



---

# TREE'PTIK

---

VIVRE À TALENCE  
EN TOUTE INTIMITÉ





« UNE VILLE APPRÉCIÉE DES FAMILLES POUR SA TRANQUILLITÉ ET LA QUALITÉ DE SES ÉQUIPEMENTS. »

## VIVRE LA VILLE AU VERT

BIENVENUE À TALENCE, 4<sup>ÈME</sup> VILLE DE LA MÉTROPOLE BORDELAISE.

Une ville qui, chaque année, attire de nouveaux habitants, séduits par la qualité de vie proposée. Talence c'est, tout d'abord, un environnement très privilégié où la nature occupe une place de choix. La municipalité s'est d'ailleurs engagée dans une démarche qui vise à offrir, à chacun, un espace vert à 10 minutes maximum de son domicile. Et, aujourd'hui, la ville met à disposition de ses habitants plus de 30 hectares de parcs et jardins et 70 hectares de bois\*.

30

HECTARES  
DE PARCS ET JARDINS

70

HECTARES  
DE BOIS

Talence c'est aussi une ville qui a su préserver son identité et son passé tout en regardant vers demain. En témoignent ses bâtiments prestigieux comme le château La Mission Haut-Brion et le dynamisme de son pôle universitaire.

\*source : [www.talence.fr](http://www.talence.fr)



## VIVRE DANS UN ESPACE BOISÉ ET CONNECTÉ

Parfaitement connectée au centre de Bordeaux grâce à son offre de transports en commun (tram et bus), Talence fait partie de ces villes très appréciées par les familles qui trouvent, ici, tous les services et équipements indispensables pour vivre en toute tranquillité : écoles, universités, ensembles sportifs, espaces culturels, commerces... Et tout cela, en conservant un maximum d'espaces verts.

UNE RÉSIDENCE UNIQUE, OÙ VOUS PROFITerez DE L'ESPACE BOISÉ GRÂCE AUX ESPACES EXTÉRIEURS..

« UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE AU CŒUR D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ »



## VIVRE DANS UNE RÉSIDENCE INTIME ET ARBORÉE

UNE ATTENTION PARTICULIÈRE A ÉTÉ PORTÉE  
À L'INTÉGRATION DE LA RÉSIDENCE DANS  
SON ENVIRONNEMENT.

Ainsi, les 31 logements ont été répartis en trois « îlots »... Sur le premier, un bâtiment de 23 appartements sur 3 niveaux... Sur les deux autres, des maisons de villes individuelles. Présent sur la parcelle, un espace boisé classé (EBC) a été préservé, offrant aux résidents un cadre paysager unique et très privilégié. Une clairière de jeux a également été aménagée pour les enfants.

L'architecture de la résidence, elle, a été pensée pour conjuguer élégance et simplicité. Avec le mariage de matériaux comme le bois, le béton et l'aluminium. Avec, également, des teintes douces comme le blanc et le gris clair.



RÉSIDENCE ÉLIGIBLE  
LOI PINEL<sup>(1)</sup>, PTZ+<sup>(2)</sup>,  
RT 2012<sup>(3)</sup>

31

LOGEMENTS  
DU 2 AU 4 PIÈCES DONT  
8 MAISONS INDIVIDUELLES



Notre intention a été de s'appuyer sur la qualité de l'existant : préserver l'espace boisé classé et le prolonger en plantant entre les habitations, conserver au maximum la végétation en place et les beaux spécimens d'arbres qui font la singularité de la parcelle, dessiner des espaces de vie et de circulations agréables permettant le vivre ensemble et offrant à tous l'opportunité rare de profiter au mieux de ce cadre boisé ambiant.



*Lucie Schneider*

ZEA PAYSAGE  
PAYSAGISTES DPLG



AGENCE D'ARCHITECTURE  
DUPUY SCHOELL



Lorsqu'un site offre naturellement un atout aussi important qu'un écran vert existant depuis plus de 100 ans, l'architecture se doit alors d'être en adéquation avec ce dernier. Le projet s'est orienté à valoriser cet environnement en offrant de véritables espaces extérieurs aux logements, tout en conservant l'intimité de chacun. L'intérieur se poursuit donc à l'extérieur avec la création de grandes loggias, balcons et jardins végétalisés. Les volumes se découpent sur la rue ramenant le bâti à une architecture de taille humaine, s'accordant avec le paysage voisin. L'espace boisé reprend sa place et s'immisce près des maisons où l'espace intérieur, l'éclairage naturel et les matériaux de valeur ont été privilégiés. Harmonie, sobriété et travail des matières nobles sont les liens d'une cohérence durable du projet

