

45^e PARALLÈLE BORDEAUX MÉRIGNAC



DOSSIER DE PRESSE

MAI 2023



La vie ensemble

45^e PARALLÈLE BORDEAUX MÉRIGNAC



© Tristan Deschamps

Introduction

- 01** Nature de l'opération
- 02** Un projet qui s'inscrit dans la dynamique du développement économique du territoire
- 03** Excellence environnementale :
Un projet engagé dans la transition écologique
- 04** Une incroyable vitrine architecturale

SOMMAIRE



INTRODUCTION

Le « 45ème Parallèle », ensemble tertiaire mixte réalisé par Nexity Entreprise Promotion et dessiné par le cabinet d'architectes Lacrouts & Massicault et le Paysagiste LS2, est intégré dans un tissu urbain dynamique international.

Situé stratégiquement au 1er plan d'une zone d'affaires premium, en face de l'aéroport Bordeaux-Mérignac, le projet répond aux besoins du tissu économique de l'agglomération, fédéré autour de l'Aéroport par l'Opération d'Intérêt Métropolitain « OIM Bordeaux Aéroport ». 45ème Parallèle offre une opportunité à toutes les entreprises de s'implanter à proximité de l'aéroport, en configuration classique ou coworking.

Une large palette de services est déjà déployée et permet à ce campus tertiaire de poursuivre son développement dans les années à venir en offrant une expérience qualitative à tous ses clients.

Ces immeubles sont pensés pour favoriser le développement des rencontres professionnelles et sont reliés par un large parc arboré et parvis.

Nexity et Naos ont respecté leur stratégie environnementale avec un projet résilient et durable, certifié BREEAM niveau Good ou Supérieur.

“

« L'un des points forts du « 45^{ème} Parallèle » est son alimentation en géothermie qui permettra de réduire la consommation d'énergie de la totalité du projet qui comprendra à terme + de 40 000 m² d'hôtellerie, de bureaux et de services, mais également un parking de 493 places. Nexity contribue ainsi de manière forte au développement de la zone économique autour de l'Aéroport de Bordeaux. La fréquentation de l'hôtel et du centre des congrès est d'ores et déjà élevée, et l'immeuble de bureaux « Turin » livré et vendu en 2022, est loué en totalité. « 45ème Parallèle » à Mérignac, a déjà pris toute sa place au cœur du plus important quartier tertiaire de proche périphérie de la Métropole de Bordeaux, qui sera desservi par le tramway dès fin avril 2023. »

Ghislaine Seguin,
Directeur général délégué Nexity Entreprise Promotion

François Mary,
Directeur général des exploitations Naos Hôtel Groupe
ajoute :

« Le quartier du 45^{ème} Parallèle s'inscrit dans la dynamique de développement économique de Mérignac en général, et du secteur de l'aéroport en particulier. Nous sommes donc conscients de la responsabilité que nous avons en tant qu'acteur hôtelier, restaurateur et organisateur d'évènements auprès des instances institutionnelles, des Mérignacais, ainsi que de nos hôtes. Nexity nous a livré un formidable outil de travail que nous avons à cœur de piloter au quotidien afin de satisfaire une clientèle locale, nationale et internationale. Le savoir-faire et la bienveillance de nos équipes convertissent ces infrastructures en lieu d'expériences, où il fait bon séjourner, travailler, se restaurer, se retrouver ou encore se ressourcer. Les premiers retours clients confirment le potentiel de notre destination et saluent la qualité de notre site, de nos services. Le quartier continuera dans les mois à venir à attirer de nombreuses sociétés, l'accessibilité s'optimisera, la signalétique complètera le dispositif, et très rapidement le « 45^{ème} Parallèle » s'imposera comme une évidence. »

”

01 NATURE DE L'OPÉRATION

Sur un terrain de 66 635 m² réalisation d'un ensemble immobilier d'une surface de 40 000 m² situé sur le site de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac comprenant :

