

# La gazette de Pessac

## Manger sur le pouce à Pessac : le tour des bonnes adresses (Page 2)



## À la une

- **Où sortir à Bordeaux pour faire la fête** quand on a plus de 40 ans (page 2)
- **Active Square à Pessac** : la salle de sport réinventée (page 3)
- **Un jour, un quartier** : Cap-de-Bos (page 5)
- Pourquoi **l'immobilier** reste un placement sûr ? (page 7)

## Réponses au Grand Débat : pour ou contre l'extinction des lumières à minuit à Pessac ?

Résultats du sondage

**POUR** 

**OLIVIER de Pessac Magonty**

On le voit pas, mais la pollution lumineuse est un fléau pour la faune qui nous entoure. C'est un problème majeur pour les oiseaux migrateurs. Cela dérègle l'horloge biologique de nombreuses espèces. Nos grands-parents n'ont pas connu l'éclairage public partout et ne s'en plaignaient pas.

**EMILIE de Pessac Candau**

Il n'y a pas de petites économies. Personnellement, je trouve cela très bien. On avait presque oublié que la nuit existait. 😊

**CONTRE** 

**MIREILLE de Pessac Ladonne**

Personnellement, je comprends que l'on veuille faire des économies en éteignant les lumières mais pour être sincère, je trouve que c'est plus dangereux pour les automobilistes car les voiries en ville ont été créées pour être vu, contrairement à la campagne. Je me souviens que mon époux s'est pris un trottoir dans une rue étroite par manque de visibilité dans un virage. Et je ne parle pas des cyclistes ou des trottinettes sans lumière que l'on voit au dernier moment.

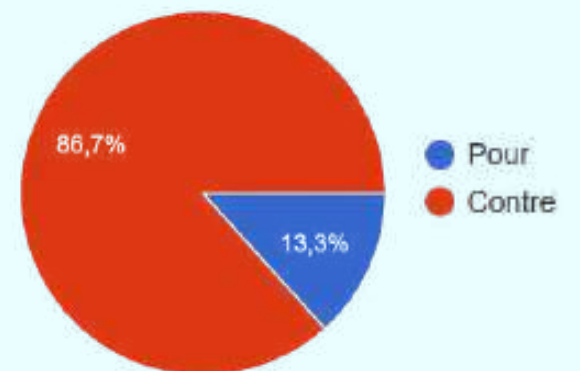
**MAXIME de Pessac Chiquet**

Je trouve que couper l'éclairage est une bonne idée si seulement quand un véhicule ou un piéton passe, alors un radar le repère et éclaire. La technologie existe. La mairie de Pessac devrait s'équiper d'abord et couper ensuite.

**CATHY de Pessac Noès**



Pour l'insécurité, je ne peux pas dire mais je sais que je me sens pas rassurée la nuit. Depuis l'extinction, je m'arrange toujours pour me faire raccompagner. Idem pour mes petites filles.



Tous les résultats sont disponibles sur le site WIMMO.

### Le mot de Stéphane MARI, adjoint au Maire



En 2017, la ville a pris la décision d'éteindre l'éclairage nocturne. « C'était en faveur de la biodiversité, contre la pollution lumineuse et surtout pour faire des économies », explique l'adjoint au maire. Cette extinction a permis une économie de 450 000 euros entre 2017 et 2024 grâce à la modernisation de l'éclairage et aux adaptations horaires, sans impact négatif sur la sécurité. « 90 % des cambriolages ont lieu en journée », précise-t-il.

Face à ces résultats, la municipalité a décidé que l'éclairage sera éteint de 1h au lieu de minuit et jusqu'à 5h du matin à partir du 1er juin 2025.

Afin d'éviter des zones totalement plongées dans l'obscurité, un plan d'investissement de 4 millions d'euros sur 4 ans a été lancé pour moderniser l'éclairage public. « On change toutes les lanternes pour pouvoir réguler l'intensité et ne plus faire du tout-ou-rien ». Les nouvelles lanternes LED, à lumière **jaune et orangée**, réduisent l'impact sur la biodiversité. Ce nouveau modèle vise à **réconcilier économies, confort et respect de l'environnement**. Plutôt qu'une extinction totale, Pessac misera désormais sur un **éclairage modulé et optimisé** selon les besoins réels.

Le détail sur le  
plan lumière  
de Pessac :



### NUMÉROS UTILES À PESSAC

- Police municipale : 05 57 02 20 20
- Pompiers : 18
- Police : 17
- Urgences : 112
- Agence WIMMO : 05 56 50 90 30
- Accueil espaces publics : 05 57 93 65 85
- Accueil famille : 05 57 93 68 00
- Maison des associations: 05 57 93 65 25
- Plombier : M. Miquet 06 74 90 38 09
- Serrurier : M. Blanc 06 66 11 79 32
- Électricien : GMS 06 64 14 45 85
- Couvreur : Artisan Burret 09 77 40 43 14
- Peintre : Artisan KB 06 51 18 16 79
- Soutien pour les femmes : 3919
- Enfance en danger : 119

# Manger sur le pouce à Pessac : le tour des bonnes adresses

Que vous soyez pressé entre deux rendez-vous ou simplement en quête d'un repas savoureux à emporter, Pessac regorge de petits commerçants offrant une cuisine variée et gourmande. Voici un tour d'horizon des meilleures adresses pour manger sur le pouce.



