



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Pessac

Référence #7805



+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^e « Très Grande Métropole » la plus attractive de France dans le baromètre Arthur Loyd 2024, et 2^e 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, Juriot-Currie ; les collèges François Mitterrand, Gérard Philippe, Alouette et les lycées Pape Clément et Philadelphie 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 km²

Superficie



58 000

habitants



A

Zonage ABC



“Hameau de verdure au pied de la forêt du Bourgailh

🏠 Résidence de 106 logements

🏠 8 Bâtiments

🏠 Logements 4 pièces
à partir de **419 900 €**
Pour un prix moyen de **4 662 €/m²**

🕒 Livraison prévue au
4ème trimestre 2027

La résidence & son environnement

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

Modernité boisée & luminosité naturelle

Cette résidence neuve à Pessac prend place dans un environnement résidentiel verdoyant, en lisière de la forêt du Bourgailh. Composée de 12 villas T4 et T5 avec garage et 94 appartements du T2 au T4 répartis dans 8 bâtiments à taille humaine, la résidence affiche une architecture contemporaine et élégante. Les façades en parement brique aux teintes rouges avec leurs colonnes en bois rappellent le patrimoine local et s'insèrent parfaitement dans le paysage boisé. La conception des logements est basée sur le confort et la luminosité : vastes baies vitrées, orientation optimisée, finitions soignées (parquet stratifié dans les chambres, carrelage grand format dans les pièces de vie), volets roulants électriques, placards aménagés, cuisine équipée en option et terrasses en bois ou balcons carrelés. Les villas disposent toutes d'un jardin privatif et d'un garage, tandis que les appartements bénéficient d'un parking aérien ou en sous-sol sécurisé. Un jardin potager partagé est même aménagé en cœur d'îlot, pour plus de convivialité et de partage entre résidents. La performance énergétique est au cœur du projet, avec la certification NF Habitat et le respect de la réglementation RE2020. Les villas sont équipées d'une pompe à chaleur pour le chauffage et l'eau chaude, tandis que les appartements collectifs disposent d'une chaudière individuelle à gaz. Les espaces communs sont clôturés et sécurisés et incluent des locaux vélos.



Autour de la résidence

- Gare de Pessac à 12 minutes en voiture
- Arrêt de bus lignes 1 et 77 devant la résidence
- Tramway ligne B (arrêt France-Aloutette) à 8 min à vélo
- Aéroport Bordeaux-Mérignac à 15 minutes en voiture
- Forêt du Bourgaillh à deux pas
- Commerces, supermarchés, marché fermier, boulangerie, pharmacie à moins de 10 minutes à pied
- Écoles, collège, crèche, médiathèque et cinéma à proximité immédiate
- Parc Cazalet, golf, complexe sportif et piscine à moins de 2 km
- Accès rapide aux grands axes pour rejoindre Bordeaux et la rocade

Les + du programme



Résidence

- Label RE2020



Energie et confort

- Chaudière individuelle
- ECS par ballon thermodynamique
- Pompe à chaleur
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques



Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Point d'eau extérieur
- 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