

LE PIRE ENNEMI  
DE VOS IMPÔTS

Pinel 2018

LODGE  
LE BOUSCAT

55, avenue Marceau

75116 Paris

06 50 63 80 23

nrivory@lpei.fr

ID&AL  
— GROUPE —

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



# LE BOUSCAT

## COEUR DE VIE, COEUR DE VILLE

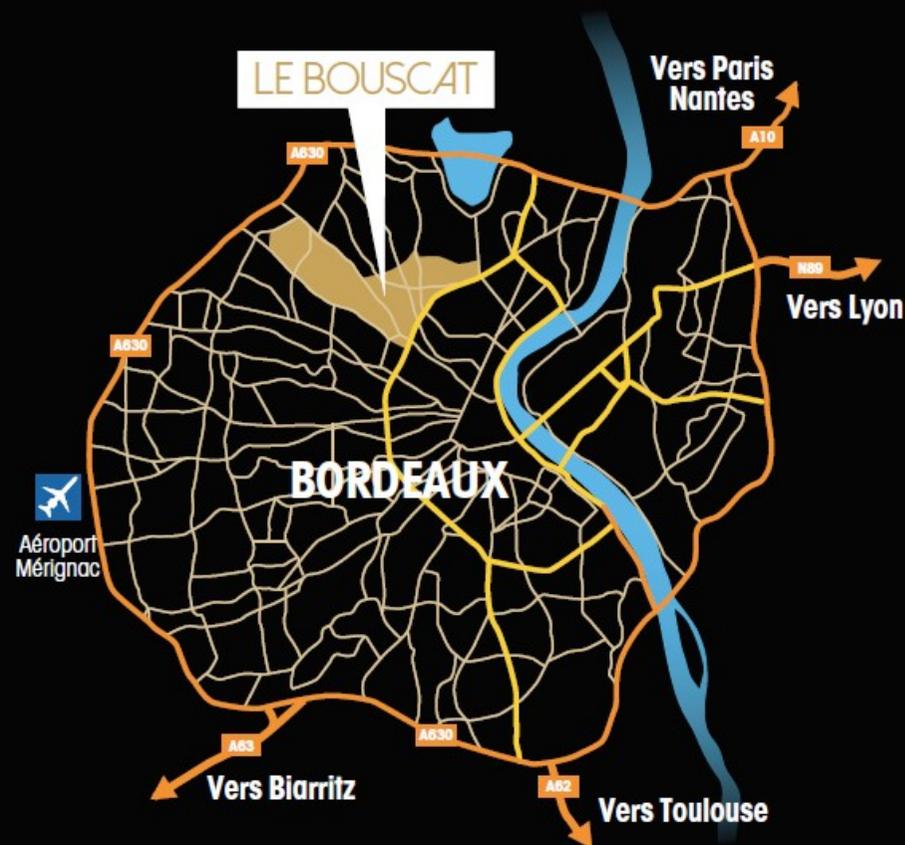
Lovée entre les vignobles de Haut-Médoc et de Pessac-Léognan/Premières Côtes de Bordeaux, Le Bouscat jouit du charme des jolies petites villes où règnent calme et sécurité pour le bonheur de ses 23 000 habitants.

Considérée comme la ville recherchée pour s'établir et profiter d'une vie dans des conditions idéales, Le Bouscat permet d'être connectée en 10 minutes à Bordeaux et offre également un accès rapide à la rocade.

Jadis terroir des vignerons ou des tonneliers, la ville a su préserver son patrimoine : bien évidemment ses vignes mais également ses monuments remarquables (Bains Douches époque Art Nouveau, statue de Shelomo Selinger, « La Tauromachie », la Villa Jeanne, ou encore le château de Castel d'Andente). L'activité économique de ces dernières années s'est développée principalement vers l'industrie, pourvoyeuse de nombreux emplois.

Son attractivité n'est pas galvaudée tant elle mérite sa réputation de charmante cité de caractère à l'architecture élégante, agréable à vivre où tout un chacun peut y cultiver ses envies.

Le Bouscat rayonne comme une véritable pépite dans la métropole bordelaise.



Château de Castel d'Andente



Statue de Shelomo Selinger



Mairie du Bouscat

# VIVRE ICI EST UN ENCHANTEMENT

Située au nord du Bouscat au sein du quartier d'Ayguevives, la résidence Lodge bénéficie d'un environnement paysager exceptionnel (Hippodrome, Golf Bordelais, Parc de la Chêneiraie et le stade Sainte-Germaine).

La vie de quartier y est des plus agréables, reflet de l'engagement de la collectivité pour donner l'image d'une « green city » avec ses transports doux (voies piétonnes, pistes cyclables, nombreuses lignes de bus et prochainement la ligne D du tram), proposant repos et détente à ses habitants.

Tout en maintenant son passé architectural, Le Bouscat ambitionne de faire de ce quartier une vitrine du renouvellement urbain. Un lieu de vie où se côtoient dynamisme et modernité : commerces de proximité, services, infrastructures sportives (tennis, piscine, golf...) et équipements culturels (médiathèque, salles de spectacle,...).

