

LE PIRE ENNEMI  
DE VOS IMPÔTS

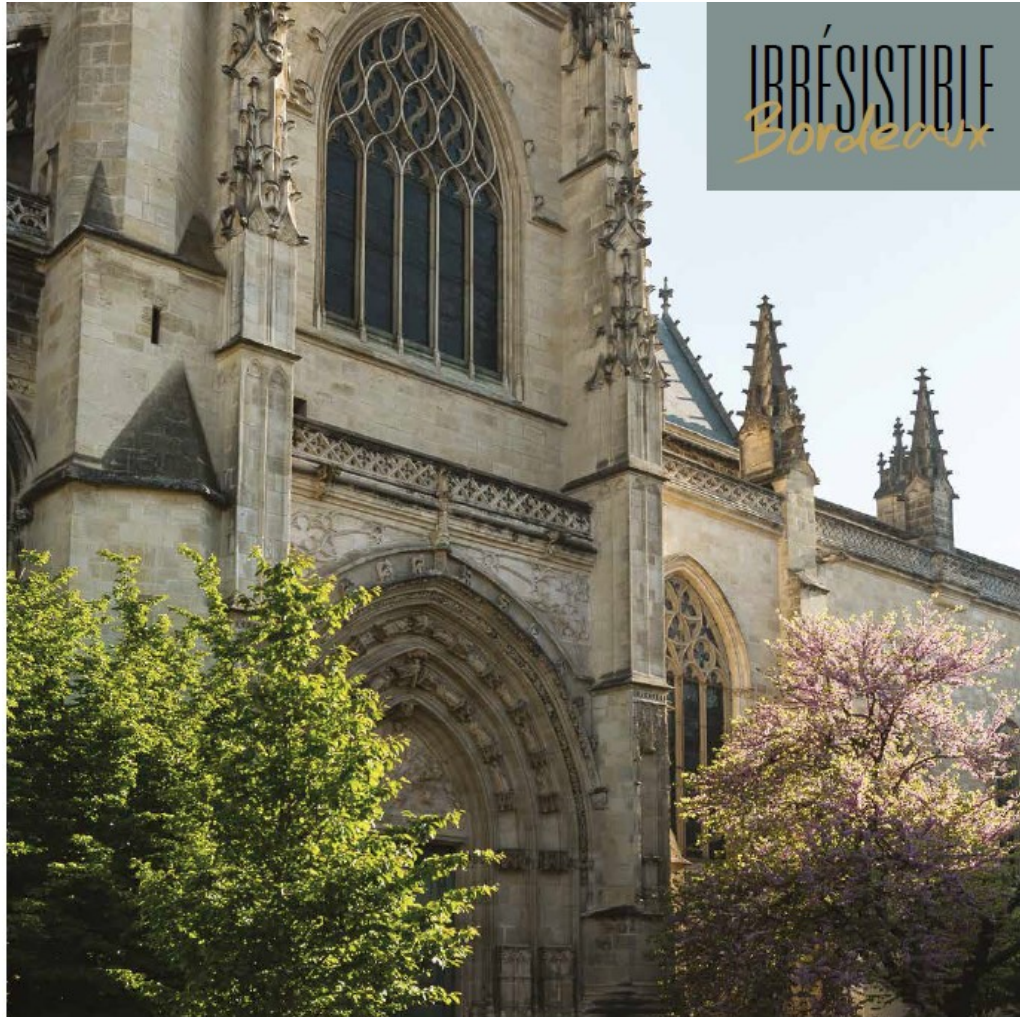
HÉRITAGE  
*Saint-Michel*

**Pinel 2019**

**55, avenue Marceau  
75116 Paris  
06 50 63 80 23  
nrivory@lpei.fr**

ID&AL  
— GROUPE —

[www.lepireennemidevosimpots.com](http://www.lepireennemidevosimpots.com)



Basilique Saint-Michel

IRRÉSISTIBLE  
Bordeaux



Pont de Pierre

Bordeaux, ville tendance par excellence, arrive en tête des destinations les plus attractives de France. Elle a donné son nom à des crus comptant parmi les plus prestigieux de notre gastronomie. Près de la moitié de la cité est classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis 2007.