## ITALIENS / PIZZA

- Pizza Saona
- Ragazzi Peponne
- Les Pizzas d'Emilie
- Amore Mio Casa Di Mauro

## SANDWICH

- Les pains qui parlent
- Le Fournil de Pessac
- Boulangerie Laurent Lachenal

## ASIATIQUES

- Oketa
- Sushi Fou
- Sushi Kobbo
- Eat Sushi
- Santosha
- An Tam

## STREET FOOD

- Aladdin Kebab-Pessac
- Tacos Naan
- Golden French Fries (Kebab)
- Kebab Fac Food

## AUTRES

- Chez Cocotte
- Eat Salad
- Deli'Zen
- Le Comptoir du Coq

## CONNAISSEZ-VOUS BIEN PESSAC ?

Quelle personnalité est née à Pessac en 1925 ?

- Alain Juppé
- Jacques Chaban Delmas
- Brigitte Lahaie

Quel grand festival culturel se déroule chaque année à Pessac ?

- Le Festival du Vin et de la Gastronomie
- Le Festival de l'omelette géante
- Le Festival International du Film d'Histoire

Quel célèbre scientifique français a vécu à Pessac et a laissé son nom à un lycée de Bordeaux ?

- Camille Jullian
- Pierre Curie
- Blaise Pascal

Où sommes-nous ?

- Pessac Magonty
- Pessac Cap de Bos
- Pessac Alouette

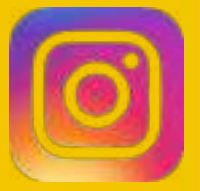


Quel parc de Pessac est connu pour ses observatoires ?

- Parc Razon
- Parc du Bourgaillh
- Parc mètre

Voir les réponses en bas de la page 8.

Vous aussi, abonnez-vous à l'agence la plus suivie de Pessac



+ de 7 000 abonnés

## FÊTES DES PÈRES

### 3 IDÉES CADEAUX POUR LES PAPAS

#### 1) Coffret de bières artisanales

Pour les amateurs de saveurs locales, un coffret de bières artisanales peut être une idée originale. Ces coffrets sont généralement disponibles dans les épiceries fines, les marchés de producteurs ou directement auprès des brasseries locales. Un grand choix au Comptoir de Pessac.



Entre 10 et 30 €

#### 2) Place de concert

Une place de concert est un cadeau qui sort du lot et qui crée des souvenirs durables. Choisissez un artiste ou un groupe que votre père adore pour passer un bon moment avec lui !



Entre 30 et 100 €

#### 3) Un week-end insolite

Nuit dans une cabane dans les arbres, une yourte, ou une tiny house.



A partir de 100 €

# Où sortir à Bordeaux pour faire la fête quand on a plus de 40 ans ?

Si vous avez plus de 40 ans et que vous cherchez des lieux pour passer une bonne soirée, voici quelques adresses incontournables où l'ambiance est festive mais aussi adaptée à une clientèle plus mature.

### Le Café Populaire (Café Pop')



Restaurant d'ambiance années 80's

1 Rue Kléber, 33800 Bordeaux

### Le Two Much Café



Restaurant dansant

12 Av. du Parc de Lescure, 33000 Bordeaux

### Chez Pompom



Brasserie

17 Quai Louis XVIII, 33000 Bordeaux

### La Villa Tourny



Restaurant, café, bar d'ambiance

20 All. de Tourny, 33000 Bordeaux

### Le Bal du Coq



Bar des fêtes 80's

8 Rue Piliers de Tutelle, 33000 Bordeaux

### La Calle Ocho



Bar cubain

24 Rue Piliers de Tutelle, 33000 Bordeaux

### Le B11



Bar restaurant festif

216 Av. de la Marne, 33700 Mérignac

### La Caserne B



Bar restaurant festif

7 quai Deschamps, 33100 Bordeaux

# Active Square à Pessac : la salle de sport réinventée

Fondée en 2018 à Pessac par Sébastien HUREAU, Active Square casse les codes du fitness traditionnel en mettant l'humain et l'accompagnement au cœur de son concept. « On veut proposer un modèle basé sur l'humain, loin des machines et de l'individualisme », explique-t-il. Ironie du sort, la salle est située juste à côté d'un McDo... histoire de rappeler à chacun que la tentation n'est jamais bien loin !