• **HÔTEL SHERATON BORDEAUX AIRPORT BY MARRIOTT (lot 1) :**

Hôtel 4 étoiles de 177 chambres (dont 17 suites), lobby, business corner, bar, restaurant L'Eden au RdC avec terrasse, étage VIP avec lounge, espace bien-être et piscine panoramique au R+5 ; surface totale : 9 850 m²

• **BLUE BAMBOO - (lot 1) :**

Centre des congrès de 1 757 m² comportant des salles modulables, une salle d'immersion 3D, des espaces de séminaire, de coworking et de réception

• **TURIN, WANAKA, PORTLAND & FUNDY :**

4 immeubles de bureaux en R+2 totalisant 19 600 m² avec environ 1 000 places de stationnement

- **TURIN (lot 2) - 1er immeuble :**

4 941 m² de bureaux
290 m² de commerces
83 places de parking (dont 12 ext)

- **WANAKA (lot 4) :**

4 900 m² de bureaux
96 places de parking (dont 12 ext)

- **PORTLAND (lot 5) :**

4 900 m² de bureaux
96 places de parking (dont 12 ext)

- **FUNDY (lot 7) :**

4 900 m² de bureaux
96 places de parking (dont 12 ext)

• **MOXY BY MARRIOTT (lot 6) :**

Hôtel 4 étoiles de 158 chambres (6 003 m²), restaurant, toit terrasse au R+3 avec piscine, boulodrome et bar ; surface commerciale au RdC : 1 430 m²

• **PARKING SILO & LOCAL COMMERCIAL (LOT 3) :**

Immeuble multifonctions végétal avec parking silo de 493 places sur 6 niveaux, un local commercial, une conciergerie et une production de chaleur centralisée (géothermie)

Le projet est structuré autour d'un jardin central piéton de 2 ha, des jardins de rive et d'un parvis.



© Tristan Deschamps



CERTIFICATION SUR LE PARC

BREEAM niveau Good ou supérieur

Le Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) est une méthode de certification britannique qui permet d'évaluer la performance environnementale d'un bâtiment. Il s'agit concrètement de développer une norme destinée à concevoir, construire et faire fonctionner les bâtiments en prenant en compte les enjeux écologiques et environnementaux. Dans cette méthode, les impacts des bâtiments sur l'environnement sont classés dans dix catégories : la gestion, le bien-être et la santé, l'énergie, le transport, les matériaux, l'eau, les déchets, le paysage et l'écologie, la pollution, et l'innovation.

ARCHITECTES / PAYSAGISTES

Lacrouts & Massicault
LS2 Landscapes Lina Singer

INVESTISSEURS

- Hôtel Sheraton & Blue Bamboo : Naos Hôtel Groupe
- Turin : Épopée Gestion

UTILISATEURS TURIN

- Eat Salad : 290 m² (commerces)
- Flex-0 : 2 276 m²
- Adenes : 1 637 m²
- Aérospacelab : 516 m²



LIVRAISONS

- Turin : avril 2022
- Immeuble multifonctions : Novembre 2022
- Hôtel Sheraton & Blue Bamboo : Décembre 2022



02 UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LA DYNAMIQUE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE



L'emplacement stratégique en bordure de l'aéroport détermine le concept du lieu. L'implantation des 7 bâtiments à usages hôtelier, tertiaire et silo à voitures répond à la configuration du site et de ses accès. L'ordonnement de part et d'autre d'un mail central vert conçu par Lina Singer, paysagiste du site, est en cohérence avec nos intentions architecturales. La thématique aéronautique a été notre source d'inspiration qui a permis de déterminer un formalisme et un attachement à une expression cinétique forte comme le montrent la courbe de l'hôtel le long du rond-point avec son fuselage souple et léger et les volumes des bureaux avec leur sur-toiture en aile d'avion alignés comme des carlingues sur le tarmac. L'hôtel, en métal blanc pur lisse avec ses larges baies opalescentes, réparties sur 4 étages, compose la courbe que vient lover la parcelle et se referme en ruban de Moebius sur un espace tertiaire tout en inox autour d'un patio. L'ensemble de la courbe de l'hôtel est tronqué par une résille en nid d'abeille gris.