7<sup>me</sup> métropole si l'on englobe son agglomération, capitale de l'Aquitaine, Bordeaux a pris un véritable envol ces dernières années. Elle a su préserver la richesse de son passé et mettre en valeur son patrimoine exceptionnel en l'inscrivant dans la modernité.

L'ambitieux projet de réaménagement de Bordeaux s'illustre dans la piétonisation du centre-ville, la création d'un immense réseau de pistes cyclables et le réaménagement des quais permettant de libérer les berges de la Garonne pour se balader, courir, flâner... La rive droite, fait peau neuve aujourd'hui et s'inscrit dans la dynamique ambiante. La desserte de la ville intra-muros et de Bordeaux Métropole est assurée par 3 lignes de tramways et 78 bus. S'ajoute à cela l'ouverture prochaine de la nouvelle Ligne à Grande Vitesse, en juillet 2017, qui ralliera Paris en 2h04. L'aéroport international de Mérignac se situe, lui, à seulement 12 km.

Forte de cette profonde restructuration, Bordeaux connaît un étonnant développement économique. Elle fait la part belle aux créations d'entreprises et est résolument tournée vers l'avenir.

Aussi, laissez Bordeaux vous ensorceler. Succombez à sa magie, à la proximité des plages, des pistes enneigées des Pyrénées sans oublier les grands châteaux.



Quai des Salinières



Tram C - Arrêt Saint-Michel



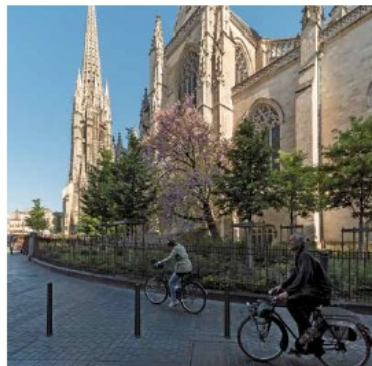
Marché des Capucins

### UN ART DE VIVRE BOHÈME CHIC

Le quartier Saint-Michel en pleine mutation aujourd'hui, doit son nom à la Basilique éponyme, dédiée au « Prince des Archanges ». Son clocher, qui s'élève à 114 m du sol, offre un panorama à couper le souffle sur la ville, toute entière.

À l'origine, ce quartier était habité par des marins, des mariniers, des artisans et des commerçants, attachés au Port de la Lune. Il porte en lui son histoire, celle d'un brassage, d'une intégration réussie et cosmopolite, Saint Michel est aujourd'hui le lieu le plus vivant et le plus séduisant de la ville.

Il voit arriver de nouveaux habitants, architectes, informaticiens, artistes... Il souffle ici, un vent arty, recherché et définitivement trendy.



Basilique Saint-Michel

Vue du Pont de Pierre ▶





Brocante Place Meynard



Tram ligne C



Marché des Capucins

Le marché animé des Capucins, les brocantes du dimanche matin où chiner est un plaisir, les nombreux commerces et la proximité de la gare Saint-Jean sont autant d'atouts venant renforcer son attractivité et lui conférant un charme intemporel.



Le Passage Saint-Michel

## VIVRE AU BORD DE L'EAU AU CŒUR DE VOS ENVIES





UNE RÉSIDENCE  
dans l'air du temps

Résidence Héritage Saint-Michel



Flèche Saint-Michel

Nichée au cœur de la ville dans le dernier écrin authentique de Bordeaux, le nouveau village tendance, Héritage Saint-Michel, fait face à la Basilique rue des Allamandiers. La résidence arbore des lignes sobres et résolument élégantes. Son architecture moderne, revisite les codes de la construction Bordelaise.