## Un coaching motivant et accessible à tous



Ici, les séances se déroulent uniquement en petits groupes, sous la supervision de coaches, avec des programmes variés mêlant renforcement musculaire, cardio, yoga, Pilates et boxe loisir. « Nos séances changent chaque jour pour éviter la routine. Chacun évolue à son rythme », précise Sébastien. Accessible dès 13 ans (avec autorisation parentale) et aux seniors, Active Square

répond à une demande croissante de bien-être et de sport santé. Ils proposent également des séances à partir de 4 ans.

## Des abonnements adaptés

L'enseigne propose deux formules :

- 59 € par mois pour 4 séances, un format souple pour s'entraîner sans contrainte.
- 89 € par mois en illimité, permettant de bénéficier pleinement du coaching et des séances variées.

Ces tarifs, plus élevés que les salles classiques, se justifient par l'encadrement professionnel et l'ambiance conviviale. « Nos membres viennent ici pour la qualité du suivi et la motivation qu'ils trouvent dans nos séances », affirme le gérant.

## Une approche qui booste la motivation



Julie, 43 ans, témoigne de son expérience : « Avant, j'étais inscrite dans une grande salle, mais je n'arrivais pas à m'y tenir. Au début très motivée, mais seule face aux machines, je me démotivais vite. Chez Active Square, c'est plus cher mais au moins je n'ai jamais décroché. Je viens plus souvent, 3 à 4 fois par semaine, je n'ai plus à

réfléchir, je me donne à fond, et je prends du plaisir avec des sportifs comme moi, qui sont devenus des amis ! »

## Bien-être, convivialité et événements fédérateurs

Active Square mise aussi sur la convivialité avec un espace détente proposant thé, café, smoothies et petite restauration locale. Des événements thématiques et collaborations avec des professionnels de la santé (ostéopathes, diététiciens, masseurs) complètent l'offre.



En 2024, avec la mairie de Pessac, l'enseigne a lancé les

Jeux Inter-Entreprises de Pessac, un challenge sportif réunissant 250 participants. « On voulait un événement qui allie dépassement de soi et plaisir de bouger », explique Sébastien. Une seconde édition, avec conférences et ateliers bien-être, est prévue pour le vendredi 4 juillet 2025.

## Un avenir tourné vers le sport-santé

Active Square développe des programmes adaptés aux personnes souffrant de pathologies chroniques en lien avec des structures médicales. « Le sport sur ordonnance prend de l'ampleur, et nous voulons y contribuer », souligne Sébastien Hureau.

Avec une croissance continue et une communauté engagée, Active Square prouve qu'un sport encadré, motivant et bienveillant est la clé d'une pratique durable.

Chez WIMMO, on a testé, on a adoré !

## Coordonnées :

35 av Canteranne,  
33600 Pessac

05 57 01 31 18

Autres salles de sport basées à Pessac :

- Basic Fit : All. Newton 1, 33600 Pessac
- Keepcool Pessac : 12 Av. Arago, 33600 Pessac
- All coaching : 131 Av. du Général Leclerc, 33600 Pessac
- BIK'INDOOR : 16 Av. Louis de Broglie, 33600 Pessac
- Studio Pilates / Pilates Pessac : 19 Rue Georges Bizet, 33600 Pessac

## JEU CONCOURS

active square  
LE SPORT ANIMÉ PAR LE BIEN-ÊTRE

WIMMO  
l'immobilier responsable

Wimmo et Active Square organisent un jeu concours, réservé aux Pessacais, afin de vous faire remporter **un an d'abonnement individuel illimité d'une valeur de 1068 € à la salle de sport Active Square !**

Pour participer, **scannez le QR code** à droite, remplissez vos informations et le/la gagnant(e) sera contacté par mail ou téléphone.



## Mots croisés

### Horizontal

5. Règlement qui donne les règles pour construire
6. Pouvoir donné à une agence
8. Officier public chargé d'établir les actes avec un caractère authentique
11. Personne qui loue un bien immobilier
12. Entreprise qui gère la vente et la location de biens immobiliers

### Vertical

1. Prêt garanti par un bien immobilier
2. Contrats qui lient un locataire et un bailleur
3. Première agence indépendante de Pessac
4. Somme empruntée pour acheter un bien immobilier
7. Personne qui possède un bien immobilier
9. Bâtiment où l'on habite
10. Parcelle de terre sur laquelle on peut construire



## LE NOUVEAU GRAND DÉBAT

Pour ou contre la vitesse limitée à 30km/h à Pessac ?

À VOS VOTES !



Le résultat dans notre prochaine édition.

# À VENDRE, proche de chez vous

## BERTY



Nichée au cœur de Pessac Alouette, BERTY, c'est une maison familiale aux volumes généreux, pensée pour offrir confort et convivialité. Avec ses 6 chambres et sa salle de jeux, elle s'adapte parfaitement à une vie de famille dynamique, où chacun trouve son espace.

