

LEGENDRE IMMOBILIER A PARTICIPÉ À LA MÉTAMORPHOSE DU QUARTIER BACALAN EN Y IMPLANTANT UN VÉRITABLE « QUARTIER VILLAGE » LIFESTYLE



Crédit photo ©Legendre Immobilier

Sur le site de l'ancienne fourrière de Bordeaux, l'îlot Bacalan - quartier créé ex-nihilo face à la Cité du Vin - constitue aujourd'hui le seuil d'entrée des Bassins à flot. Aux termes de presque six années de travaux, LEGENDRE IMMOBILIER a construit un pôle de 30 000 m² dédié à la gastronomie, aux affaires et au tourisme, donnant à la ville un prolongement naturel de ses quais et requalifiant Bacalan pour en faire un quartier séduisant et attractif.

Projet structurant abondant le plan de développement urbain « Bordeaux 2030 », opération d'aménagement initiée par Bordeaux Métropole Aménagement (BMA), l'« Îlot Bacalan » se distingue par son ampleur, sa mixité d'usages et sa proximité avec l'hypercentre historique. Il constitue le prolongement essentiel et complémentaire de la Cité du Vin.

Dans un environnement exceptionnel, l'Îlot Bacalan :

- a remplacé l'ancienne friche industrielle de Bordeaux par des constructions responsables,
- constitue une mosaïque de cinq lieux favorisant une mixité transgénérationnelle et d'usages : les Halles de Bacalan, un hôtel 3*, un hôtel 4*, WHOO, une résidence urbaine et un hostel et WHOORKS, un espace de travail collaboratif en Flex Office.

2016-2021 : émergence d'un quartier « village » nouvelle génération

Cette opération, située entre la Garonne et les Bassins à flot, a débuté en 2016 avec la construction, pour le Groupe Interparking, d'un bâtiment de 415 places de stationnements réparties sur 6 étages, face à la Cité du Vin. Le GROUPE LEGENDRE signait alors son premier projet pour la ville de Bordeaux. Les Halles de Bacalan, dont les travaux ont débuté en mai 2016, ont ensuite été livrées en novembre 2017. La construction de l'immeuble de bureaux qui abrite aujourd'hui le Campus Vatel et Whoorks, s'est, elle, déroulée de septembre 2016 au dernier trimestre 2018. Les deux hôtels, quant à eux, ont été livrés au 1^{er} trimestre 2021 et, enfin, la résidence urbaine WHOO a ouvert ses portes en avril dernier.

Cette **programmation innovante et plurielle** de « l'Îlot Bacalan » a donné naissance à un quartier « **village** » nouvelle génération. LEGENDRE IMMOBILIER et le cabinet d'architecture COSA ont d'ailleurs remporté le **prix de la Mixité Urbaine 2020** pour ce projet, dans le cadre des Pyramides d'Argent de la Nouvelle Aquitaine.

Ce nouveau « village » est aujourd'hui un **lieu de vie, de travail et de détente, immédiatement adopté par les Bordelais**, qui héberge :

LES HALLES DE BACALAN, un lieu culinaire d'excellence offrant des produits locaux et gourmands

Cet établissement, ouvert depuis novembre 2017, met en scène la gastronomie conviviale du Sud-Ouest associant épicerie, foodcourt et brasserie.

Les Halles regroupent :

- ▶ **un grand marché couvert de 950 m²** avec 23 étals. La halle gourmande est exploitée par BILTOKI, choisi pour son amour des produits régionaux, son réseau de producteurs, son expérience dans le domaine de la gestion d'une halle gastronomique (Halle de La Madeleine/Mont de Marsan). Rappelant les marchés d'antan, il est possible, 7/7 jours d'y faire son marché et de déguster des produits sur place ou à emporter.
- ▶ **le restaurant « Le Familia »**. LEGENDRE IMMOBILIER a confié l'aménagement et la direction de cette brasserie à Nicolas Lascombes, un enfant du Sud-Ouest très attaché à la gastronomie régionale et à la cuisine de bistrot, qui est restaurateur propriétaire de 5 établissements en Gironde.

