1/200 *
 Date : DECEMBRE 2023 Indice : A

Maître d'ouvrage : **BE CONCERNED**

Réalisation : 
MOUTON + BASCULE
 ARCHITECTES

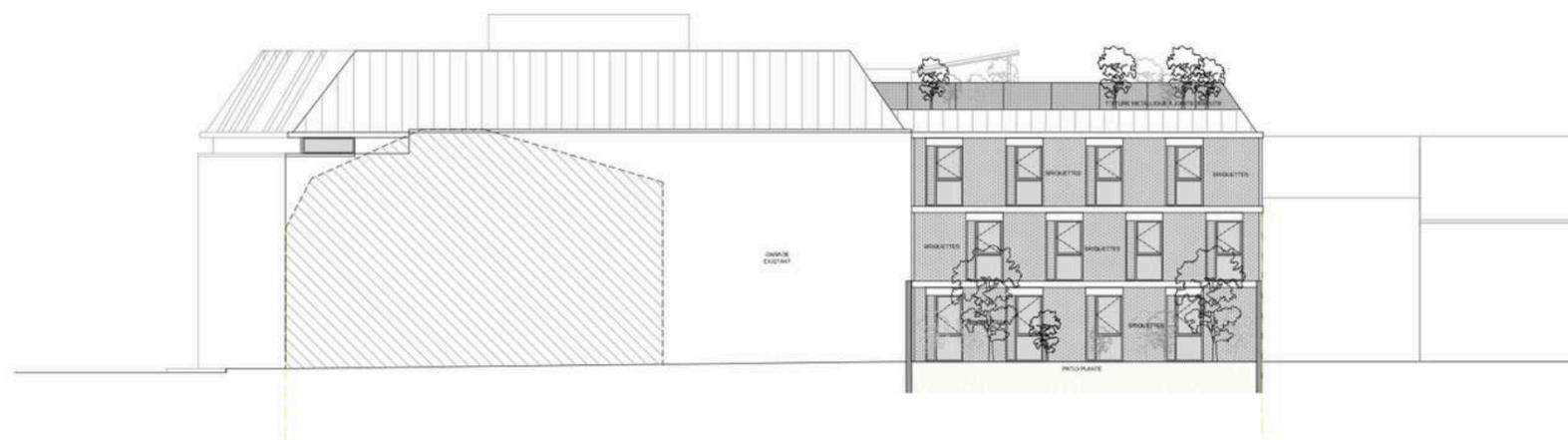
Architectes : 
MCVD architectes
 MAITRE D'OUVRAGE : BE CONCERNED
 ARCHITECTES : MOUTON + BASCULE

NOTA: Le présent document exprime la disposition générale de l'appartement.
 L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'en fonction des nécessités techniques ou réglementaires de la réalisation, des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan qui ne revêt qu'un caractère informatif. Les surfaces indiquées sont approximatives, les rebords, soffites, faux plafonds, rampants, gaines ainsi que les emplacements des équipements sont figurés à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer en situation, en nombre, et en dimensions. Les canalisations, les rebords, les regards, ne sont pas figurés. Les éléments de mobiliers (meubles et plans de travail) ne sont placés qu'à titre indicatif. La végétation n'est pas contractuelle. Les surfaces indiquées sont approximatives.

BE CONCERNED
 LOCAUX TERTIAIRES ET D'ENSEIGNEMENTS
 1, rue Dulamon 33 300 BORDEAUX



FACADE SUR RUE BOURBON



FACADE COEUR D'ÎLOT RUE DULAMON

NOTA: Le présent document exprime la disposition générale de l'appartement.
 L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'en fonction des nécessités techniques ou réglementaires de la réalisation, des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan qui ne revêt qu'un caractère informatif. Les surfaces indiquées sont approximatives, les retombées, soffites, faux plafonds, rampants, gaines ainsi que les emplacements des équipements sont figurés à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer en situation, en nombres, et en dimensions. Les canalisations, les retombées, les regards, ne sont pas figurés. Les éléments de mobiliers (meubles et plans de travail) ne sont placés qu'à titre indicatif. La végétation n'est pas contractuelle. Les surfaces indiquées sont approximatives.

FACADES SUD

Echelle : 1/200 *

Date : DECEMBRE 2023

Indice : A

Maître d'ouvrage : BE CONCERNED

Réalisation :

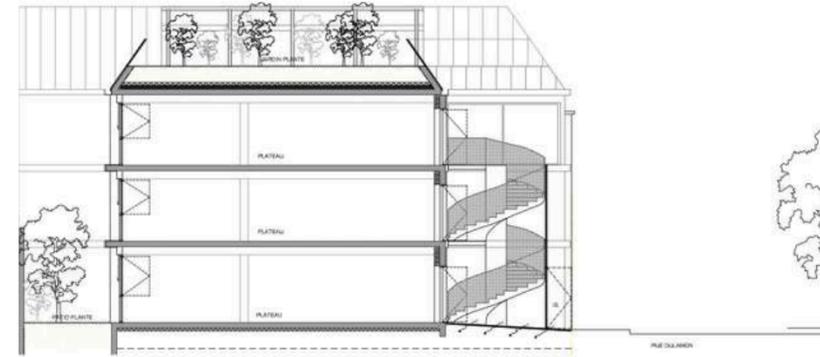
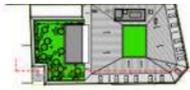


