

# PESSAC (33 600)

**Habitants :** + 62 500

**Département :** 33 Gironde

**Région :** Nouvelle-Aquitaine

## ACCES A LA RESIDENCE

**A63 Rode** : sortie 13 Pessac centre  
Bordeaux centre 6 km (20 min)

Arcachon 60 km (50 min) par A63 – Lacanau 50 km (1h)

**Aéroport de Bordeaux Mérignac** : à 6 km (15 min)

**Gare multimodale Pessac Centre** : 350 m (5 min à pied)  
avec connexion TER, TRAM et Bus

**TER Pessac Centre** : à Arcachon (trajet 45 min) - à Bordeaux St Jean (trajet 6 min)

**Gare TGV Bordeaux St Jean** : à 7 km en voiture (25 min)  
(LGV Bordeaux Paris 2h en juillet 2017)

**TRAM Pessac Centre** : ligne B (trajet 25 min de Bordeaux centre)

**Bus Pessac Centre** : ligne 4 (à 30 min de Bordeaux centre)

**Commerces et services** : au pied de la résidence av. Jean Jaurès  
(presse, boulangerie, boucherie, coiffeur, cafés, opticiens...)

**Galerie commerciale** : de Pessac à 3,5 km bus ligne 24

**4 Marchés** : un situé Place V République à 250m de la résidence

**Santé** : Pharmacie 250 m - Cabinets médicaux à 200 m

**Hôpitaux** : à Pessac et Talence à 1,5 km + Bordeaux à 2,5 km

**LES ATOUTS** : Localisation PREMIUM aux portes de Bordeaux !

Dans Bordeaux Métropole à 6 km du centre de Bordeaux

Dans l'hyper centre de Pessac, au pied des commerces

À 400 m de la gare de Pessac Centre (train, tram, bus)

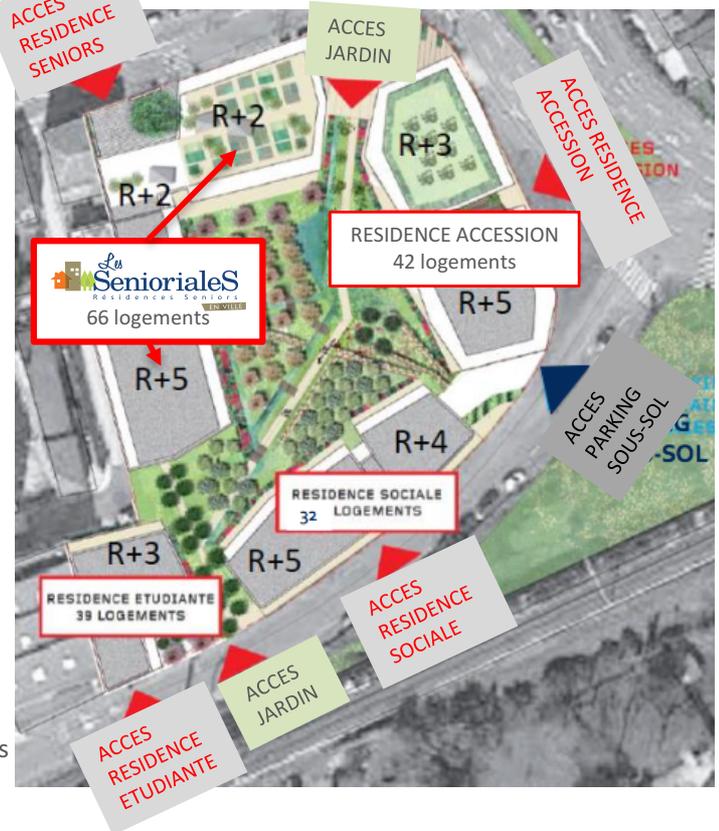
Toutes les infrastructures de la 3<sup>e</sup> ville de Gironde + 3260 entreprises  
(dont + 700 commerces et artisans), salles de spectacles, cinéma,  
médiathèque, zoo, golf, parcs...



**Adresse :** 26/32 Avenue Jean Jaurès

**Quartier :** Centre Bourg face au quartier du Casino (villas avec une belle architecture)

## Projet global du « Petit Casino »



RT 2012

66 appartements avec balcon (sauf 2 en RDC) R+5 et R+2

31 parkings au R-1 (dont 2 PVSE, 1PMR)

### Projet du Petit Casino :

Résidence seniors R+5 et R+2 66 lots avec terrasse RDC et R+3,  
Résidence étudiante R+3 39 lots,  
Résidence sociale R+5 et R+4 32 lots,  
en accession BNPI R+5 et R+3 42 lots,  
Commerces, placette, parkings sous sol,  
ascenseurs, jardin commun clôturé et fermé la nuit

### Senioriales :

1 espace-central RDC avec terrasse et jardin commun clôturé et fermé la nuit au public ext  
Terrasse végétalisée accessible sur le toit R+3  
Chambre d'accueil - Régisseur + réceptionniste  
2 ascenseurs sécurisés (vigik) - Local vélos  
Commerce(s) en RDC

### Type chauffage :

Production eau chaude collective par pompe à chaleur (PAC)  
Chauffage par radiateur électrique  
Sèche-serviette dans salle d'eau

### Estimation charges :

5,30€/m2  
Investisseur : 1,30 €/m2/mois (non récupérables)  
Locataire : 4 €/m2/mois

**OFFRE LANCEMENT**  
jusqu'à 4 000€/lot sur les 20 premières réservations  
jusqu'au 30/09/2017



LOI PINEL Zone B1 :

Réservation jusqu'à fin décembre 2017 pour acte avant fin mars 2018

Nb	Typologie	Surface	Prix € TTC sans parking	Prix € TTC avec 1 parking*	Loyer PINEL	Rentabilité brute (hors loyer parking)
8	T1	31 à 40 m2	129 000 à 181 000 €		417 à 503 €	3,3 à 3,9 %
30	T2	39 à 43 m2	162 000 à 200 000 €		496 à 547€	3,1 à 3,7 %
16	T2	40 à 52 m2		210 000 à 278 000 €	498 à 595 €	2,6 à 3,2 %
12	T3	61 à 75 m2		290 000 à 355 000 €	669 à 767 €	2,6 à 2,9 %

\*Prix d'un parking : 18 000 € TTC

LC : 29/06/17 - Prévisionnel actabilité : T1 2018 – Prévisionnel livraison : T1 2020

Document interne non contractuel 28/06/2017