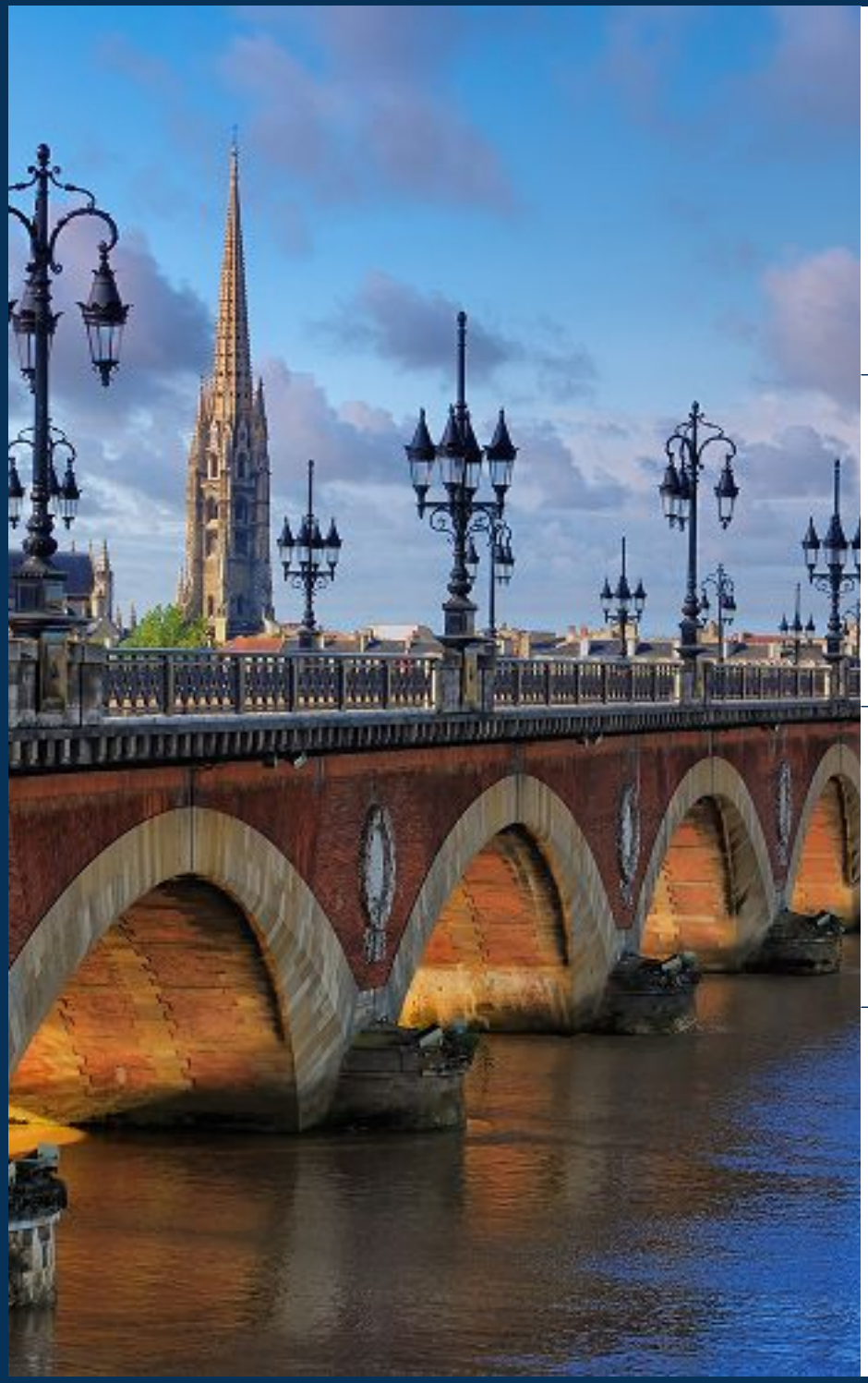
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Bègles

Référence #7885



+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 historique 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 3e « Très Grande Métropole » la plus attractive de France dans le baromètre Arthur Loyd 2024, et 2e 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 Bègles