Architectes :

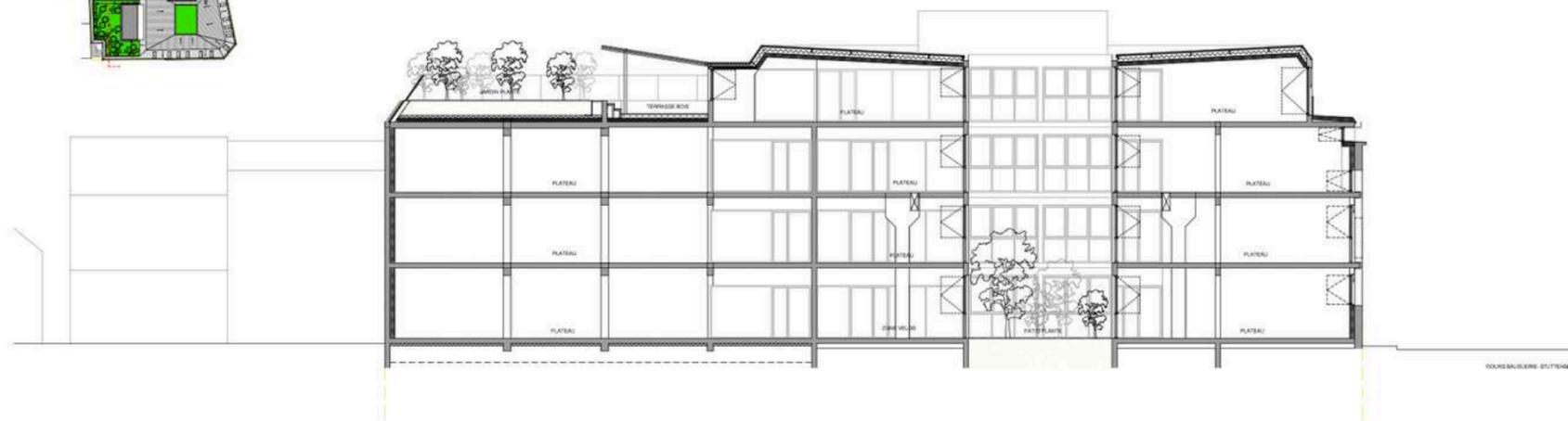


Projet en cours d'élaboration, document non contractuel, ne peut pas à ce stade engager le porteur de projet

BE CONCERNED
 LOCAUX TERTIAIRES ET D'ENSEIGNEMENTS
 1, rue Dulamon 33 300 BORDEAUX



COUPE AA



COUPE BB

COUPES	
Echelle : 1/200 *	
Date : DECEMBRE 2023	Indice : A

Maître d'ouvrage : BE CONCERNED



NOTA: Le présent document exprime la disposition générale de l'appartement.
 L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'en fonction des nécessités techniques ou réglementaires de la réalisation, des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan qui ne revêt qu'un caractère informatif. Les surfaces indiquées sont approximatives, les retombées, soffites, faux plafonds, rampants, gaines ainsi que les emplacements des équipements sont figurés à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer en situation, en nombres, et en dimensions. Les canalisations, les retombées, les regards, ne sont pas figurés. Les éléments de mobiliers (meubles et plans de travail) ne sont placés qu'à titre indicatif. La végétation n'est pas contractuelle. Les surfaces indiquées sont approximatives.

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

- **Aménagement des parties communes (hall d'entrée, accueil, couloir):**
- Entièrement finalisées et décorées (luminaires , appliques , peintures décoratives et revêtement de sol suivant palette proposée par l'architecte d'intérieur.)
- Les jardins/ patios sont aménagés et arborés avec une épaisseur de terre de 60cm permettant la plantation d'arbres de haute tige.
- Un système d'arrosage "goutte à goutte" est mis en place grâce à la récupération des eaux pluviales.

- **Aménagement intérieur des plateaux:**

Les plateaux sont livrés avec doublage des murs périphériques, peinture et réseaux en attentes.

Les cloisonnements, revêtement de sol et faux plafonds sont à la charge du preneur.





CONDITIONS FINANCIÈRES

	La Bergerie	Terrasse / patio	Destination
Total SU m2	1816,3	255,65	BUREAUX
Total SU avec surfaces pondérées*	1940,8		

*Pondération de 30% des surfaces terrasses et 50% surface parking vélos et scooters

Prix à la location :

La Bergerie : 245 €HTHC/m2 de SU (pondération incluse)/an

Démarrage des travaux : 3 ÈME TRIMESTRE 2024