La grande cuisine aménagée, véritable cœur de la maison, invite aux moments de partage. Une buanderie, trois chambres, une salle d'eau complètent ce niveau, pensé pour un quotidien pratique et fonctionnel.

À l'étage, trois autres chambres, une seconde salle d'eau, et une spacieuse salle de jeux offrent espace et praticité.

Côté jardin, une parcelle de 864 m<sup>2</sup> soigneusement entretenue et une piscine.

Exclusivité WIMMO

540 000 € (honoraires charge vendeur)

## SUZANNE



Une belle arcachonnaise, atypique et pleine de charme qui vous séduira sans problème avec son calme absolu et son petit côté « il était une fois ».

Edifiée sur un grand terrain de 1040 m<sup>2</sup>, elle est composée d'une entrée/séjour, d'une cuisine ouverte sur une terrasse exposée Ouest, de deux chambres, d'une salle d'eau, WC séparés et un deuxième salon de 23 m<sup>2</sup>, anciennement deux chambres.

En bonus, un sous-sol sain et isolé et un quartier très calme, proche du centre ville de Pessac.

Exclusivité WIMMO

450 000 € (honoraires charge vendeur)

## JAMES



IDEAL INVESTISSEUR ! Situé au calme au fond d'une impasse, l'agence WIMMO vous propose en EXCLUSIVITE « James », une ancienne résidence secondaire rénovée et composée de 5 appartements sur une parcelle de 1490m<sup>2</sup>. Possibilité de constructions supplémentaires d'environ 250 M<sup>2</sup> au sol. Revenus locatifs annuels hors charges : 35 376 €. Vente interactive : 730 000 €. Conditions sur le site de l'agence.

## PERFECTO



Cet appartement T3 est parfait. A 150 m du tram, résidence récente avec faibles charges, terrasse de 65 m<sup>2</sup>, 2 places de parking.

Exclusivité WIMMO

298 200 € (honoraires charge vendeur)

## LINA



Nichée dans un lotissement calme et préservé, LINA est une maison séduisante, de plain-pied de 85 m<sup>2</sup>.

Trois chambres confortables et un jardin de 297 m<sup>2</sup> exposé plein Sud qui fera office de pièce supplémentaire, tellement il est agréable. Un garage. Commerces et tram à pied.

Exclusivité WIMMO

333 900 € (honoraires charge vendeur)

## LAURA



Belle opportunité sur le marché à Pessac, LAURA, c'est une maison de 4 chambres et un bureau.

Même si la maison nécessite un coup de jeune, elle est habitable dans l'état et a été très bien entretenue par les propriétaires actuels.

Une vraie cuisine de presque 12 m<sup>2</sup>, 4 généreuses chambres, assurant un confort optimal pour toute la famille dont une suite parentale de 19 m<sup>2</sup> au RDC.

Une grande véranda qui donne sur le jardin complète le bien.

Proche de toutes les commodités, des écoles et des transports, cette propriété est parfaitement située pour répondre aux besoins d'une vie familiale active.

Exclusivité WIMMO

378 700 € (honoraires charge vendeur)

## RYME



Une villa proche de Pessac Alouette T3 avec 84 m<sup>2</sup> au sol.

Entièrement rénovée et pensée pour un confort optimal, RYME offre au rez-de-chaussée une entrée, un séjour de 28 m<sup>2</sup> avec son coin cuisine, et une salle à manger cosy de près de 11 m<sup>2</sup>. À l'étage, elle dispose d'une chambre sous combles aménagés avec sa salle de bain, ainsi qu'une suite parentale de 24 m<sup>2</sup> avec salle d'eau privative.

Exclusivité WIMMO

280 000 € (honoraires charge vendeur)

Toutes nos annonces sur [www.agence-wimmo.com](http://www.agence-wimmo.com)

# VENDUES, proche de chez vous

LUNA, Pessac Cap de Bos

MARGARITA, Pessac Monteil

JACKSON, Pessac Brivazac

THERESE, Pessac Verthamon

VENDU EN 5 JOURS



VENDU EN 50 JOURS



VENDU EN 62 JOURS



VENDU EN 20 JOURS



# Un jour, un quartier : Cap-de-Bos

## Cap-de-Bos : Un quartier dynamique et attractif



Avenue de la Californie

Cap-de-Bos, à l'ouest de Pessac, est un quartier qui a su évoluer tout en préservant son identité. Son nom, issu du gascon, signifie « le sommet de la forêt », rappelant son passé boisé avant son urbanisation dans les années 1970-80. Aujourd'hui, il offre un cadre de vie recherché, entre nature et dynamisme associatif.