*Sandrine Dragon*





# VIVRE DANS DES APPARTEMENTS LUMINEUX OUVERTS SUR L'EXTÉRIEUR

Les 23 appartements de la résidence ont tous été pensés pour faire rimer fonctionnalité et qualité. Avec des pièces de vie lumineuses, prolongées par des espaces extérieurs généreux : balcons ou loggias. L'orientation des pièces favorise l'ensoleillement naturel et limite les vis-à-vis, pour que chacun puisse vivre chez lui, en toute intimité. Les prestations proposées, quant à elles, simplifient le quotidien et garantissent un maximum de confort.



Des appartements avec un espace extérieur généreux qui répondent aux attentes de tous ceux à la recherche de calme et de confort.



## VIVRE UN QUOTIDIEN PLACÉ SOUS LE SIGNE DU CONFORT ET DE LA TRANQUILLITÉ

Les appartements de la résidence Tree'ptik bénéficient de prestations soignées, synonymes de simplicité et de sérénité...



Cuisine équipée



Sèche-serviettes dans la salle de bain



Placards aménagés



Meuble vasque dans salle de bains



Peinture lisse murs et plafonds



Chauffage au gaz



Parquet stratifié dans toutes les pièces sèches et cuisine ouverte



Balcon, loggia ou jardin



Carrelage dans les pièces humides



Accès sécurisé



Volets roulants électriques



Place de parking en sous-sol



Cellier (selon plans)



Local à vélos





# VIVRE DANS DES MAISONS LUMINEUSES AVEC JARDIN PRIVATIF

Il est rare de trouver des maisons de ville neuves sur Talence... La résidence Tree'ptik en propose 8, toutes disposant de leur propre jardin et permettant de profiter de prestations de très grandes qualités. Pour plus de confort et de tranquillité au quotidien, les chambres ont été bien séparées des pièces à vivre. La cuisine, ouverte sur le salon, invite quant à elle à la convivialité et aux échanges en famille.



Des maisons de ville de plain-pied avec des jardins privés, idéales pour les familles qui souhaitent offrir le meilleur cadre de vie à leurs enfants.



## VIVRE UN QUOTIDIEN PLACÉ SOUS LE SIGNE DU BIEN ÊTRE ET DE L'INTIMITÉ

Avec ses maisons individuelles, Tree'ptik invite ses résidents à profiter d'une vie de famille heureuse et de qualité.



Cuisine équipée



Carrelage dans les pièces humides



Sèche-serviettes dans la salle de bain



Poêle à bois



Accès sécurisé



Placards aménagés



Volets roulants électriques



Meuble vasque dans salle de bains



Jardin



Local à vélos



Peinture lisse murs et plafonds



Cellier



Chauffage au gaz



Terrasse bois



Place de parking individuel



Parquet stratifié dans toutes les pièces sèches et cuisine ouverte



Hauteur sous plafond supérieure à 3m dans les séjours (selon plans)



