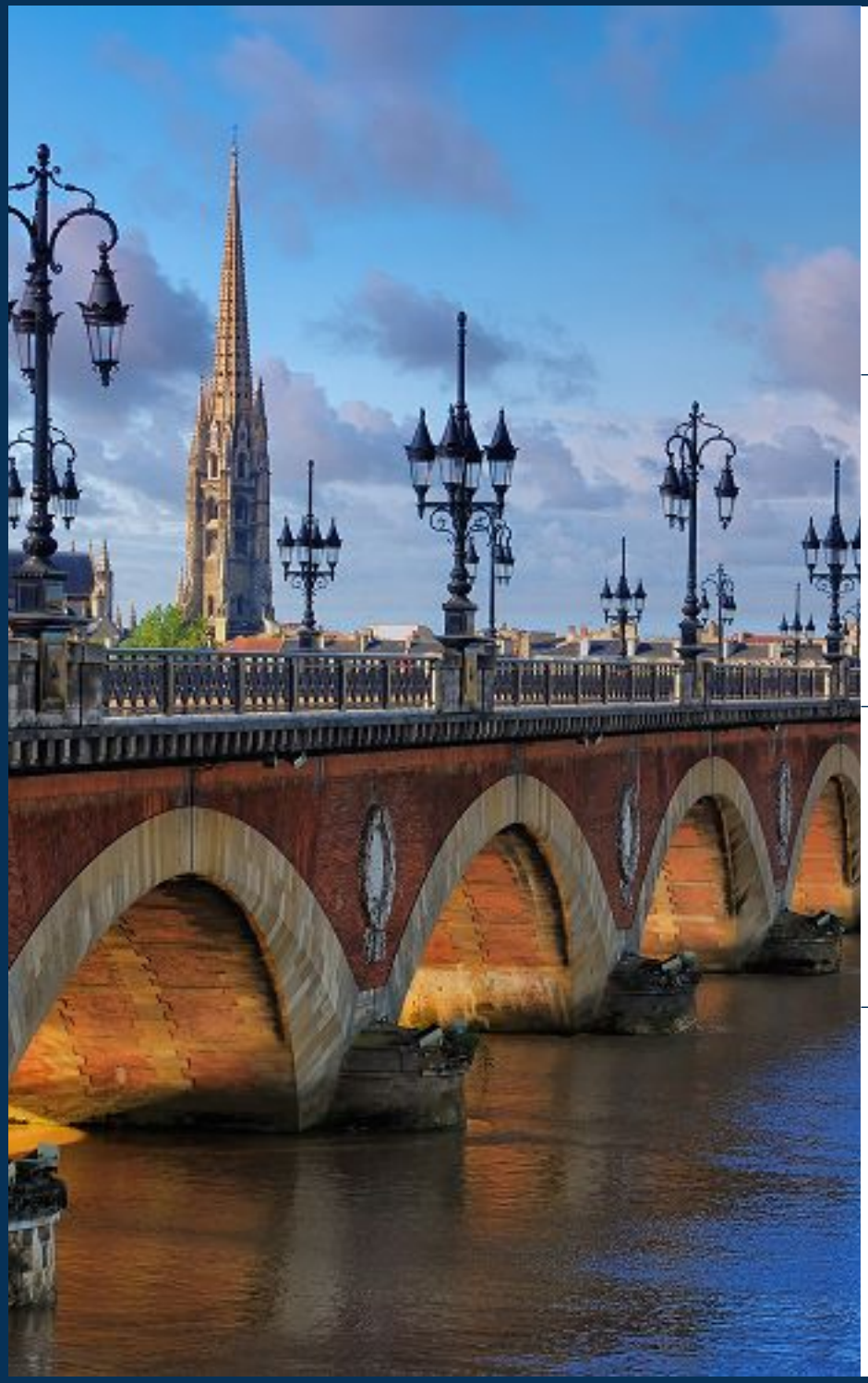
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**