### Un cadre de vie prisé

Avec ses larges voies, son lac artificiel et ses espaces verts, Cap-de-Bos propose un environnement paisible et agréable. « Ce lac, c'est un peu le cœur du quartier, tout le monde y passe à un moment



Lac de Cap-de-Bos

donné », souligne Joëlle Colomb, une membre du comité. Son centre commercial de proximité permet aux habitants de bénéficier de nombreux services sans dépendre de la voiture. « Nous avons tout à portée de main, ce qui nous évite de devoir prendre la voiture pour le moindre achat », explique un habitant. La mixité sociale, entre maisons individuelles, copropriétés et logements sociaux bien intégrés, favorise un véritable esprit de quartier. « C'est une vraie richesse d'avoir cette diversité, on se croise tous au marché ou à la boucherie Jean-Philippe Ogé », se réjouit un membre du syndicat de Cap-de-Bos. « On est bien ici, et on veut que ça dure ! », conclut le président du syndicat.

### L'immobilier à Cap-de-Bos

Cap-de-Bos se distingue par un habitat varié, principalement composé de maisons individuelles. Les premières constructions, dans les années 1970-80, s'inspirent du modèle californien, avec des pavillons spacieux et des rues aux noms américains « rue de Los Angeles, rue de la Californie ». Le quartier s'est ensuite développé avec des lotissements plus récents, incluant des maisons modernes et quelques copropriétés bien intégrées. Depuis l'élection du maire de Pessac Franck RAYNAL, les terrains en seconde ligne sont inconstructibles, « rendant l'achat d'un terrain quasi impossible », précise Julien Lartigau, spécialiste du quartier chez WIMMO. « Le dernier terrain vendu était une maison qui a été détruite par son acquéreur pour laisser place à une parcelle constructible. » Le quartier Cap-de-Bos à Pessac est un secteur résidentiel demandé, caractérisé par une majorité de maisons individuelles (77%) et plus de 84,1% des habitants sont propriétaires. La maison typique de Cap-de-Bos est un plain-pied assez spacieux (environ 110 m<sup>2</sup>) avec une parcelle d'environ 800 m<sup>2</sup>.

En mars 2025, le prix moyen au mètre carré pour les maisons dans ce quartier est estimé à 4160€, tandis que celui des appartements est d'environ 3017€. Ces prix peuvent varier en fonction des caractéristiques spécifiques de chaque bien.

« Même si la demande reste timide au vu de la conjoncture, le dernier bien que nous avons commercialisé sur le mois dernier était une maison à étage de 105 m<sup>2</sup> avec son grand garage et une parcelle de plus de 600 m<sup>2</sup>, négociée à 458 000 € » annonce Julien.

« Le délai moyen de WIMMO pour vendre un bien sur Cap-de-Bos reste correcte, autour de 68 jours. Plus long que l'avant crise mais plus rapide que la plupart des ventes, en partie grâce à notre fichier clients acquéreurs ».

Côté location, Camille, responsable du service chez WIMMO, précise que le marché est très tendu sur ce secteur car très peu de locations, ce qui fait grimper les loyers des maisons individuelles. « Nous gérons 18 villas en location sur Cap-de-Bos et n'avons aucun souci de paiement des loyers. La dernière maison que nous avons louée affichait un loyer à 1950 € pour 120 m<sup>2</sup> et est parti en 6 jours à un couple de cadres bancaires » affirme Camille. Le loyer médian des maisons est de 16,2€/m<sup>2</sup>, avec une augmentation de 3% sur un an et de 32% sur cinq ans. Les appartements en location se situent en grande majorité sur la résidence les Cés de la Forêt avec un loyer de 14,7 € le m<sup>2</sup> pour les plus petites surfaces et de 11,6 € le m<sup>2</sup> pour les grands appartements.

Proche du golf, d'Arcachon et de l'aéroport sans en subir les nuisances, Cap-de-Bos reste un secteur recherché où le marché immobilier est dynamique, porté par un renouvellement générationnel.

### Un quartier animé et solidaire

Le syndicat de quartier joue un rôle essentiel en organisant des événements fédérateurs : fête de la Saint-Jean, vide-greniers, soirées à thème, lotos... « La fête de la Saint-Jean est un moment incontournable où tout le monde se retrouve, des plus jeunes aux anciens », affirme le président du syndicat. En parallèle, il défend les intérêts des habitants sur des sujets tels que l'entretien des infrastructures ou la préservation des services de proximité.

Le Pessac Athlétic Club, en partenariat avec la ville, organise la 43e édition des 5 et 10 km de Pessac. L'événement se tiendra le dimanche 12 octobre à Cap-de-Bos, près du stade André-Nègre, avenue des Provinces. Comme chaque année, cette course emblématique rassemblera coureurs amateurs et confirmés dans une ambiance conviviale.