Le quartier est également bien pourvu en matière médicale avec la proximité de l'hôpital suburbain et la polyclinique de Bordeaux-Caudéran.

Tout est réuni pour vivre et s'épanouir sereinement.



Hippodrome



Piscine



Le Tramway



**LODGE**  
LE BOUSCAT  
387 Av d'Eysines  
33110 LE BOUSCAT

-  ÉCOLE - COLLÈGE
  - 1- École maternelle
  - 2- École St-Ferdinand
  - 3- Collège St-André
  - 4- École de musique
-  STRUCTURES MÉDICALES
  - 1- Hôpital Suburbain
  - 2- Polyclinique
-  MAIRIE
-  BUREAU DE POSTE
-  COMMISARIAT
-  GARE DE CAUDÉRAN MÉRIGNAC
-  ÉGLISE
-  MÉDIATHÈQUE
-  THÉÂTRE
-  PISCINE
-  HIPPODROME
-  GOLF
-  SUPERMARCHÉ



### ACCÈS EN VOITURE

- 20 minutes de l'aéroport Bordeaux Mérignac
- 10 minutes de l'hyper-centre bordelais et de la gare Bordeaux-Saint-Jean



### TRANSPORTS EN COMMUN

- Lignes 5 et 33 - arrêt « Soubiras » à 2 minutes
- Lignes 6, 56 et 72 - arrêt « Lavigne » à 10 minutes
- Ligne 46 - arrêt « Hôpital suburbain » à 10 minutes
- Tram A - arrêt « Mérignac centre » à 10 minutes
- Tram D - arrêt « Le Sulky » à 10 minutes

# LODGE

LE BOUSCAT

28 LOGEMENTS D'EXCEPTION

18 MAISONS ÉVOLUTIVES  
DU 3 AU 6 PIÈCES

10 APPARTEMENTS  
DU STUDIO AU 4 PIÈCES



## DONNEZ DE L'ESPACE A VOS ENVIES

Lodge est adapté à vos envies et répond à votre besoin résidentiel. L'originalité c'est la modularité ! Lodge est composé de 10 appartements spacieux du T1 au T4 mais aussi de 18 maisons évolutives de 3 à 6 pièces.

Le concept innovant de Lodge repose sur le savant mélange du respect du patrimoine construit (bâtisse du XIX<sup>e</sup>) et de la modernité en proposant différentes formes urbaines et typologies. Vous pourrez choisir un appartement ou une maison de ville évolutive. Dans les deux cas de figure, cet ensemble résidentiel offre un environnement sécurisant.

Les bâtiments aux formes épurées s'intègrent naturellement et avec élégance à leur environnement urbain. Les lignes architecturales à la fois audacieuses et harmonieuses proposent un cadre de vie intemporel où l'intimité de chacun est préservée dans un univers construit très homogène.

Afin de faire le lien entre les différentes formes urbaines, une venelle végétalisée a été imaginée permettant d'apporter de l'oxygène. Ce trait d'union favorise une cohabitation harmonieuse qui laisse place à la convivialité.





## MOT DES ARCHITECTES

« Nous avons conçu ce projet comme une toile vivante et moderne qui se dessine par les futurs habitants d'une société qui change. Sortir des stéréotypes de l'offre du logement classique implique la nécessité de concevoir des lieux de vie capables d'évoluer avec les besoins et les attentes actuelles.

Un habitat pour tous, un lieu de vie pour chacun, une architecture d'usage plus que d'apparence.

L'opération « Lodge » est née de la collaboration entre une maîtrise d'ouvrage et une maîtrise d'œuvre en quête d'une relation fluide avec l'environnement présent, la préservation de l'intimité et la qualité du logement. Ce travail met en lumière la création d'un entre deux entre urbanité et poumon végétal.

Notre engagement : penser l'architecture comme une poésie spatiale qui place l'homme au cœur du projet. »

Cabinet d'architecte B2P Balloy – Puech – Pelipenko  
Margaux Puech-Pelipenko & Aurélien Balloy

## Des appartements conçus pour garantir votre confort et votre qualité de vie

L'ancienne demeure est conservée et signe une transition élégante et intemporelle avec le reste de la résidence.

