



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Pessac

Référence #5827





**+10 000 habitants / an**  
La métropole totalise 840 000 résidents et accueille plus de 10 000 nouveaux arrivants par an.

### **3e métropole la plus attractive**

Bordeaux est classée 3e métropole la plus attractive de France et la 2e pour la qualité de vie (2024).

### **350 monuments historiques**

Plus de 350 édifices classés ou inscrits aux monuments historiques jalonnent la ville.

### **Paris à 2h00**

La LGV met la capitale à 2h, soutenant l'essor du quartier d'affaires Bordeaux Euratlantique.

## **Entre vignobles et océan**

À deux heures de Paris par la LGV, Bordeaux déploie ses façades de pierre blonde le long de la Garonne. Plus de 350 édifices classés ou inscrits aux Monuments Historiques, incarnent une élégance classique qui fait la renommée d'une belle qui n'a plus rien d'"endormie". Ce majestueux décor s'anime au fil des quais et des places gourmandes, théâtres de l'art de vivre girondin. Dans un dialogue contrasté, la Cité du Vin et l'écosystème Darwin incarnent le renouveau d'une cité qui cultive l'audace. Entre les vignobles de renommée mondiale et les plages du bassin d'Arcachon, le quotidien s'y invente au pluriel.

## **3e Très Grande Métropole la plus attractive de France**

Avec plus de 10 000 nouveaux habitants chaque année et plus de 840 000 résidents à l'échelle métropolitaine, Bordeaux se classe 3<sup>e</sup> « Très Grande Métropole » la plus attractive de France dans le baromètre Arthur Loyd 2024, et 2<sup>e</sup> pour la qualité de vie. La liaison LGV à 2 heures de Paris, combinée à un aéroport international, soutient l'essor de Bordeaux Euratlantique, l'ancrage de pôles d'excellence en aéronautique-spatial-défense, e-santé et numérique, et le développement d'un écosystème viticole où clusters, technopoles, pépinières et œnotourisme structurent un dynamisme économique à forte dimension internationale.

# Vivre ou Investir à Pessac

Pessac est une commune qui se situe en bordure des landes au sud-ouest du centre-ville de Bordeaux. On y comptait 66 760 habitants en 2021 selon l'INSEE dont la majorité sont des ménages de 2 personnes.

La ville est proche des communes de Mérignac , Saint-Jean-d'Illac , Talence et Gradignan . Elle réunit 39 établissements scolaires dont 20 écoles maternelles, 15 écoles primaires, 5 collèges et 2 lycées. Parmi eux, on retrouve les groupes scolaires Edouard Herriot, Saint-Exupéry, Jules Ferry, Julliot-Curie ; les collèges François Mitterrand, Gérard Philippe, Alouette et les lycées Pape Clément et Philadelphe de Gerde.

À Pessac, de nombreuses entreprises se sont implantées et constituent aujourd'hui un vivier d'emplois dans l'aire urbaine bordelaise : Eiffage Route Sud-Ouest, Saica Pack France, Promotion Pichet, Ciments Calcia, Rexel France, etc.

L'immobilier neuf à Bordeaux et sa métropole offre de belles promesses d'investissement locatif et d'achat. Avec 54% de propriétaires en résidence principale, la commune de Pessac a renouvelé son offre de logements en proposant plusieurs complexes immobiliers composés d'**appartements neufs** et de maisons neuves. La livraison de ces programmes est prévue à plus ou moins court terme.



**10** km

Du centre de  
bordeaux



**39** km<sup>2</sup>

Superficie



**58 000**

habitants



**A**

Zonage ABC



## “ À 5 minutes du stade André Nègre

🏠 Résidence de 70 logements

🏠 7 Bâtiments

🏠 Du T2 au T4  
à partir de **231 000 €**  
Pour un prix moyen de **4 585 €/m<sup>2</sup>**

🕒 Livraison prévue au **1er trimestre 2024**

## La résidence & son environnement

Terre privilégiée de vignobles prestigieux, Pessac est une commune limitrophe de Bordeaux, prisée des Bordelais.

### Localisation de la résidence

Situé à quelques minutes du CHU Haut Levêque et de la ZI de Pessac Berisol, le programme profite d'une situation idéale à proximité de bassins d'emplois majeurs. Depuis la résidence, les écoles primaires et maternelles sont accessibles en moins de 10 minutes à vélo. L'hyper centre de Bordeaux est joignable à 12 km, mais les magasins de proximité permettent aisément un quotidien sans voiture. La commune de Pessac est dotée de nombreux espaces verts comme la Forêt du Bourgaillh, classée Espace Naturel Sensible. Orientée développement durable, la ville de Pessac a à cœur d'offrir un environnement pérenne et agréable à ses habitants.