### Un président engagé

Alain Bourdessoules, ancien cadre en imagerie médicale et président du syndicat de quartier a souhaité, à l'approche de la retraite, s'investir dans sa communauté. « J'ai ressenti le besoin de conserver des liens sociaux forts », confie-t-il. Entré comme simple membre, il a gravi les échelons jusqu'à la présidence, un rôle qu'il considère comme un honneur. Pour lui, l'esprit d'équipe est essentiel : « Nous sommes une équipe soudée, motivée par la volonté de préserver la qualité de vie à Cap-de-Bos. »



Julien Lartigau spécialiste du quartier chez WIMMO et les membres du comité de Cap-de-Bos

## Mandat succès : le mandat de vente le plus complet du marché

Wimmo est la seule agence immobilière à Pessac à offrir aux vendeurs :

- Les diagnostics immobiliers
- La garantie panne
- La garantie revente
- La clause 50/50 permettant de vendre plus cher
- Le pré état daté
- La meilleure visibilité sur les réseaux sociaux (Wimmo est l'agence la plus suivie)
- Le montage vidéo réalisé par notre chargée de communication
- La mise en valeur de votre logement (conseils, homestaging, relookage virtuel...)



**Pour une estimation de votre bien, contactez-nous : 05 56 50 90 30**

# À LOUER, proche de chez vous

## KARLOU



### Pessac Magonty

Maison récente de 115 m<sup>2</sup> idéalement située.

Au rez-de-chaussée, un grand séjour avec une cuisine ouverte offre un accès direct à la terrasse. Un cellier pratique et une salle d'eau avec WC complètent cet espace. À l'étage, un dégagement mène à une première chambre avec placard intégré, ainsi qu'à deux autres chambres dont une avec salle d'eau privative et accès direct au balcon. Une salle de bain supplémentaire et un WC séparé complètent cet étage.

Jardin de 500 m<sup>2</sup> avec piscine et garage. Un garage et un local piscine complètent ce bien.

Loyer: 2 142,50 €

Dépôt de garantie: 2 142,50 €

Honoraires: 1495 € dont 345 € d'état des lieux d'entrée.

## SUMY



### Mérignac Arlac

Maison lumineuse de 108m<sup>2</sup>.

Cette dernière se compose d'une entrée, d'un grand séjour lumineux avec une cuisine ouverte et équipée, d'une salle de bains, de 2 wcs, de 3 chambres dont une suite parentale avec sa salle d'eau.

Un garage, une cave, ainsi qu'un grand jardin sur l'arrière viennent compléter le bien.

Loyer : 1512 €

Dépôt de garantie : 3000 € (2 mois de loyer car logement meublé)

Honoraires : 1409,46 € dont 325,26 € d'état des lieux.

## MARGUERITE



LOUÉ EN 30 JOURS

Maison à Pessac Monteil

## JUSTIN



LOUÉ EN 5 JOURS

T2 à Floirac, résidence récente

## ARTY



À la recherche d'un lieu de vie confortable, chaleureux et prêt à emménager, sans compromis sur le style et la praticité.

ARTY est une charmante maison T4 où confort, esthétique et fonctionnalité s'harmonisent à merveille.

Inondée de lumière naturelle, cette maison offre une atmosphère élégante et apaisante.

Honoraires : 1637,09€ dont 377,79 € d'état des lieux

Loyer de référence : 1737,83 €

Loyer de référence majoré : 2090,43 €

## BERCY



### Bordeaux Bacalan : Rue Pourmann

Dans les anciennes écuries de Napoléon, beau T4 de 79m<sup>2</sup> dans résidence récente à deux pas du tram comprenant un séjour avec cuisine ouverte de 33m<sup>2</sup> donnant sur une terrasse, Place de parking sécurisée.

Loyer: 1122,76 € charges comprises (entretien communs + eau froide)

Dépôt de garantie: 1047,12 €

Honoraires: 1024,40 € dont 236,40 € d'état des lieux d'entrée

Complément de loyer : 70 € (place de parking)

Loyer de référence : 874,47 €

Loyer de référence majoré : 1052,12 €

## LOVE



### Bordeaux Belcier

Joli T2 bis avec deux coins nuits à 2 pas des quais.

Ce logement bien agencé comprend une agréable pièce à vivre avec une cuisine entièrement équipée.

Loyer mensuel : 900 € charges comprises (eau incluse)

Dépôt de garantie : 1 060 €

Honoraires d'agence : 715,78 € TTC (incluant 165,18 € d'état des lieux)

Encadrement des loyers :

Loyer de référence : 836,91 € – Loyer de référence majoré : 1 002,09 €

## BLAST



LOUÉ EN 21 JOURS

Appartement à Bruges

## ALICE



### Bordeaux GINKO

À louer, très bel appartement T3 meublé de 68 m<sup>2</sup>, situé au cœur de l'écoquartier.

