



Résidence  
**LE COTY**

— Ambarès & Lagrave - 33 —



# Résidence **LE COTY**

À Ambarès & Lagrave, à 17 min en train de Bordeaux, *Résidence Le Coty* se propose de joindre l'agréable à l'utile. Cette nouvelle adresse qui s'invite dans votre parcours résidentiel vous reçoit dans un quartier connecté à tous vos besoins : écoles, services, commerces, transports en commun.

## COMME UN AIR DE CAMPAGNE AUX PORTES DE BORDEAUX

Idéalement située à seulement 10 km au nord de Bordeaux, Ambarès & Lagrave a fait de cette proximité privilégiée un vecteur d'attractivité conforté par une desserte performante.

Traversée par l'A10 reliant la capitale à Bordeaux, elle ouvre tous les accès désirés en transports en commun : TER permettant, en moins de 20 min, de monter dans le TGV plaçant Paris à 2 h, bus connectés aux villes voisines. Les actifs saisissent ainsi aisément les riches opportunités de la métropole bordelaise dont Ambarès & Lagrave est membre. Vivier d'excellence propulsé sur le devant de la scène internationale grâce à ses pôles de compétitivité, ce territoire ambitieux, assure 450 000 emplois.

L'environnement ambarésien incite aussi les familles cherchant à gagner en qualité de vie à s'y installer. Imaginez-vous habiter en ville, mais au milieu d'un décor bucolique préservé, là où les eaux de la Dordogne s'apprêtent à se mêler à celles de la Garonne. Arrimée à la presqu'île d'Ambès, la radieuse commune cultive son instinct nature jusque dans son cœur. Parmi ses atouts verts figurent l'étang de la Blanche devenu base d'activités nautiques, les parcs Kelheim, Midsomer-Norton et Charron...

Participent à un quotidien serein : commerces, marché et grandes enseignes pour les courses ; crèches et écoles où les enfants s'épanouissent ; équipements de loisirs variés donnant des ailes aux passions. Sans compter les projets dédiés à l'embellissement permanent de votre futur cadre de vie !



Plan d'eau de la Blanche



Parc Kelheim



Place de la République



Pôle Culturel

## PLUS QU'UNE ADRESSE QUI FACILITE VOTRE QUOTIDIEN, UN CŒUR À PRENDRE

Résidence Le Coty s'invite à deux pas du centre-ville, côté Ambarès, à proximité immédiate de la mairie, mais aussi à 250 m des commerces et services de la place principale de la commune.

### À PROXIMITÉ !



- École maternelle du Bourg à 140 m
- École élémentaire Rosa-Bonheur à 220 m
- Collège Claude-Massé à 900 m
- Lycée les Iris de Lormont à 32 min en bus
- Lycée Élie-Faure de Lormont à 37 min en bus



- Boulangerie à 130 m
- Marché hebdomadaire à 250 m
- Supermarché avec drive à 550 m
- Commerces et services du centre-ville à 250 m
- Centre commercial Grand Tour de Sainte-Eulalie à 3 km



- Maison médicale à 300 m



- Bibliothèque François-Mitterrand à 350 m
- Pôle culturel Évasion à 400 m
- Cinéma Grand Écran de Sainte-Eulalie à 6 min en voiture



- City stade à 150 m
- Complexe sportif Lachaze à 7 min à vélo
- Piscine Alain-Bernard à 1 km



- Parc Kelheim à 650 m
- Étang de la Blanche à 10 min à vélo



- Arrêt de bus à 2 min à pied
- Gare de La Corp à 450 m

\* Distances et temps indicatifs. Source : google.fr/maps

## UNE RÉSIDENCE DE CARACTÈRE VOIT LE JOUR

C'est à la rencontre des rues du Président René Coty et Louis Braille que s'implante la *Résidence Le Coty*. Cette résidence à dimension humaine promet une qualité de vie à l'équilibre entre intimité et convivialité. S'élevant sur 4 uniques niveaux, elle accueille un local d'activités en rez-de-chaussée et compte 36 appartements. Conçu par l'agence M2L Architectes, son vocabulaire contemporain épouse parfaitement l'atmosphère du quartier.

## UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE SOIGNÉE

L'ensemble des façades de *Résidence Le Coty* est dessiné dans un langage commun, rythmé par l'organisation des ouvertures vitrées, des balcons et des loggias. Le corps du bâtiment est habillé d'un enduit de teinte grège marqué de joints creux. Côté ciel, la résidence est couronnée par un attique en retrait, aux airs de maison sur le toit, libérant de belles terrasses pour ses occupants. Des garde-corps en serrurerie de tonalité bronze clair, assortie au bardage métallique de ce dernier niveau, parachèvent le style sobre et élégant qui fait la signature de cette résidence.