WHOORKS, un espace de travail collaboratif en Flex Office

Offre développée au travers de **LEGENDRE XP, filiale d'exploitation de LEGENDRE IMMOBILIER**, « **WHOORKS Bordeaux Bacalan** » est le premier établissement de Flex Office créé par Legendre XP. Ouvert depuis mars 2019, l'établissement met à disposition de ses clients des **espaces de travail modernes, flexibles et sur-mesure** qui répondent parfaitement à l'évolution des nouvelles attentes des entreprises et de leurs collaborateurs : activité en croissance/décroissance, pratique du télétravail, besoin d'occuper des bureaux entre deux locations, un achat ou pendant une période de rénovation.

« **WHOORKS Bordeaux Bacalan** » a très rapidement atteint **un taux d'occupation de 100%** en accueillant Betclic (entreprise de paris sportifs, poker en ligne et de sport hippique), Cdiscount (société de commerce en ligne) et Ubisoft (entreprise française de développement, d'édition et de distribution de jeux vidéo).

DEUX HOTELS au positionnement complémentaire

Les deux hôtels, réalisés par **LEGENDRE IMMOBILIER**, ont pour enseignes Moxy et Renaissance®Hotels, deux marques du **groupe hôtelier international Marriott**. Outre leur hauteur, ils se distinguent par leurs teintes. Les matériaux ont été sélectionnés avec soin afin de maintenir l'harmonie de l'ensemble et assurer une bonne insertion dans le quartier.



Hôtel Renaissance® by Marriott



Hôtel Moxy by Marriott

► **un hôtel 4* lifestyle exploité sous l'enseigne Renaissance® by Marriott**

L'hôtel **Renaissance®4 étoiles** comprend **150 chambres design et premium** réparties sur 9 étages (dont une suite présidentielle). L'entrée se fait par un lobby aménagé dans deux des anciens silos à grains historiquement présents sur le site et réhabilités par LEGENDRE IMMOBILIER.

Donnant sur un patio paysager, le rez-de-chaussée est composé de **salons et de salles de séminaires**. Le dernier étage, occupé en **rooftop par un restaurant-bar et une piscine**, offre l'une des plus belles vues panoramiques sur la Cité du Vin, la Garonne ainsi que les quartiers des Bassins à flot et des Chartrons.

► **un hôtel 3* exploité sous l'enseigne Moxy by Marriott**

Composé de **133 chambres** réparties sur 6 étages **avec bar/restaurant**, ainsi qu'une salle de fitness, cette nouvelle marque « **branchée** » et « **expérientielle** » de Marriott International, avec vue directe sur les Bassins à flot, est destinée aux « **millennials** », avec des espaces communs design, décontractés et ludiques.

WHOO, une résidence urbaine et un hostel

Ouverte au 1^{er} trimestre 2021, la **résidence urbaine « WHOO Bacalan »**, exploitée par LEGENDRE XP, rassemble deux modes d'hébergements : **une résidence et un hostel**. Bien que ces deux activités soient cloisonnées dans les étages, le rez-de-chaussée commun crée un **espace de convivialité** hébergeant la salle de petit-déjeuner, la salle de fitness, les espaces de coworking et la laverie. La résidence comprend **plus de 150 logements**.

L'hostel dispose d'une capacité d'environ **200 lits** répartis en dortoirs pouvant héberger majoritairement entre quatre et huit personnes. Proposant un hébergement « **all inclusive** », ce complexe, dessiné COSA Colboc Sachet architectures, s'adresse aux jeunes actifs, aux étudiants mais également à une clientèle professionnelle itinérante qui souhaitent, tous, une **solution « servicielle » d'hébergement**.

Un environnement exceptionnel dans un cadre qui mêle l'urbain et le végétal

L'**accessibilité et la végétalisation** sont au cœur de la conception de « L'Îlot Bacalan » : la sente piétonne Marie Galante dessert les cinq établissements composant ce quartier « **village** », qui est donc, à la fois, perméable et totalement préservé. L'espace central des patios est richement planté. Les **terrasses, construites en bois**, ainsi que la majeure partie des toitures sont également **largement végétalisées** totalisant environ **13 000 plantes** et une **centaine d'arbres**.