### Description de la résidence

Ce programme neuf à Pessac planté au cœur d'un espace boisé de 1,7 hectares, jouit de la présence d'un jardin potager partagé, d'un composteur et de nichoirs et végétations pensés pour favoriser la protection des oiseaux (adhésion au programme refuge LPO). Une architecture contemporaine et épurée dont la fluidité des lignes fait écho à la délicatesse du lieu dessine une parfaite osmose avec l'environnement naturel. La noblesse des parements de pierre et la douceur des enduits révèle l'équilibre des volumes et souligne les moindres détails. La conception et l'orientation de chaque logement, du T2 au T4 a été pensée pour favoriser une intimité agréable avec la nature environnante. Les dispositions, aux multiples expositions, permettent une clarté naturelle incomparable. Un large choix de carrelage et parquet est offert aux acquéreurs. Chaque logement dispose de 2 places de parking couvertes en sous-sol. Des prestations sélectionnées avec rigueur et des finitions soignées parachèvent l'élégance des appartements.

[Obtenir plus d'information sur ce programme](#)



## **Autour de la résidence**

- Station tram B : 7 minutes à vélo
- Bus 23 et 44 : 1 minute de marche ;
- Bus ligne 4 : 3 minutes de marche ;
- Aéroport Bordeaux Mérignac : 10 minutes de route

## **Les + du programme**



### **Résidence**

- Ascenseur
- RT2012



### **Extérieurs**

- Espaces verts paysagers
- Jardins privés
- Terrasse



### **Energie et confort**

- Chauffage collectif
- Isolation thermique renforcée

## Choisir bordeaux IMMO9 pour votre projet immobilier

bordeaux IMMO9 associe une double expertise : logement neuf et connaissance fine du marché bordelais et girondin. Adossées au Groupe IMMO9, fort de plus de 20 ans d'expérience et de 7 agences en France, nos équipes suivent chaque dossier de la recherche du bien à la remise des clés. Avec 110 promoteurs partenaires et près de 200 programmes neufs sur bordeaux et sa périphérie, votre courtier accède à 98 % de l'offre disponible, au prix direct promoteur.

### Un gain d'argent

L'accompagnement en agence est sans frais pour l'acheteur, qui ne supporte ni commission d'intermédiaire ni frais de dossier. Les prix présentés correspondent au prix promoteur, incluant les remises accordées sur les programmes sélectionnés.

### Un gain de temps

Votre courtier s'appuie sur un catalogue regroupant l'essentiel de la promotion immobilière locale pour vous présenter immédiatement une sélection ciblée de logements neufs. Les critères de localisation, de budget, de surface, d'extérieurs et de calendrier de livraison sont passés en revue dès le 1er rendez-vous.

### Un accompagnement sur-mesure

Un interlocuteur unique suit votre dossier de la première étude du budget à la remise des clés. Expert du neuf et de la VEFA et de ses spécificités juridiques, administratives et fiscales, il vous oriente vers un projet conforme à votre profil, en résidence principale comme en investissement locatif, avec des conseils à chaque étape.

# 300

**clients accompagnés  
chaque année**

---

# 110

**promoteurs  
partenaires**

---

**Un service  
entièrement gratuit  
sans frais d'agence  
ni de dossier**

---

**Des prix directs  
promoteur**





*La référence de l'immobilier neuf depuis 20 ans*



**IMMO9 Toulouse - Siège social**

38 Quai de Tounis  
31000 Toulouse

05 61 21 79 49



**IMMO9 Rennes**

Parc Monier, 167 route de Lorient  
35000 Rennes

02 30 96 48 60



**IMMO9 Bordeaux**

45 rue Georges Bonnac  
33000 Bordeaux

05 35 54 82 33



**IMMO9 Montpellier**

418 rue du Mas de Verchant  
34000 Montpellier

05 62 19 14 35



**IMMO9 Nantes**

2 rue de Jemmapes  
44000 Nantes

02 85 52 80 36

45, rue Georges Bonnac  
33000 Bordeaux

**05 35 54 82 33**  
[www.bordeauximmo9.com](http://www.bordeauximmo9.com)