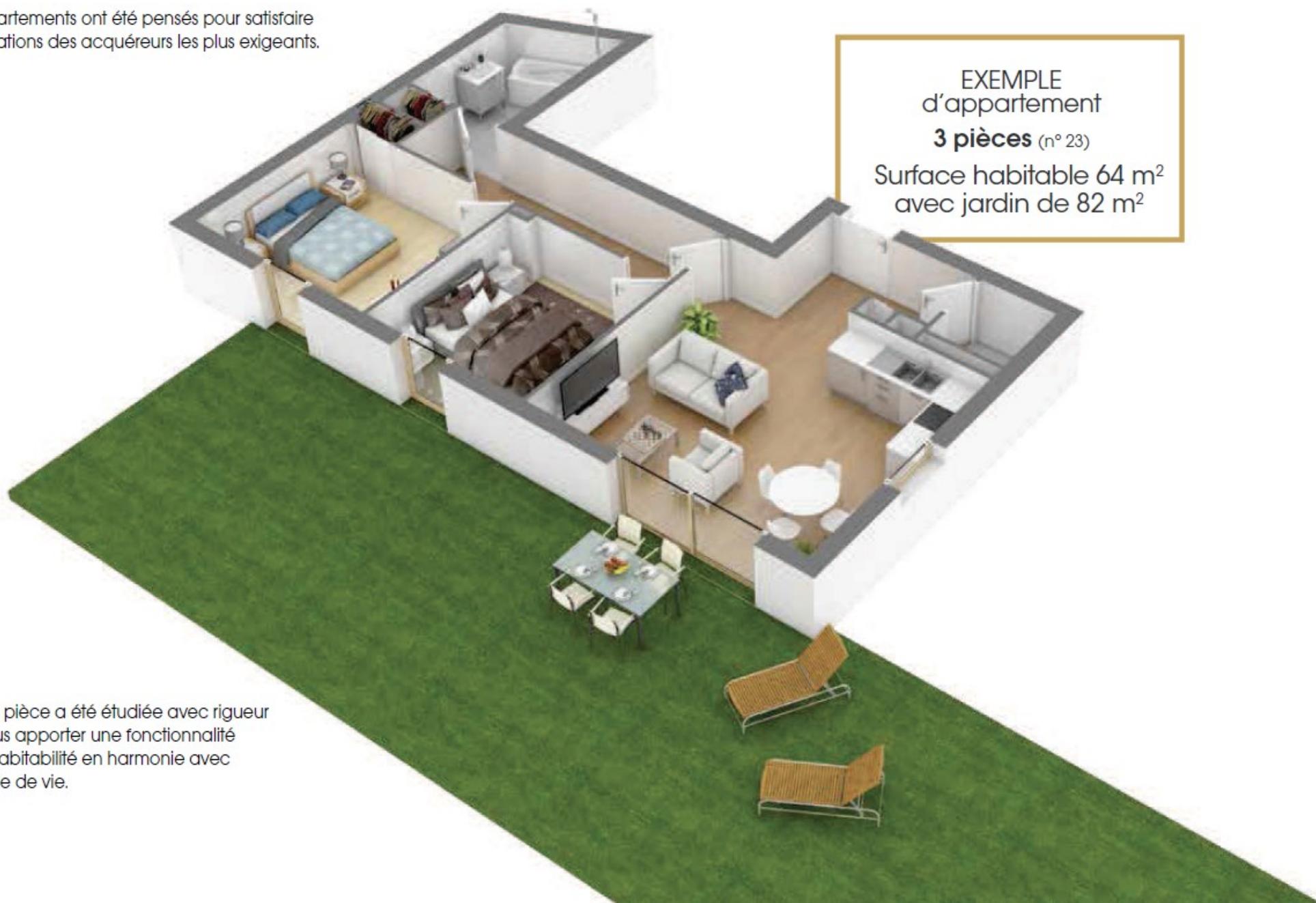
Grâce à un aménagement astucieux, chaque surface est savamment optimisée, garant d'un confort et d'une habitabilité maximum.

## DES ESPACES À VIVRE RAFFINÉS

Les appartements ont été pensés pour satisfaire les aspirations des acquéreurs les plus exigeants.

EXEMPLE  
d'appartement  
**3 pièces** (n° 23)  
Surface habitable 64 m<sup>2</sup>  
avec jardin de 82 m<sup>2</sup>

Chaque pièce a été étudiée avec rigueur pour vous apporter une fonctionnalité et une habitabilité en harmonie avec votre style de vie.





## DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS ASPIRATIONS

- Parquet contre-collé dans les pièces à vivre
- Carrelage Porcelanosa dans les pièces humides
- Volets roulants électriques à commande centralisée
- Jardins et terrasses généreuses
- Celliers privatifs
- Chauffage individuel au gaz
- Ascenseur
- Visiophone
- Parking sous-sol
- Local vélos

## Des maisons évolutives Des espaces qui vous ressemblent

Lodge propose différentes configurations d'habitat : 2 maisons en duplex dans l'ancienne bâtisse classée qui a été réhabilitée et 18 maisons de ville.

Les maisons de ville sont évolutives et donc adaptables aux besoins de l'évolution de votre foyer : un nouveau venu dans votre famille ou un besoin de créer un espace bureau et on redistribue l'espace en passant de 4 à 6 pièces !

# LE PIRE ENNEMI DE VOS IMPÔTS

55, avenue Marceau

75116 Paris

06 50 63 80 23

nrivory@lpei.fr

## PARTENAIRE DE VOS PROJETS CONSTRUCTIFS

Dans le domaine de l'habitat, ID&AL Groupe sait se faire remarquer et 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.

Bref, tous les atouts vous sont donnés pour investir en confiance !

## 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.

ID&AL  
— GROUPE —

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