Construit en 2020, ALICE est un logement moderne et lumineux qui vous séduira par ses prestations de qualité, sa terrasse, ses nombreux rangements, son parking et sa vue sur les jardins suspendus et sur le lac. Accès rapide au centre-ville par le tram.

Loyer mensuel : 1 050 € CC (eau et chauffage inclus)

Dépôt de garantie : 1830 € (2 mois HC car meublé)

Honoraires : 881,40 € dont 203,40 € d'état des lieux d'entrée)

Loyer de référence : 867,84 € HC

Loyer majoré : 1044,12€ HC

## ALBANA



### Pessac-Centre

Venez découvrir ce T1 comprenant une entrée avec placard, une pièce principale avec cuisine ouverte et équipée (plaque de cuisson, hotte et frigo) donnant sur balcon, une salle d'eau avec wc.

L'appartement dispose d'une cave privative (idéal pour un vélo)

Loyer : 558,83 € CC (eau et chauffage compris)

Dépôt de garantie : 494,83 €

Honoraires : 251,42 € dont 58,02 € d'état des lieux d'entrée.

## CELESTE



### Pessac Sardine

Situé au 2<sup>e</sup> étage d'une résidence neuve, Céleste est un très bel appartement T3 avec cuisine aménagée et agréable terrasse sans vis-à-vis. Une place de parking.

Loyer : 930 € CC

Dépôt de garantie : 870 €

Honoraires : 885,30 € dont 204,30 € d'état des lieux d'entrée.

## ONDINE

LOUÉ EN 18 JOURS



Haillan

## DARIO



### Pessac Le Chiquet

En seconde ligne, agréable maison de ville moderne et très bien équipée avec terrasse et jardin privatif et 2 places de parking.

Loyer : 1066,58 €

Dépôt de garantie : 1066,58 €

Honoraires : 797,03 € dont 183,93 € d'état des lieux d'entrée

# Pourquoi l'immobilier reste un placement sûr ?

Malgré la disparition des dispositifs de défiscalisation comme la loi Pinel, l'immobilier continue de s'imposer comme une valeur refuge. En s'appuyant sur des stratégies fiscales optimisées, telles que l'investissement via une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), il est possible de maximiser la rentabilité tout en réduisant la pression fiscale. Ce montage permet d'amortir le bien immobilier et d'éviter une fiscalisation immédiate des loyers. La fiscalité, bien que reportée à la revente, se transforme alors en un atout stratégique, parfaitement aligné avec les objectifs patrimoniaux des investisseurs. Votre agence WIMMO vous résume les règles essentielles à respecter pour un investissement immobilier réussi.

## Choisir un emplacement stratégique pour sécuriser son investissement

Dans l'immobilier, l'emplacement est une règle d'or. Une localisation attrayante garantit une forte demande locative et une valorisation durable du bien. Certes, un bon emplacement coûte souvent plus cher, mais en cas de revente – que ce soit en période de crise ou d'euphorie – vous n'aurez aucune difficulté à trouver un acquéreur à un prix avantageux.

Un emplacement de qualité se caractérise par :

- La proximité des transports en commun,
- La proximité des zones d'activité ou des pôles économiques,
- Une localisation dans un centre-ville dynamique ou en plein essor.

Sur la métropole bordelaise, l'intra-rocade à proximité du tramway constitue, à quelques exceptions près, un excellent choix d'emplacement.



## Investir via une société soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)

L'une des solutions les plus efficaces pour optimiser la fiscalité d'un investissement immobilier est d'acheter via une société, comme une SCI (Société Civile Immobilière) soumise à l'Impôt sur les Sociétés. Les avantages de ce montage :

- Amortissement du bien immobilier : Contrairement à un achat en direct, une acquisition via une société permet d'amortir le bien sur une période de 20 à 30 ans, réduisant considérablement, voire annulant, les bénéfices imposables. Dans bien des cas, cela permet de ne payer aucun impôt sur les loyers perçus pendant 25 ans.
- Fiscalité différée à la revente : La fiscalité s'applique principalement au moment de la vente, généralement après 25 ans. À ce moment-là, le produit de la vente permet de couvrir facilement l'impôt dû, ce qui est bien plus confortable que de payer des charges fiscales élevées dès le début, quand les besoins en trésorerie et pouvoir d'achat sont souvent importants.

## L'effet de levier du crédit



L'immobilier reste l'un des rares investissements permettant de profiter de l'effet de levier du crédit. Cela signifie qu'avec un apport limité, vous pouvez acquérir un bien dont les revenus locatifs et la valorisation s'appliqueront sur la totalité de l'investissement. En outre, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus locatifs, réduisant encore la base imposable. Ce mécanisme s'applique aussi bien pour un investissement en direct que via une société, renforçant l'attrait de l'immobilier comme placement stratégique.