## VALORISER LA NATURE EN VILLE, EN L'INVITANT À DEMEURE

Séduits par l'architecture de *Résidence Le Coty*, vous le serez tout autant par son volet paysager. Pour offrir cadre de vie esthétique et bien-être à ses habitants, la réalisation accorde une large place au règne végétal. Grâce à la gestion en sous-sol du stationnement, le pied de la résidence a été privatisé au profit des occupants du rez-de-chaussée.

Ici, des jardins individuels avec terrasse, tapissés de pelouse et arborés, ouvrent l'horizon des intérieurs sur de jolies perspectives propices à la contemplation. Intimisés par des haies champêtres, ce sont des lieux de prédilection où il fait bon se ressourcer et se détendre en famille ou entre amis dès le printemps.

## DES INTÉRIEURS SOIGNÉS AU SERVICE DE VOTRE CONFORT

Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance.

La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie. Chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia, terrasse. Certains appartements profitent également d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle en toute saison, mais aussi de points de vue variés et de ventilation optimale.



### DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

#### Sécurité

- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*

#### Décoration

- Salle de bains avec meuble vasque, bandeau et miroir
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple

#### Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres

#### Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes

”

**LA PALETTE DES INTÉRIEURS  
S'ÉTEND DU STUDIO AU 4 PIÈCES**

”



## DES ACCÈS BIEN ORGANISÉS

L'accès véhicules aux places de stationnement extérieures et à la rampe menant au parking souterrain est prévu sur la rue du Président René Coty. Deux cheminements piétons donnant accès aux halls d'entrée sont également aménagés : l'un sur la rue du Président René Coty, le second sur la rue Louis Braille. La copropriété met également à disposition des résidents un local vélos en rez-de-chaussée et en sous-sol favorisant la pratique des mobilités douces. Clôturée sur son périmètre, la résidence est dotée d'accès sécurisés qui garantissent une parfaite quiétude au quotidien.

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN GIRONDE



Les Terrasses de Saint-Augustin à Mérignac (33)  
Architecte : Agence d'architecture URBIN



Attique de Brienne à Bordeaux (33)  
Architecte : Colboc Sachet architecture



Villa Brugeaise à Bruges (33)  
Architecte : Atelier Alonso Sarraute



## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

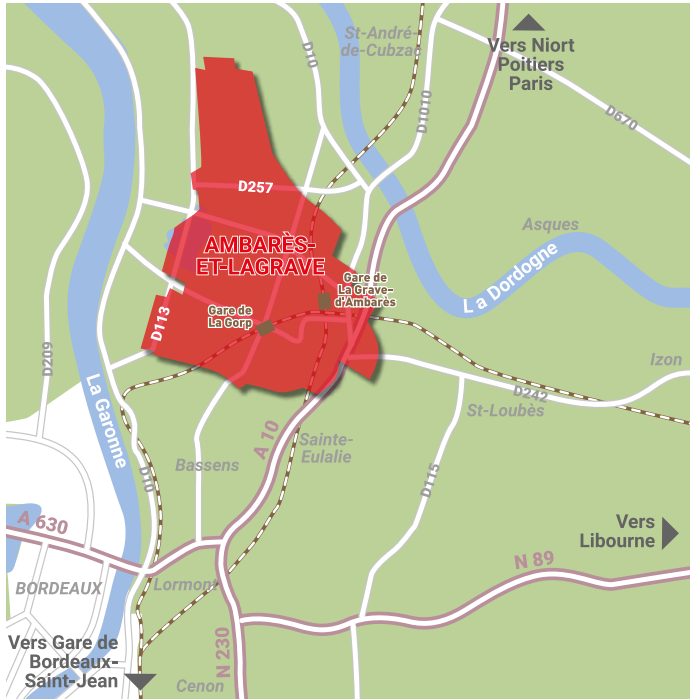
### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022. \*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



## ACCÈS\*

### EN VOITURE

- La *Résidence Le Coty* bénéficie d'un accès à l'A10 à 3,2 km

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Mairie d'Ambarès » à 150 m desservi par les lignes 7, 49, 90, 92 et 93

#### SNCF

- Gare de La Gorp à 450 m reliant la gare de Bordeaux - Saint-Jean en 17 min

#### AVION

- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 24,5 km via l'A10 et l'A630

\*Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://google.fr/maps), [ambaresetlagrave.fr](https://ambaresetlagrave.fr), [bordeaux-metropole.fr](https://bordeaux-metropole.fr), [congres.bordeaux-tourisme.com](https://congres.bordeaux-tourisme.com)

## Résidence LE COTY

