IMMO9

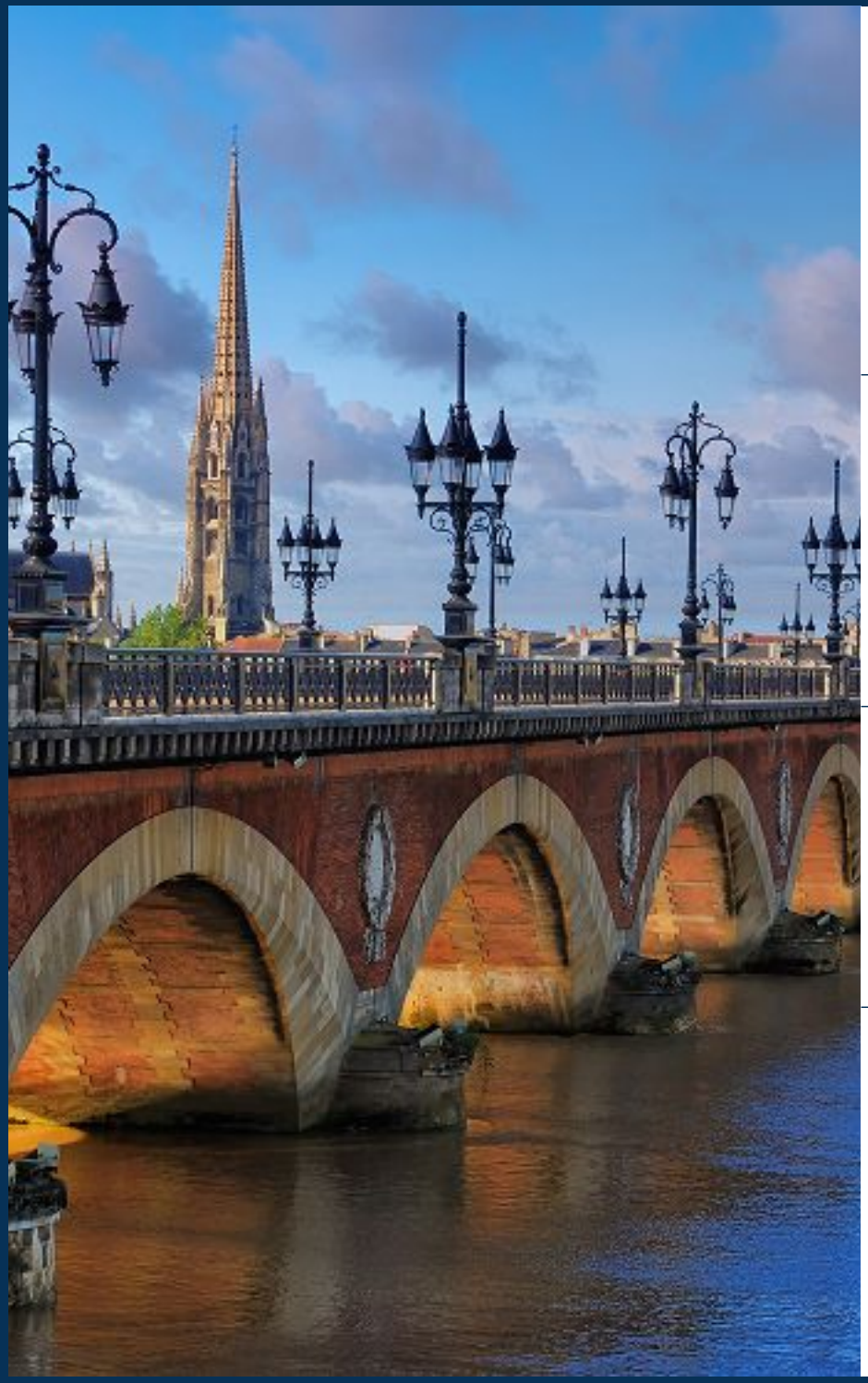
Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Talence

Référence #7905





+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 Talence

Talence est la **4e commune du département de la Gironde** après Bordeaux, Mérignac et Pessac. Cette ville calme et huppée se situe au sud de Bordeaux et réunissait 45 225 habitants en 2021 selon l'INSEE. Les Talençais sont pour la majorité de jeunes cadres dynamiques et sont majoritairement locataires de leurs logements.

