

# La gazette de Pessac

## Quelle est la meilleure baguette de Pessac ? (Page 2)



## À la une

- 3 idées de week-end à moins de 2h de Pessac pour tous les budgets (page 3)
- Un jour, un quartier : Le Monteil (page 5)
- Pourquoi la location meublée séduit de plus en plus de propriétaires en Gironde ? (page 5)
- Comment bien estimer son bien à Pessac ? (page 7)

## Réponse au Grand Débat : Pour ou contre la vitesse limitée à 30 km/h en ville ?

**POUR** 

**Mathilde de Pessac Chiquet**

Depuis que ma rue est passée à 30 km/h, il y a moins de bruit et moins de risques pour mes enfants qui partent à l'école en vélo. Je suis plus rassurée.

**Théo de Pessac Noès**

Dans notre société, il faut aller toujours plus vite. Posons-nous et vous verrez que rouler doucement n'a que des avantages. Moins de nuisances sonores, moins de consommation de carburant, plus de sécurité.

**CONTRE** 

**Paul de Pessac Monteil**

Je ne suis pas contre la sécurité mais rouler à 30 km/h sur 2 km quand on va à Bordeaux par la rue Jean Cordier, cela n'a pas de sens. Il faut bien se rendre compte que 30 km/h c'est vraiment pas rapide.

**Martine de Magonty**

Je suis contre uniquement car quand on se fait flasher à 35 km/h, cela ressemble à du racket organisé.

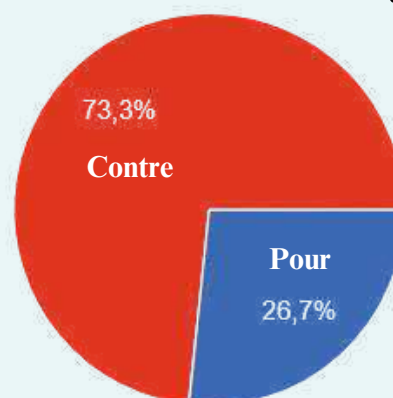
**Rony de Pessac-Alouette**

Je trouve cela bien devant les écoles et dans le centre-ville mais ailleurs c'est inutile. La prochaine étape, ils interdiront de rouler. Au moins, il n'y aura plus d'accident automobile.

**Maxime de Bellegrave**

Plutôt que de limiter tout le monde à rouler doucement, il faudrait plutôt faire respecter le code de la route (stationnement aux livreurs, téléphone au volant, vitesse excessive, chauffard qui ne respecte rien...) Depuis le covid, il n'y a plus de contrôle. Si on est prudent à 50 km/h, le risque accident est quasi nul.

### Résultats du sondage



### 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
- Enfance en danger : 119
- Soutien pour les femmes : 3919



# Quelle est la meilleure baguette de Pessac ?

Pessac est sans doute la ville de la métropole bordelaise où l’on trouve le plus de bonnes boulangeries. Pas facile, donc, pour les Pessacais de s’y retrouver. Pour trancher, nous avons organisé une grande dégustation à l’aveugle afin de désigner la meilleure baguette de la ville.

## Dix boulangeries en compétition

Dix adresses emblématiques de Pessac ont été sélectionnées, chacune proposant sa baguette « signature ». Toutes ont été réunies autour d’une même table, sans indication de provenance, pour un test impartial et exigeant.

### Liste des boulangeries testées :

- Boulangerie du Monteil : 202 av Pasteur, 33600 Pessac
- Boulangerie Madran : 58 av Madran, 33600 Pessac
- Maison Fortin : 13 av Gén Leclerc, 33600 Pessac
- Des pains qui parlent : 13 av Gustave Eiffel, 33600 Pessac
- Le fournil de Pessac Laurent Sarreau : 57 av Jean Jaurès, 33600 Pessac
- Le fils des artisans : 22 av Jean Cordier, 33600 Pessac
- Chez le Boulanger, Laurent Lachenal : 101 av. Jean Jaurès, 33600 Pessac
- Touzeau Loïc : 87 av Jean Jaurès, 33600 Pessac
- Berenils : 92 av Doct Albert Schweitzer, 33600 Pessac
- Boulangerie Ange : 1 Bis av Gustave Eiffel, 33600 Pessac



## Une dégustation à l’aveugle au Décanteur

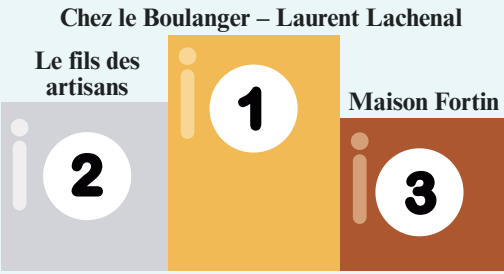
C’est au restaurant Le Décanteur, au cœur de Pessac, que l’expérience a eu lieu. Le jury était composé d’un panel varié : le patron du Décanteur Louis Meudan et l’une de ses collègues Manon Jacqueminet, Christophe, directeur de l’agence WIMMO, Betty chargée de communication chez WIMMO, et Yann, un Pessacais passionné de pain, invité pour l’occasion.

Chaque baguette a été goûtée et notée individuellement selon des critères précis : aspect visuel, croustillant, mie, goût et équilibre général.