Un soin particulier a été apporté dans le choix de matériaux nobles comme la pierre véritable qui habille la façade et dont les teintes claires se fondent harmonieusement dans le paysage urbain. Les appartements en attique sont habillés d'un bardage anthracite et viennent renforcer la dimension contemporaine du projet tout en offrant, pour certains, une vue sur la Garonne.

La résidence est idéalement située. L'arrêt de tramway, tout à côté, ainsi que des places de parking privées, facilitent le quotidien de ses habitants.

22 LOGEMENTS  
du 2 au 5 pièces



« LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE CETTE OPÉRATION, EN LIMITE DU SECTEUR SAUVEGARDÉ ET DANS LE SECTEUR VILLE DE PIERRE, EST TOUT À FAIT EXCEPTIONNELLE. »

Compte tenu du tissu environnant datant du XVIII<sup>e</sup> siècle et de la proximité immédiate avec la basilique Saint-Michel, les façades sont parées de pierre. La configuration des percements en façades respecte un rythme classique, les éléments de menuiseries, les persiennes sont réalisés en aluminium et bois afin d'obtenir une architecture contemporaine, s'intégrant idéalement dans cet environnement si sensible.

La singularité du projet, compte tenu de sa localisation en centre ancien, est le nombre de terrasses ou de loggias créés. En effet la quasi-totalité des logements en possède au moins une. Elles offrent ainsi un apport non négligeable de qualité de vie...

Thierry MORIN - ARCHITECTE



Vue Garonne depuis l'appartement 5 pièces n° 403 d'une surface de 108 m<sup>2</sup>.

▼ Exemple d'intérieur (Appartement 4 pièces n°304 d'une surface de 97 m<sup>2</sup>).



« JE ME SUIS INSPIRÉE DE CE QUARTIER HISTORIQUE DE BROCANTEURS POUR IMAGINER UN DÉCOR QUI REVISITE LES STANDARDS DES ESPACES DE VIE EN COPROPRÉTIÉ. »

Dès le hall d'entrée, vous devez vous sentir chez vous... J'ai donc pris le parti de traiter l'espace à l'image très cosy d'un hôtel particulier : les murs sont travaillés dans un camaïeu de couleurs à la fois élégant et actuel, les portes et plinthes sont contrastées pour dynamiser les couloirs qui desservent les appartements et enfin les volumes sont mis en valeur par un jeu de soubassement oversize, une façon de réinterpréter le chic de l'ancien dans un immeuble contemporain.

Et pour personnaliser le décor, nous avons choisi des luminaires et du mobilier chiné qui trouveront leur place dès le hall d'entrée pour donner à ce programme l'étoffe d'une résidence privée de caractère. Je me suis inspirée de ce quartier historique de brocanteurs pour imaginer un décor qui revisite les standards des espaces de vie en copropriété.

Valérie GERAUDIE - DÉCORATRICE D'INTÉRIEURS



Hall d'entrée imaginé par la décoratrice d'intérieur Valérie GERVAUDIE.



Détail de l'attique rue des Fouris.

### UN ART DE VIVRE 2.0

Modernité oblige, vous pouvez désormais piloter votre appartement grâce à une application depuis votre mobile ou votre tablette. Une connectivité qui vous facilite la vie de tous les jours...