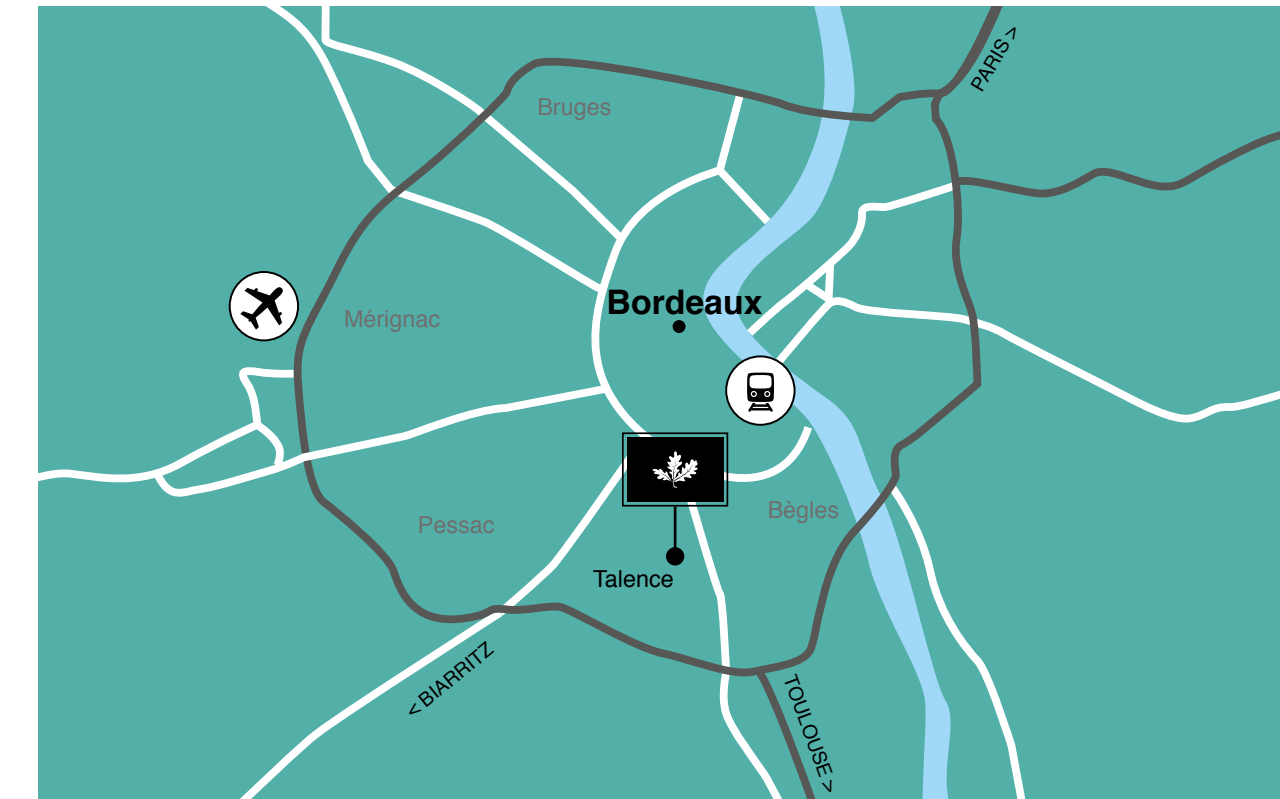
## VIVRE PROCHE DE TOUT

Pour installer sa nouvelle résidence, ID&AL GROUPE a fait le choix de faire rimer tranquillité et simplicité. L'occasion, pour chacun, de goûter au calme d'un quartier résidentiel... tout en profitant de la proximité des commerces mais aussi des établissements scolaires, de l'école maternelle au collège. Tree'ptik bénéficie également de la présence, à quelques minutes, du bois de Thouars.

« À PROXIMITÉ DES ÉCOLES  
ET DES COMMERCES »



« VIVRE AU SEIN DE LA RÉSIDENCE TREE'PTIK  
C'EST BÉNÉFICIER D'UN ACCÈS RAPIDE ET DIRECT  
À LA ROCADE, AU RÉSEAU AUTOROUTIER  
DE LA MÉTROPOLÉ ET À L'AÉROPORT. »