Les immeubles de bureaux alignés sur la périmétrie sont de facture différente par leur usage et autonomie, mais similaires quant au traitement de l'architecture et des matériaux de façade. De grandes failles en verre forment un triptyque composé d'un élément central, rythmé d'ouvertures verticales et de deux volumes en arche sur un socle de verre. L'ensemble est lié par le velum en aile d'avion qui masque les éléments techniques et compose la 5ème façade. Un silo à voitures est habillé d'une composition de lames d'acier et de jardinières où foisonnent des plantes grimpantes, protégeant les 4 façades. Ce projet reflète cette magie du 45è Parallèle et des villes prestigieuses qui sont implantées sous cette latitude et saura nous l'espérons, révéler comme le vin, sa qualité et son expression unique.



03 EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE : UN PROJET ENGAGÉ DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Nexity et Naos ont respecté leur stratégie environnementale avec un projet résilient et durable, certifié BREEAM niveau Good ou Supérieur.

L'opération se porte au cœur d'un site paysager, autour d'un environnement de verdure particulièrement soigné comprenant gazon, arbustes, jardinières et allées piétonnes reliant les immeubles.

L'objectif étant de créer des quartiers d'activité économique fonctionnels, tout en préservant les grandes qualités écologiques et paysagères de ce site pour offrir une réelle qualité de vie aux utilisateurs.

L'un des points forts du « 45^{ème} Parallèle » est son alimentation en géothermie, qui permettra de réduire à la fois la consommation d'énergie et de faire appel pour plus de 60% à des énergies renouvelables.



04 UNE INCROYABLE VITRINE ARCHITECTURALE



« Reconnu par tous les amateurs de grands vins, le 45^{ème} Parallèle de l'hémisphère nord est propice à l'excellence d'un terroir, ainsi notre projet ambitieux nommé « 45^{ème} Parallèle », se doit de rivaliser avec cette qualité. »

L'architecture de son centre d'affaires, arrondie et métallique, est présentée comme un clin d'œil à celle de la tour de contrôle conçue par Philippe Starck, laquelle se dresse à deux pas de là. L'emplacement stratégique en bordure de l'aéroport détermine le concept du lieu. L'implantation des 7 bâtiments répond à la configuration du site et de ses accès.

La thématique aéronautique a été la source d'inspiration qui a permis de déterminer un formalisme et un attachement à une expression cinétique forte comme le montrent la courbe de l'hôtel avec son fuselage souple et léger et sa sur-toiture en aile d'avion alignés comme des carlingues sur le tarmac.



DOSSIER DE PRESSE

MAI 2023

NEXITY, LA VIE ENSEMBLE

Avec 8 500 collaborateurs et un chiffre d'affaires de 4,7 milliards d'euros en 2022, Nexity, premier opérateur global d'immobilier, est présent sur tout le territoire et intervient sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services. Notre stratégie d'opérateur global d'immobilier nous permet de répondre à tous les besoins de nos clients, particuliers, entreprises, institutionnels et collectivités. Notre raison d'être 'La vie ensemble' traduit notre engagement à créer pour eux, des espaces, des quartiers et des villes durables qui permettent de tisser et retisser des liens. Nexity est notamment classé pour la quatrième année consécutive, 1er maître d'ouvrage de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA), membre de l'indice Bloomberg Gender-Equality (GEI sur l'équité femmes-hommes), Best Workplaces 2021 et certifié Great Place to Work® en septembre 2022. Nexity est coté au SRD, au Compartiment A d'Euronext et au SBF 120.

Contact Presse

Cyril RIZK

Responsable des relations presse

+33 (0)6 73 49 72 61 / presse@nexity.fr

Direction de la communication et de la marque



La vie ensemble