



Anésia

FLOIRAC

# FLOIRAC, AUTHENTIQUE ET DYNAMIQUE

Entre la Garonne et les coteaux du Domaine de La Burthe, Floirac est une charmante commune située à quelques minutes du centre de Bordeaux. Elle s'assure la dynamique de la métropole bordelaise tout en offrant un cadre de vie apaisé et verdoyant à ses habitants. Les floiracais apprécient particulièrement se promener en forêt, flâner au sein des parcs, autour de l'étang ou le long de la Garonne. Les familles trouvent également à Floirac tous les avantages de la vie pratique. La ville dispose en effet d'établissements scolaires de la maternelle au collège, d'équipements sportifs variés et de lieux culturels incontournables comme la salle de concert Arkéa Arena. Les déplacements sont facilités par le tramway, les bus ainsi que les vélos et trottinettes électriques en libre accès. L'ouverture du Pont Simone Veil, en juin 2024, permettra bientôt de relier rapidement la rive gauche.



Mairie

# VIVRE AU PLUS PROCHE DE LA NATURE

Anésia s'inscrit dans le projet urbain de la ZAC « Garonne Eiffel ». Cet aménagement ambitieux inaugure un nouvel art de vivre sur la rive droite et crée une nouvelle entrée de métropole, dans le prolongement de la gare Saint-Jean. Il réunit des logements neufs, des équipements publics, des commerces et des bureaux dans un cadre moderne et durable, sublimé par la présence indispensable de la nature. Il favorise aussi les déplacements doux grâce à ses pistes cyclables, dont une est située à proximité immédiate de

la résidence et permet de rejoindre le Parc des Étangs et le cœur de ville. Dans cet environnement idéal, Anésia s'offre un emplacement exceptionnel, au pied du futur parc Eiffel. Ce poumon vert de 14 hectares séduira par ses paysages verdoyants, ses équipements sportifs mais aussi ses jardins partagés et invitera à la promenade, aux jeux et à la détente. Cette réalisation profite en plus de la proximité du centre-ville de Floirac et ses commodités, à 5 min\*\* en voiture ou 7 min\* à vélo.



**DURABLEMENT ENGAGÉE  
EN FAVEUR  
DE L'ENVIRONNEMENT**

- Certifiée Bâtiment Bas Carbone.
- Labellisée NF Habitat HQE 9\*.
- Niveau énergétique RT2012 - 20 %.
- La disposition, l'orientation des bâtiments et les larges ouvertures garantissant des apports de lumière naturelle optimaux.
- La présence abondante de la végétation en façades, favorisant la biodiversité et le bioclimatisme.

## ANÉSIA LE CONFORT S'ALLIE AU BIEN-ÊTRE

Anésia est un bel ensemble immobilier composé de trois îlots de bâtiments organisés autour d'une allée centrale dédiée aux piétons. Cette réalisation arbore une architecture contemporaine élégante faite de lignes épurées. Elle mêle judicieusement le minéral de ses façades en béton au végétal de ses jardins suspendus et ses toitures-terrasses, créant une douce harmonie avec le parc Eiffel.

Les attiques, placés en retrait, créent un jeu de gradins qui anime et affine la silhouette des bâtiments. Ceux-ci sont parés d'une teinte blanche, lumineuse, tandis que les fonds des loggias sont magnifiés par la noblesse du bois.

Le rez-de-chaussée et le premier étage sont composés de roches issues du ré-emploi afin de réduire l'impact carbone de la résidence.





## UN ARBRE PLANTÉ PAR PIÈCE ACHETÉE

Edelis est partenaire de Reforest'Action depuis 2020. Engagé pour le climat et la biodiversité, Edelis finance la plantation d'arbres à chaque vente d'appartement. Ensemble préservons et restaurons les forêts de France.

### CONCEPTION ET CONFORT DE VIE

Le nom de la résidence a été inspiré du grec « άνεση » (ánesi) signifiant « confort ».

#### *Qu'est que le label HF HQE 9\* ?*

Un bâtiment certifié HQE intègre des critères d'exigences environnementaux dès le projet de construction.

Cela intéresse la conception du bâtiment mais aussi des logements, la gestion de l'énergie, de l'eau, le confort acoustique, visuel, olfactif, hygrothermique, les conditions sanitaires des espaces, la qualité de l'eau, de l'air...

#### *Qu'est que le label BBCA ?*

Le label BBCA atteste de l'exemplarité d'un bâtiment en matière d'empreinte carbone.

### UNE CONCEPTION CONCERNÉE ET UNIQUE

La résidence a été conçue afin de prendre en compte les nouvelles problématiques engendrées par le bouleversement climatique.

L'orientation des bâtis permettra d'optimiser les flux aérodynamiques, combinés à la présence des îlots de verdure, l'effet d'évapotranspiration augmentera l'impression de fraîcheur. Cette organisation volumétrique permet également de bénéficier de logement ayant une double, voire triple, orientation, facilitant ainsi la ventilation naturelle.

La teinte claire du bâti évitera l'accumulation de la chaleur au sein de la structure même du bâtiment.