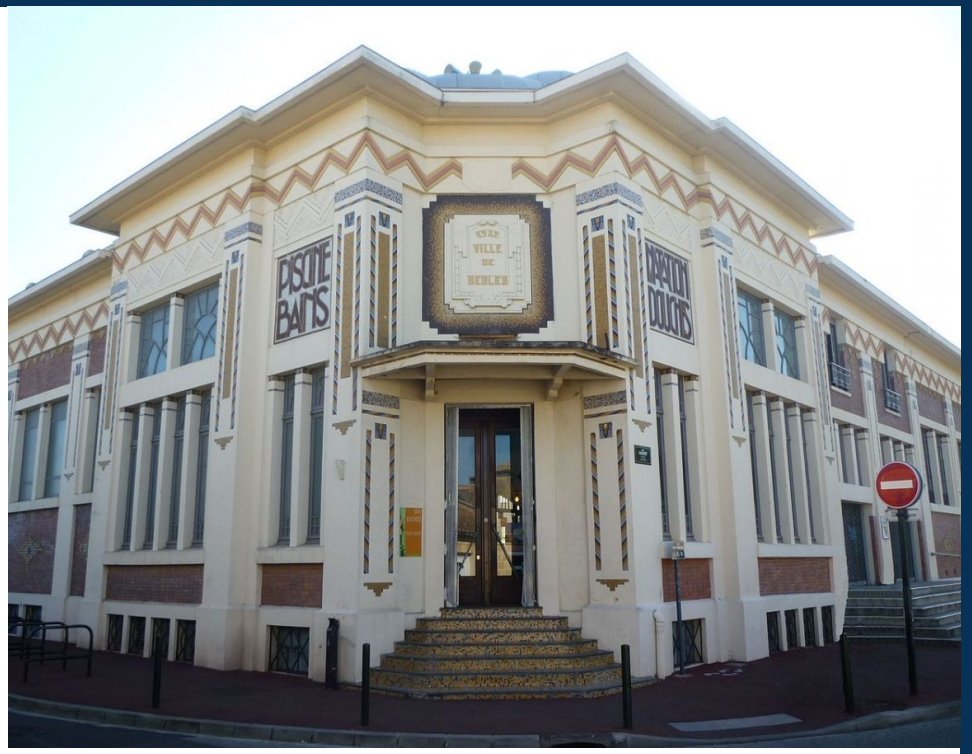
Bègles est l’une des 28 communes qui composent Bordeaux Métropole. Postée sur la rive droite de la Garonne, elle compte **30 813 habitants** selon l’INSEE, dont le revenu fiscal moyen est de 25 800 €.

La commune est limitrophe à celles de Talence , Villenave-d'Ornon et Gradignan .

Pour les familles, la commune comptabilise plus de 300 places en crèches et 19 établissements scolaires dont 7 maternelles, 8 écoles primaires, 2 collèges et 2 lycées. Parmi eux, on retrouve les crèches 3 P’tits Tours et les P’tits Cœurs, les groupes scolaires Ferdinand Buisson, Sainte-Marie de la Ferrade, les collèges Marcellin Berthelot et Pablo Neruda et les lycées Émile Combes et Václav Havel.

En cours de commercialisation à Bègles, plusieurs programmes immobiliers proposent des **logements neufs allant du studio au 5 pièces, à partir de 175 000€**.

Avec 57 % de locataires à Bègles, la majorité des habitants cherchent des appartements à louer. Ce pourcentage représente de belles opportunités d' investissement locatif proche de Bordeaux. L’ immobilier neuf à Bordeaux et dans son aire urbaine est en pleine effervescence et propose toujours plus d’appartements neufs et de maisons neuves à la vente.



6 km
Du centre de bordeaux

11 km²
Superficie

24 900
habitants

B1
Zonage ABC



RE 2020

À 7 min à pied du tramway

- Résidence de 60 logements
- 2 Bâtiments
- Du T1 au T3
  à partir de **132 403 €**
  Pour un prix moyen de **4 275 €/m²**
- Livraison prévue au
  3ème trimestre 2027