Cette commune au passé rural et bourgeois en raison de ses nombreuses maisons de campagnes et châteaux s'est inscrite dans un paysage plus urbain et propose des **programmes neufs réunissant de nombreux appartements allant du studio au 5 pièces** .

Ce sont 27 établissements scolaires et 12 crèches qui composent la commune dont 10 écoles maternelles, 7 écoles primaires, 4 collèges et 6 lycées. Parmi ces établissements, on peut retrouver les crèches Familiale, Gribouille et Bagatelle et les groupes scolaires Albert Camus, Notre-Dame-Sévigné, Victor Louis, ou encore Maurice Ravel.

Talence est avant tout un **pôle universitaire majeur** hébergeant entre autres l'Université de Bordeaux – Campus Talence, les Arts et Métiers, ParisTech, l'école de commerce KEDGE Business School, l'IFSI Florence Nightingale Bagatelle et l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

Tout comme dans l' immobilier neuf à Bordeaux , Talence propose des résidences modernes où il est possible de devenir propriétaires en résidence principale ou d' investir en immobilier locatif . Talence a récemment été requalifiée en zone A.



5 km
Du centre de bordeaux

8 km²
Superficie

40 600
habitants

A
Zonage ABC



RE 2020

Quartier résidentiel à proximité des commodités

- Résidence de 26 logements
- 1 Bâtiment
- Du T3 au T4
  à partir de **420 000 €**
  Pour un prix moyen de **5 181 €/m²**
- Livraison prévue au
  3ème trimestre 2027

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Une résidence contemporaine avec la lumière naturelle mise à l'honneur

Ce programme neuf à Talence présente une architecture contemporaine aux lignes épurées, travaillée par l'Atelier 4A – Atelier Aquitain d'Architectes Associés (Mérignac). Les volumes s'articulent autour de parements en pierre et d'enduits clairs, donnant un rythme élégant et une écriture sobre aux façades. Les toitures plates végétalisées et les garde-corps étudiés participent à l'harmonie générale. La réalisation comprend **26 logements répartis dans trois bâtiments (R+1 à R+2 avec attiques) et 4 maisons duplex** jumelées traversantes dotées de jardins privatifs. Tous les logements disposent d'un espace extérieur : terrasses en bois, loggias généreuses ou jardins pour les maisons. Les stationnements sont prévus en rez-de-chaussée couvert et en extérieur sous treillis métallique végétalisé — une charpente conservée pour supporter des plantes grimpantes et ombrager les véhicules au fil du temps. Un local vélos sécurisé, des celliers pour la plupart des logements et un terrain de pétanque viennent compléter les équipements. Les prestations intérieures mettent l'accent sur le confort et la durabilité : isolation renforcée, pompe à chaleur, ballon thermodynamique pour l'eau chaude sanitaire, volets roulants, carrelage grand format, cuisines aménagées avec plaque vitrocéramique et hotte, salles de bains équipées. L'ensemble respecte la réglementation RE2020 et les objectifs de réduction des émissions, de performance énergétique et de qualité d'usage pour anticiper les exigences climatiques futures.

Un cadre de vie privilégié

Implantée rue Frédéric Sévène, la résidence profite d'un quartier ...





Autour de la résidence

- Arrêt de bus « Bagatelle » (lignes 5 & 73) : environ 7 minutes à pied / 15 min pour rejoindre la place de la Victoire
- Hôpital Bagatelle : face à la résidence
- Stations tramway ligne B (« Peixotto » et « Talence Centre-Forum ») : ~1,5 km (15 min à pied)
- Bois Sourreil : à 10 minutes à pied (refuge LPO, sentiers et nature)
- Parc Peixotto et Mairie de Talence : promenades et équipements culturels à proximité
- Gare de Bordeaux Saint-Jean : environ 10 min en voiture ou 20 min en transport en commun
- Intermarché Bagatelle : ~8 minutes à pied ; E.Leclerc : ~15 minutes à pied
- Campus Talence-Pessac-Gradignan (universités et pôles de recherche) : ~10 min en voiture, 30 min en transports

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

Energie et confort

- ECS par ballon thermodynamique
- Isolation thermique renforcée
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Loggia
- Prise électrique extérieur
- Terrasse
- 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



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