Programme neuf à Bègles

Référence #8030





+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

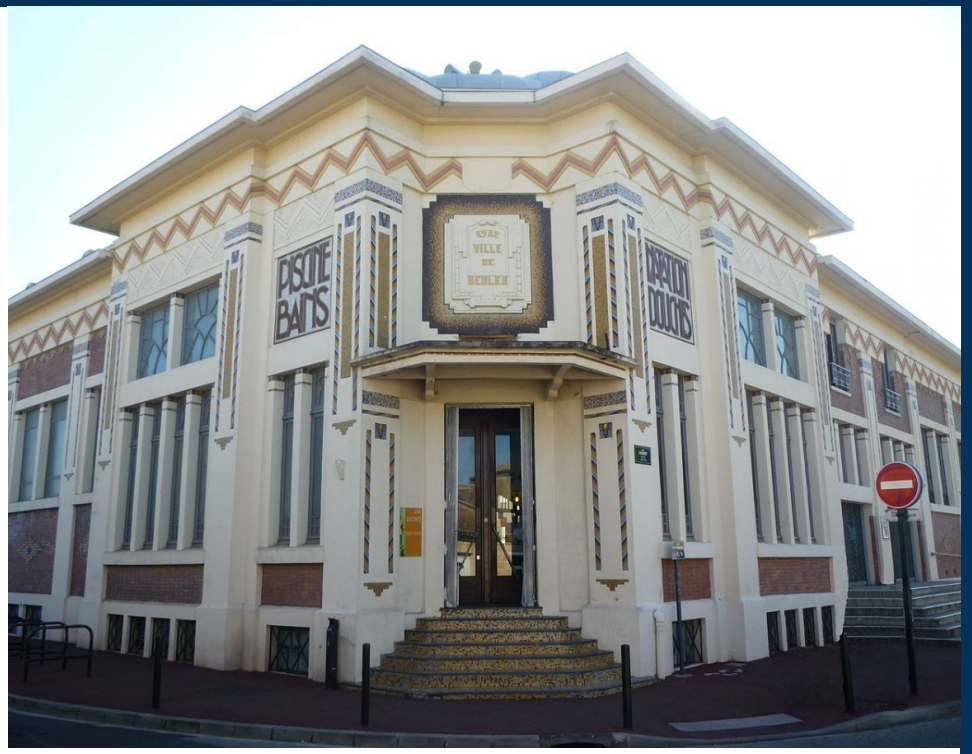
Bègles est l’une des 28 communes qui composent Bordeaux Métropole. Postée sur la rive droite de la Garonne, elle compte **30 813 habitants** selon l’INSEE, dont le revenu fiscal moyen est de 25 800 €.

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 5 min à pied du tram Lycée Vaclav Havel

- Résidence de 44 logements
- 2 Bâtiments
- Du T1 au T4
  à partir de **129 000 €**
  Pour un prix moyen de **3 985 €/m²**
- Livraison prévue au
  2ème trimestre 2028

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Modernité et confort durable au rendez-vous

Ce programme neuf à Bègles se compose de deux bâtiments au dessin contemporain qui hébergent **44 logements neufs, du studio au T4**. Les surfaces, pensées pour répondre aux besoins de différents profils d'occupants, s'étendent de 29,5 m² à 98 m² et sont proposées avec des gammes de prix indicatives correspondant à chaque nature de bien. Tous les appartements disposent d'un extérieur privatif de type balcons, loggias ou terrasses en bois, et certains lots profitent d'**orientations traversantes favorisant un bel apport de lumière naturelle**. Le projet intègre un parc de stationnement en RDC garantissant une place pour chaque logement, ainsi qu'un local à vélos sécurisé pour encourager les mobilités douces. Des commerces et des activités en pied d'immeuble viennent compléter le confort du quotidien. Les aménagements intérieurs mettent l'accent sur **des prestations de qualité** : sol stratifié type parquet dans les chambres et pièces de vie, carrelage dans les pièces humides, cuisines équipées et salles d'eau dotées d'un meuble vasque, miroir et sèche-serviettes. Pour le confort d'usage, les pièces de vie sont équipées de volets roulants électriques et les immeubles desservis par ascenseurs. Conçu selon une démarche durable, **le bâtiment répond aux exigences RE2020** et présente des indicateurs améliorés (Label « Bâtiment Biosourcé » niveau 2, Cepnr max. -20%, Bbio -10%), avec l'emploi de matériaux biosourcés (bois en menuiseries et doublage en fibres de bois) et une installation à base de pompe à chaleur collective pour **maîtriser la consommation énergétique et réduire l'empreinte carbone**.

À proximité immédiate des commerces et ...





Autour de la résidence

- Arrêt de tramway (Tram C – Lycée Václav Havel) : environ 5 minutes à pied
- Arrêt de bus : 3 minutes à pied (selon la ligne)
- Gare Bordeaux Saint-Jean : environ 17 minutes en tram
- Aéroport Bordeaux–Mérignac : environ 20 minutes en voiture
- Accès rocade (A630) : environ 5 minutes en voiture, facilitant les déplacements vers Mérignac, Pessac ou Villenave-d'Ornon

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020
- Label RE2020 seuil 2025

Energie et confort

- Chauffage collectif
- Isolation thermique renforcée
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Loggia
- 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