



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Bouscat

Référence #6774



**+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 Bouscat

Le Bouscat est la commune la plus proche de l'unité urbaine de Bordeaux et s'étend sur une superficie de 5,28 km<sup>2</sup>. La commune compte 24 262 habitants, âgés de 40 en moyenne.

Très proche du centre-ville de Bordeaux, la commune est limitrophe à celles de Bruges , Caudéran , Eysines et Blanquefort .

Le Bouscat compte 15 établissements scolaires dont 5 écoles maternelles, 7 écoles primaires et 3 collèges. Parmi ces établissements, on retrouve les groupes scolaires Centre, Lafon Feline, Jean-Jaurès, Saint-Georges et Sainte-Anne ainsi que les collèges Ausone et Jean Moulin.

Outre son hippodrome et ses lieux culturels, Le Bouscat rassemble des commerces, des entreprises, des services publics de proximité et des espaces verts tout en étant proche du centre-ville de Bordeaux, à 15 minutes en voiture.

L'immobilier neuf à Bordeaux et dans son aire urbaine s'est fortement développé. L'offre immobilière s'est intensifiée en commercialisant plusieurs programmes immobiliers neufs, qui proposent une large gamme d'appartements neufs destinés à la vente dans la commune du Bouscat.

Avec plus de 60 % de propriétaires en résidence principale, les Bordelais apprécient son cadre à la fois huppé et urbain.



**2 km**

Du centre de  
bordeaux



**5 km<sup>2</sup>**

Superficie



**23 100**

habitants



**A**

Zonage ABC



## “ Maisons avec piscine proches des commerces et services

🏠 Résidence de 4 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Logements 5 pièces  
à partir de **1 390 000 €**  
Pour un prix moyen de **6 312 €/m<sup>2</sup>**

🕒 Livraison prévue au  
**4<sup>ème</sup> trimestre 2024**

## La résidence & son environnement

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

La résidence est implantée dans une commune idéale pour profiter d'un environnement calme mais également de l'effervescence urbaine de Bordeaux.

### Localisation de la résidence

Ce programme neuf au Bouscat est situé sur un emplacement attractif car il est desservi par le tramway et l'offre commerciale et de services y est diversifiée : boulangerie, pharmacie, cabinet médical, etc. L'un des grands avantages est sa proximité avec les écoles. Une crèche est située dans la même rue, une école primaire à 9 minutes à pied et un collège à 4 minutes à pied. Pour se détendre, le parc de l'Ermitage est situé à 8 minutes à pied.

### Description de la résidence

Cette résidence est un bel ensemble de 4 maisons neuves dont les typologies proposées vont du T6 au T7. Ces logements de standing bénéficient de superficies généreuses de 220m<sup>2</sup> en moyenne. Les maisons possèdent une architecture sobre et contemporaine. Les résidents peuvent cohabiter tout en jouissant d'un bel espace et d'un grand confort. Ces logements neufs sont baignés de lumière du fait de grandes ouvertures vers l'extérieur. Ce programme est un écrin de douceur profitant d'une piscine dans le jardin de chaque maison et d'un environnement végétalisé.



## Autour de la résidence

- Gare de Bordeaux Saint-Jean : à 35 minutes en tramway/li>
- Aéroport de Bordeaux : à 17 minutes en voiture

## Les + du programme



### Résidence

- RT2012



### Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

- Espaces verts engazonnés
- Jardins privatifs
- Piscine
- Prise électrique extérieur
- Terrasse en bois



## 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)