La résidence sera raccordée au réseau de chaleur urbain, et de ce fait sera moins énergivore.



# ANÉSIA, UN LIEU DE VIE ET DE CONVIVIALITÉ

Anésia accueille, à de nombreux endroits, de vastes terrasses partagées et généreusement végétalisées. Elles sont pourvues de bacs de culture pour y planter des légumes saisonniers et des plantes aromatiques. L'une d'elles est également équipée d'un local associatif pour ranger le matériel et les outils. Les voisins passent de bons moments lors d'ateliers de jardinage ou prennent plaisir à se retrouver ensemble, autour des grandes tables en bois.

## ESPACE ET LUMIÈRE

Les appartements d'Anésia sont déclinés du 2 au 5 pièces, dont de spacieux duplex. Ils disposent tous d'une loggia, pour certaines agrémentées de jardinières, ou d'une large terrasse ensoleillée. Les intérieurs soigneusement conçus et leurs espaces extérieurs bénéficient pour la plupart de vues dégagées sur le parc Eiffel, source d'un bien-être unique.



# DES PRESTATIONS SOIGNÉES

## LOGEMENTS

- Dans les pièces à vivre et pièces humides : carrelage grès émaillé, format courant 43x43cm
- Dans les chambres : parquet stratifié
- Carrelage en grès émaillé dans les pièces humides et faïence au droit des baignoires et bacs à douche
- Salles de bains équipées d'un meuble vasque avec miroir, bandeau lumineux et sèche-serviette
- Peinture lisse blanche dans toutes les pièces

- Menuiserie aluminium équipée de double vitrage et volet roulant, porte-fenêtre coulissante
- Isolation phonique et thermique performante, chape acoustique
- Portes palières dotées de serrure de sûreté 3 points avec système anti-dégondage.
- Visiophone couleur à l'intérieur des appartements

## PARTIES COMMUNES

- Décoration de hall soignée, signée par notre architecte d'intérieur
- Résidence sécurisée
- Contrôle d'accès par digicode, interphone et badge VIGIK
- Ascenseurs desservant tous les niveaux
- Stationnement couvert en rez-de-chaussée et/ou 1<sup>er</sup> étage
- Larges locaux vélos



## UN PROMOTEUR NATIONAL ET POLYVALENT AU SAVOIR-FAIRE RECONNU

Promoteur national depuis plus de 30 ans, Edelis conçoit, construit et commercialise des projets immobiliers dans les plus grandes villes françaises. Nous développons des logements neufs destinés à la fois à l'accession à la propriété, à l'investissement locatif et pour le compte de bailleurs sociaux. Notre offre comprend également des résidences de services dédiées aux étudiants ou aux seniors.

Avec 8 agences régionales et 20 espaces conseil répartis en France, EDELIS a su développer un fort ancrage local et une connaissance sectorielle approfondie, nous permettant de répondre à la pluralité des enjeux territoriaux.

En lien direct avec les collectivités, EDELIS participe au dynamisme des métropoles, investit dans un territoire attractif et au profit d'une économie de proximité.

Promoteur écoresponsable, EDELIS est engagé en faveur de l'immobilier responsable et d'un habitat économe en énergie et respectueux de l'environnement.

Notre volonté : livrer un produit de qualité supérieure et contrôlée et proposer des logements accessibles à tous afin que chacun puisse concrétiser son rêve de propriété.

### EDELIS EN QUELQUES CHIFFRES

1 086  
logements livrés.

1 519  
logements réservés.

3 599  
logements en cours  
de construction.

354 M TTC  
de volume d'affaires.  
(En données comparables à N-1  
Exercice 2020-2021)

EDELIS, Groupe GCC depuis septembre 2017



GCC ENTREPRENDRE ENSEMBLE *autrement*  
[www.gcc-groupe.com](http://www.gcc-groupe.com)



Arrêt de bus (L27)  
1 min\*



Stade  
5 min\*\*



Piscine  
5 min\*\*



Supermarché  
10 min\*



Gare de  
Bordeaux Saint-Jean  
10 min\*\*



École Primaire  
11 min\*



Collège  
13 min\*



Parc des Étangs  
13 min\*



Centre-Ville  
de Bordeaux  
14 min\*\*

\*À pied, source : Google Maps. \*\*En voiture, source : Google Maps. Sous réserve des conditions de trafic et de météo.

0 970 82 35 35  
anesia-floirac.com



EDELIS  
GCC

Données fournies à titre indicatif, non contractuelles. Programme de 207 lots en accession. EDELS - S.A.S. au capital de 25 799 500 €. RCS CRÉTEIL 338 434 152 - APE 4110A - Siège social : 40 rue d'Arcueil, Bâtiment Miami, 94150 RUNGIS.

Agissant tant pour elle-même qu'en sa qualité de gérante de la SCI Colbert Invest. Document et informations non contractuels. Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles : Kreation. Architecte : HOB0 architecte. Crédit photos : Grenadines - Conception : GRENADINES & 360° FAHRENHEIT - 06/2023