EN VOITURE <sup>(4)</sup>

À 12 MINUTES  
DE LA GARE SAINT JEAN

À 18 MINUTES  
DE L'AÉROPORT

À 19 MINUTES  
DU CENTRE DE BORDEAUX

500m<sup>(4)</sup> ..... 5mn



École Boulangerie Hôpital BUS 5S

1000m<sup>(4)</sup> ..... 10mn



Supermarché Banque Sport BUS 20 BUS 87

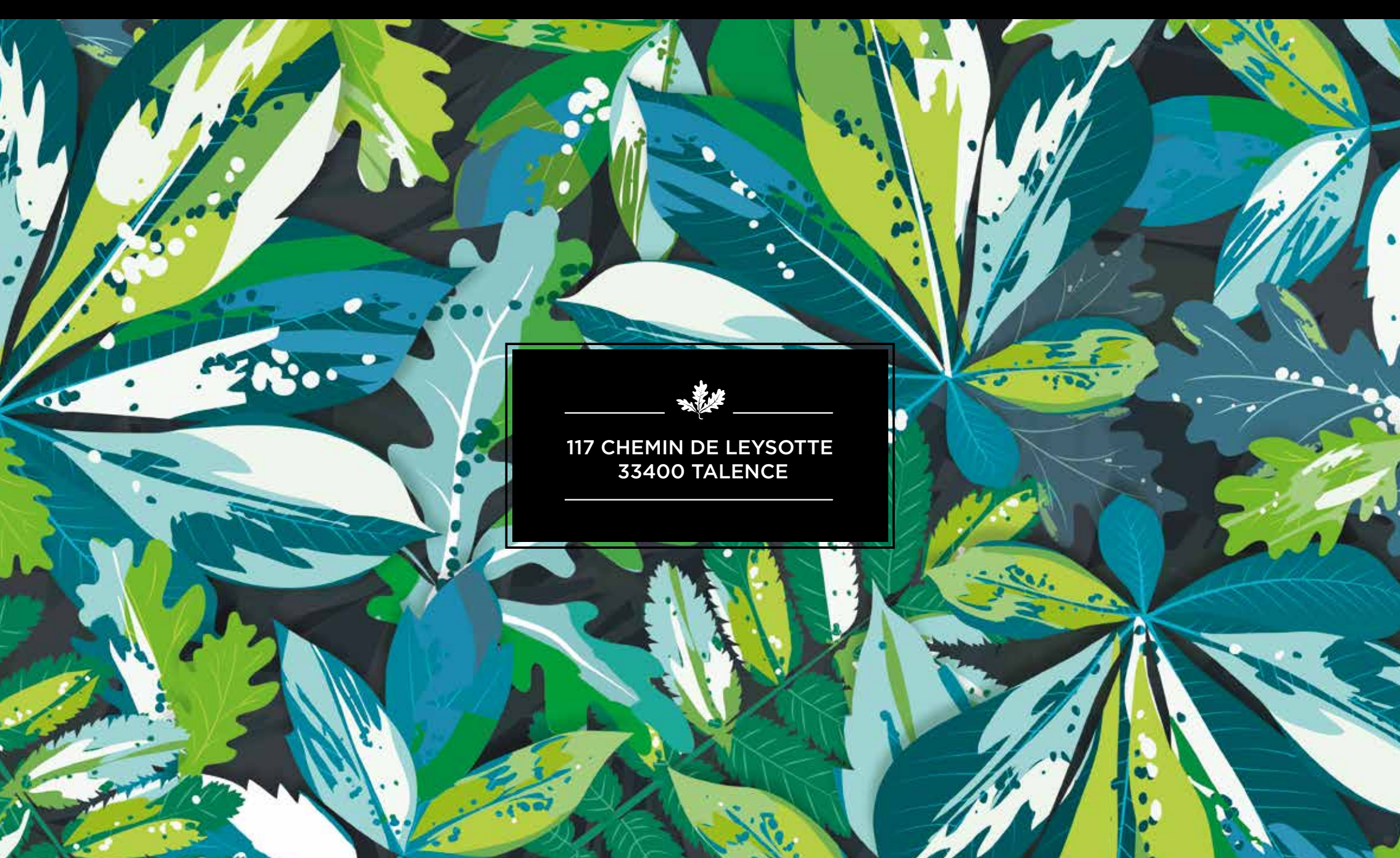
1500m<sup>(4)</sup> ..... 15mn



Universités TRAM B Mairie Bois

(1) Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. (2) Bénéfice sous conditions de ressources et de destination du bien (résidence principale).  
(3) Résidence respectant la réglementation thermique en vigueur RT 2012. (4) Données Google Maps. Documents et illustrations non contractuels. Architecte : Dupuyschoell.  
Perspectives : Epsilon 3D. Maître d'ouvrage : SCCV Talence Leysotte Siret 823 992 003 RCS Bordeaux. Crédits photos : Shutterstock. Agence alson. 09/2017.





117 CHEMIN DE LEYSOTTE  
33400 TALENCE

**ID&AL**  
— GROUPE —

**BORDEAUX**  
7, rue Crozilhac  
33 000 Bordeaux

**05 56 47 00 00**  
[contact@ideal-groupe.com](mailto:contact@ideal-groupe.com)  
[www.ideal-groupe.com](http://www.ideal-groupe.com)

**CÔTE BASQUE**  
14, avenue de Biarritz  
64 300 Anglet

**ÎLE DE FRANCE**  
60, avenue Charles de Gaulle  
92 200 Neuilly-sur-Seine