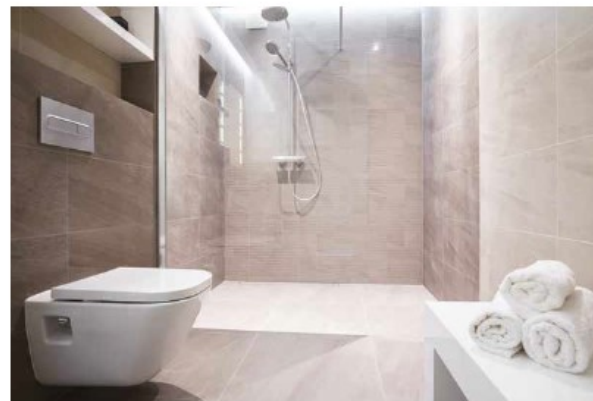
- Vous gérez l'éclairage, le chauffage, le détecteur de fumée...
- Avec le portier / interphone, votre interlocuteur apparaît sur votre téléphone, vous décidez à distance de lui ouvrir ou non.
- L'ouverture de la boîte aux lettres et de la boîte à colis, est gérée à distance. Vous évitez ainsi les files d'attente pour récupérer courriers et paquets.

### DU SUR MESURE

Personnalisez votre logement grâce à un catalogue de prestations notamment : pack climatisation, pack couleur, pack décoratrice...



La résidence est richement dotée et offre des prestations qui dès sa conception ont été pensées pour vous rendre la vie plus agréable...



Photos non contractuelles

Chaque appartement a été pensé pour vous assurer un confort incomparable. Tous les logements disposent d'une loggia ou d'une terrasse dont certaines plongent sur la Basilique.

Les volumes à vivre sont remarquables grâce à une hauteur sous plafond de 2,6 m. Le charme et la qualité des aménagements intérieurs contribuent à créer une atmosphère élégante.

Question confort et qualité de vie, l'isolation phonique et thermique ont été soigneusement pensées pour renforcer votre intimité. Quant au hall d'entrée et les parties communes, elles ont été confiées à une décoratrice d'intérieur qui a su préserver l'esprit et l'âme des lieux de l'ancienne brocante en apportant une touche de modernité.

## UN HAUT NIVEAU de confort

- Ascenseur de standing
  - Visiophone
  - Local vélo
- Chauffage individuel au gaz
- Parquet contre-collé dans les pièces à vivre
- Carrelage Porcelanosa dans les pièces humides
  - Volets persiennés
- Terrasses ou loggias
- Menuiserie aluminium
- Robinetterie Grohe
  - WC suspendus



EXEMPLE d'appartement  
**5 pièces** (n° 403)  
Surface habitable 108 m<sup>2</sup>  
Terrasse 1 : 15 m<sup>2</sup> - Terrasse 2 : 12 m<sup>2</sup>



SCV BORDAUX AL MANUSIS - 16 RUE DES ALLIEMONDERS - APPEL D'OFFRES - 16 RUE DES ALLIEMONDERS - 33000 BORDEAUX - FRANCE - CONTACT : 06 50 63 80 23 - WWW.ID&AL.GR - ID&AL GROUPE



**ID&AL**  
GROUPE

### PARTENAIRE DE VOS PROJETS CONSTRUCTIFS

Dans le domaine de l'habitat, ID&AL Groupe se positionne comme le pluri-spécialiste de solutions immobilières : des services personnalisés vous sont proposés pour l'acquisition de votre logement grâce à ID&AL Promotion, société de promotion immobilière membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers, mais aussi ID&AL Patrimoine, société de commercialisation de programmes neufs et anciens, et enfin CARYES Immobilier, société de gestion locative et de syndic de copropriété. ID&AL Groupe vous apporte toutes les garanties d'une acquisition réussie et sereine.

### AVEC LE CLUB BY ID&AL, ÉCOUTE ET CONFIANCE À VOTRE SERVICE

Etre membre du CLUB by ID&AL c'est bénéficier d'une qualité de service d'excellence et d'un accompagnement personnalisé pour bien vivre son investissement immobilier de la signature du projet à sa future vie de propriétaire.

# LE PIRE ENNEMI DE VOS IMPÔTS

**55, avenue Marceau**

**75116 Paris**

**06 50 63 80 23**

**nrivory@lpei.fr**

[www.lepireennemidevosimpots.com](http://www.lepireennemidevosimpots.com)