## Investir sur le long terme



Même en période de crise, il est rare que des propriétaires soient contraints de vendre à perte. Par «vendre à perte», on entend le cas où la revente du bien ne permettrait pas de rembourser le capital restant dû à la banque. Pour limiter les risques, il est fortement déconseillé d'investir dans une optique à court terme. Une période minimale de cinq ans est généralement conseillée pour sécuriser son investissement et bénéficier d'une valorisation durable du bien.

L'immobilier ancien demeure une solution patrimoniale attractive grâce à des stratégies fiscales bien pensées. Investir via une société soumise à l'IS permet de minimiser la fiscalité sur les loyers, d'amortir le bien immobilier, et de reporter la taxation à la revente. Et nous n'avons pas parlé de l'avantage fiscal du déficit foncier, aussi très attractif.

Il vous faudra aussi être vigilant au DPE et au plafonnement des loyers sur la commune de Bordeaux. La location meublée LMNP peut aussi s'avérer intéressante même si la loi Le Meur la rend moins attrayante.

Pour conclure, l'immobilier offre toujours une sécurité et une rentabilité intéressantes, à condition de s'appuyer sur un montage fiscal réfléchi. Ce type d'investissement s'inscrit dans une vision à long terme, idéale pour répondre aux besoins de retraite, de constitution de patrimoine ou de financement des projets familiaux.

Pour vous accompagner dans votre démarche, WIMMO reste à votre disposition. Même si vous n'achetez pas avec notre agence, grâce à l'expertise du service gestion en fiscalité, et en location, nous saurons vous conseiller et vous guider pour vous garantir la réussite de votre projet immobilier.

Christophe PASCAL, Directeur de WIMMO

# Savez-vous qu'ils étaient Pessacais ?

## Anthony BOURBON



Anthony Bourbon, entrepreneur et investisseur français, est le fondateur de la marque de nutrition Feed qu'il revendra pour 100 millions d'euros à Pepsi. Il a grandi entre Pessac Saïge et Cap-de-Bos. Il obtient un master de droit privé, avec spécialité en finance d'entreprise, à l'université de Bordeaux.

Il s'est fait connaître par son parcours inspirant, passant d'une jeunesse difficile à la réussite dans l'univers des startups. Son ambition et sa vision disruptive l'ont également mené à devenir un investisseur influent dans l'écosystème entrepreneurial. En 2022, il a créé un fond d'investissement : Blast Club. Dès 2021, il participe à la saison 2 de «Qui veut être mon associé?».



## Nicolas ESCUDÉ

Nicolas Escudé, entrepreneur français, est un joueur et capitaine français de tennis. Il a remporté la Coupe Davis (rien que ça ! ) et à deux reprises le Tournoi de Rotterdam. C'est dans ce cadre dynamique qu'il a grandi avant de se lancer dans le monde de l'entrepreneuriat. Fondateur de plusieurs projets innovants, il s'est distingué par son esprit d'initiative et sa volonté de transformer ses idées en succès concrets. Il vit aujourd'hui à Pessac.



## Christian MORIN

Animateur emblématique de la télévision française, Christian Morin est né à Bordeaux et a vécu avec sa maman résidence Camponac, où il retrouvait « les pierres et les odeurs de l'enfance ». Diplômé des Beaux-Arts de Bordeaux, il fût dessinateur humoriste pour le journal Sud Ouest et graphiste pour la station régionale de l'ORTF de 1964 à 1970.

Il a marqué toute une génération avec l'émission La Roue de la Fortune.



# LES ÉVÉNEMENTS

## À VENIR



### LA GRANDE DÉGUSTATION



14 juin 2025



Hangar 14  
33000 Bordeaux



### FÊTE DE LA SAINT JEAN



Vendredi 27 juin 2025



Cap-de-Bos  
33600 Pessac



### BORDEAUX FÊTE LE VIN



Du 19 au 22 juin 2025



Entre le Miroir d'Eau et la Bourse  
Maritime  
33000 Bordeaux



### TRIATHLON DE BORDEAUX



28 et 29 juin 2025



Quartier de la Jallère  
33000 Bordeaux-Lac



### OSMOSE FESTIVAL (ELECTRO)



11-13 juillet 2025



4 r Formont,  
33440 Ambarès et Lagrave



### FEU D'ARTIFICE



14 juillet 2025



Il sera tiré un feu d'artifice  
depuis une barge sur la  
Garonne face au Miroir  
d'eau à 22h30.

### CONCERTS



- SANTA à l'Arkea Arena (Floirac) le 26 juin 2025
- Garorock à Marmande du 3 au 6 juillet 2025
- Lara FABIAN à l'Arkea Arena (Floirac) le 14 octobre 2025
- Julien DORE à l'Arkea Arena (Floirac) le 28 novembre 2025
- INDOCHINE à l'Arkea Arena (Floirac) du 5 au 6 décembre 2025