Des constructions écoresponsables avec l'intégration d'une centrale solaire en autoconsommation

Dans l'immeuble de bureaux, les plateaux sont éclairés par les patios. Les plafonds des espaces périphériques sont en béton brut. Outre l'aspect esthétique, cette disposition permet d'utiliser l'inertie du bâtiment pour **optimiser son rendement énergétique**. De plus, les matériaux sélectionnés pour les menuiseries ou les vitrages présentent le meilleur compromis entre transmission lumineuse, facteur solaire et **performance thermique**.

Une partie de la toiture de l'hôtel 3* est recouverte de **panneaux photovoltaïques, permettant de couvrir une partie des besoins énergétiques de l'établissement**.

LES CHIFFRES DE L'ILOT BACALAN ▶ 17 000 m² de surface du terrain / 30 000 m² de surface plancher

Halles de Bacalan : Surface 2 600 m² SP - Début des travaux Mai 2016 - Livraison Novembre 2017

Bureaux (Vatel et WHOORKS) : Surface 9 800 m² SP - Début des travaux Sept. 2016 - Livraison 4^{ème} trimestre 2018

Hôtel 3* : Surface 3 800m² SP - Début des travaux Mai 2018 - Livraison 1^{er} trimestre 2021

Hôtel 4* : Surface 7 900 m² SP - Début des travaux Mai 2018 – Livraison 1^{er} trimestre 2021

Auberge / Résidence WHOO : Surface 5 900 m² SP - Début des travaux Mai 2018 - Livraison 1^{er} trimestre 2021

L'EQUIPE :

Maître d'ouvrage : Legendre Immobilier

Maîtrise d'œuvre : Ibos et Vitart (Halles Bacalan et bureaux) COSA (Hotels et Résidence Urbaine)

Exploitants : Biltoki, Nicolas Lascombes, Legendre XP, Marriott



Véritable partenaire de la Ville en Mouvement, LEGENDRE IMMOBILIER, filiale du Groupe Legendre, entreprise familiale rennaise de 2 200 salariés et 660 millions d'euros de chiffres d'affaires en 2020, réinvente la ville de demain en collaboration avec ceux qui font la ville et ceux qui la vivent.

Techniquement expert, il met ses compétences pluridisciplinaires en synergie afin de proposer à ses partenaires et ses clients des projets intelligemment conçus qui combinent à la fois, éthique, esthétisme et respect de l'environnement.

Intégrant également l'exploitation dans ses opérations, LEGENDRE IMMOBILIER est un acteur engagé sur le long terme qui crée des lieux innovants et différenciants, dotés d'une forte identité.

LEGENDRE IMMOBILIER met la Ville en Mouvement, tissant des liens forts avec les acteurs et les usagers pour imaginer, avec eux, la Ville en grand.

Hangar 15 - 15 Quai des Chartrons 33300 Bordeaux

Siège Social : 5 rue Louis-Jacques Daguerre – CS 60825 – 35208 RENNES Cedex 02

www.legendre-immobilier.com

LEGENDRE XP |

Legendre Immobilier est présent sur le marché de l'exploitation depuis près de quatre ans, grâce à sa filiale Legendre XP. En créant cette structure dédiée, Legendre Immobilier a souhaité replacer les usages et les Hommes au centre de toutes les préoccupations. Depuis 2016, la société développe, conçoit et exploite de véritables lieux de vie : WHOO et ses résidences urbaines, WHOORKS et ses bureaux en Flex Office ou encore la Glaz Arena, une salle multi-activités permettant d'accueillir des événements sportifs, des spectacles ou des manifestations d'entreprises, de la réunion plénière au salon professionnel.

5 rue Louis-Jacques Daguerre - CS 60825 - 35208 RENNES Cedex 02 (Siège social)

www.legendre-immobilier

CONTACTS PRESSE

GROUPE LEGENDRE

Pauline ASTIER-GARESTIER / 06 15 16 60 63

Directrice Marketing Communication

pauline.astier@groupe-legendre.com

GROUPE LEGENDRE

Aurélié ALIX / 06 25 30 53 80

Chef de Projet Marketing et Communication

aurelie.alix@groupe-legendre.com