La résidence & son environnement

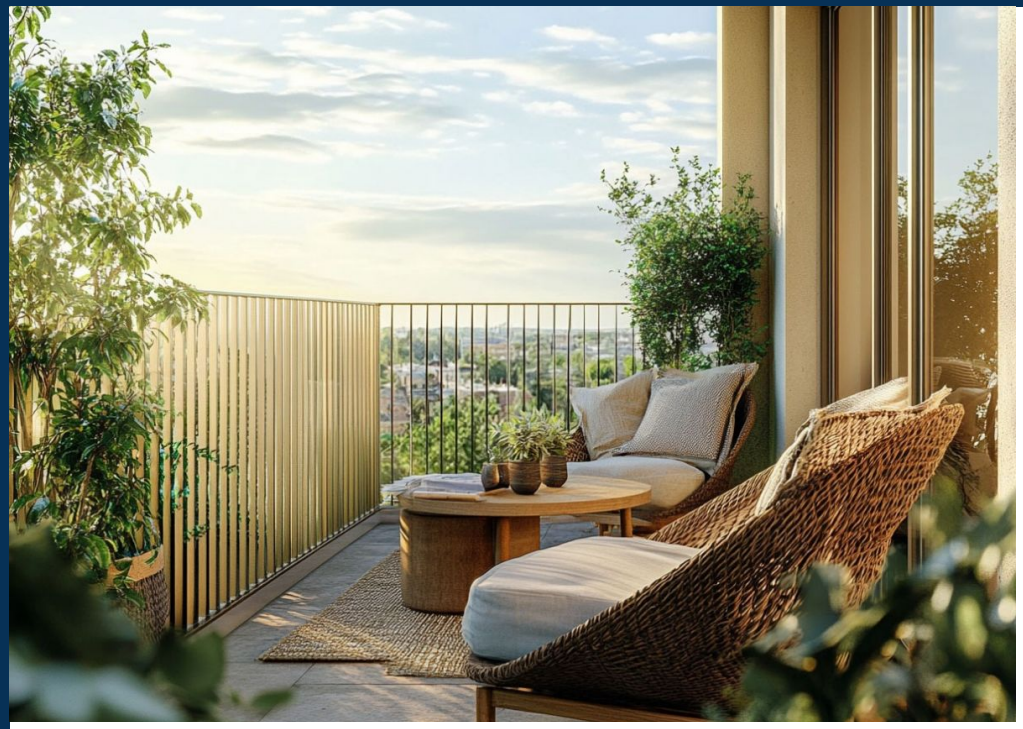
Obtenir plus d'information sur ce programme

Une résidence contemporaine aux logements dernier cri

Ce programme neuf à Bègles se compose de deux bâtiments contemporains de R+2, soigneusement implantés sur une parcelle paysagée de 2 962 m² pour accueillir **60 logements collectifs du studio au T3**. L'architecture, pensée pour s'intégrer au tissu local, reprend des références bordelaises : façades en enduit gratté aux teintes minérales et toitures en pente, rappelant l'esprit des échoppes et de la Cité du Numérique voisine. Selon l'architecte : « Le parti pris a été d'inscrire les volumes dans la continuité urbaine existante tout en privilégiant la lumière et des prolongements extérieurs généreux. » Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse ou jardin privatif pour les rez-de-chaussée). Les finitions intérieures combinent confort et qualité : revêtements stratifiés ou sol souple, cuisines équipées pour certains typologies, placards aménagés, et peinture lisse. Pour le confort énergétique et la conformité réglementaire, le projet répond à la RE2020 et intègre un chauffe-eau thermodynamique. Les bâtiments seront fermés et sécurisés (contrôle d'accès Vigik, interphone) et prévoient des locaux vélos, un ascenseur dans le bâtiment A et des parkings aériens sécurisés. Un pré-équipement pour borne de recharge électrique est également prévu. La livraison est planifiée pour le 3ème trimestre 2027. Le programme comprend 38 logements en accession libre (T1 à T3) et 22 logements sociaux et intermédiaires gérés par Noalis (différentes formules PLAI/PLUS/PLS), contribuant à la mixité sociale du quartier.

Un emplacement idéal à Bègles

La résidence se trouve à deux pas des boutiques et ...





Autour de la résidence

- Arrêt de bus boulevard Albert 1er : environ 3 minutes à pied (lignes 20, 54, 86 à proximité immédiate)
- Tram ligne C (Terre Neuve) : environ 7 minutes à pied — 25 minutes vers la rue Sainte-Catherine
- Gare SNCF Bordeaux-Saint-Jean : 3 stations de tram (10–12 minutes) ou 5 minutes en voiture
- Proximité du pont Simone Veil, de l'A63 et accès rapide à la rocade
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac : ~22 minutes en voiture (15 km)
- Station de vélos en libre-service : 4 minutes à pied
- Piscine municipale Les Bains : 700 m (environ 10 minutes à pied)
- Stade Serge Duhourquet : ~1 km (13 minutes à pied)

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

Energie et confort

- Chauffage électrique
- ECS par ballon thermodynamique

Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Loggia
- Terrasse

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



IMMO9

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