## Le verdict : une victoire unanime

Après une heure de dégustation et le dépouillement des notes, le résultat est tombé. À l’unanimité, la meilleure baguette de Pessac est celle de **Chez le Boulanger – Laurent Lachenal**.

En deuxième position, on retrouve Fils des Artisans, suivi de Fortin en troisième place.



## Un savoir-faire qui fait la différence

Cette dégustation aura surtout montré la richesse du savoir-faire artisanal à Pessac : chaque baguette avait son identité, sa personnalité et son histoire.

Mais c’est bien la maîtrise de la cuisson, le croustillant parfait et la mie aérée de Laurent Lachenal qui ont conquis le jury sans hésitation et à l’unanimité.

## CONNAISSEZ-VOUS BIEN PESSAC ?

Quel architecte célèbre pour son style moderne, a conçu la Cité Frugès inscrite à l’UNESCO ?

- ☐ Frank Lloyd Wright
- ☐ Norman Foster
- ☐ Le Corbusier

Quel cours d’eau traverse la ville de Pessac avant de rejoindre la Garonne à Bordeaux ?

- ☐ Le Peugue
- ☐ La Devèze
- ☐ La Dordogne

En quelle année Pessac a-t-elle inauguré sa première station de tramway moderne (ligne B) ?

- ☐ 1999
- ☐ 2004
- ☐ 2010

De quand date la plus vieille maison de Pessac ?

- ☐ XV<sup>e</sup> siècle
- ☐ XVI<sup>e</sup> siècle
- ☐ XVII<sup>e</sup> siècle



Quel parc naturel de Pessac possède un belvédère ?

- ☐ 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

## COLORIAGE ANTI-STRESS

OFFERT



## LE NOUVEAU GRAND DÉBAT

Pour ou contre le traitement préventif des moustiques à Pessac ?

À VOS VOTES !





# 3 idées de week-end à moins de 2h de Pessac (et pour tous les budgets)

## Lacanau - un week-end sportif et insolite

Si tu as envie d'un week-end actif, file à Lacanau. Tu peux louer un VTT électrique chez **Fun Bike** et rouler à travers la forêt jusqu'à Hourtin, loin des voitures. Et si tu es aventurier, tu trouveras des chemins interdits mais balisés qui sont juste géniaux. Le lendemain, change de décor : prends un canoë et pars explorer le lac de Lacanau. Pour une expérience hors du commun, plante ta tente sur l'île en face de la pointe de **Longarisse** et passe la nuit au milieu de l'eau. Évidemment, impossible de rater les vagues de l'Atlantique : tu réserves un cours de surf chez **SoNice Surf School** si tu débutes, ou tu prends ta planche si tu as déjà le niveau.

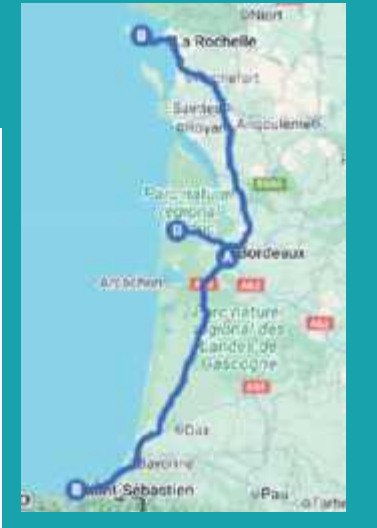


Si tu préfères le green, réserve ton parcours sur l'un des deux golfs parmi les plus beaux en France. Et pour finir ta journée en beauté, installe-toi au **Sunset Café**, les pieds dans le sable, un verre à la main, face au coucher du soleil.

100 à 180 €  
par personne



Pessac - Lacanau : 49,9 km  
Pessac - Ile de Ré : 222 km  
Pessac - Saint-Sébastien : 231 km



## Île de Ré – vélo, océan et douceur de vivre

En deux heures, tu arrives sur l'île de Ré et là, prépare-toi à pédaler. Loue un vélo électrique (par exemple chez **Cycland**) et pars sur les 100 km de pistes cyclables. Tu passes entre les marais salants, les villages blancs aux volets verts, et tu finis sur une plage sauvage pour piquer une tête.



Fais une pause culturelle au **musée Ernest-Cognacq à Saint-Martin-de-Ré** : il est installé dans un bel hôtel particulier du XV<sup>e</sup> siècle. Ensuite, prends un café au **Café de la Paix**, sur le port, pour regarder les bateaux rentrer. Perds-toi dans les ruelles pleines de charme puis un matin, savoure l'ambiance authentique du marché de Bois-Plage, haut en couleur et en saveurs.



200 à 300 €  
par personne

Tu peux aller manger un plateau de fruit de mer chez le **Tout cru à Saint-Martin**, simple pas de chichi et délicieux (on l'a déjà testé 2 fois). Et si vous aimez les livres anciens, ne manquez pas l'**Atelier Quillet**, rare librairie en France de restauration et qui vend de magnifiques ouvrages pour toutes les bourses.

Pour dormir, si tu veux du raffiné, réserve une chambre à l'**Hôtel de Toiras** (vue directe sur le port de Saint-Martin). Si tu préfères un cadre intimiste, la **Villa Clarisse** est parfaite avec son jardin et sa piscine. Le soir, direction le port. Tu peux boire un verre au **Serghi**, tester un cocktail au **Bar 1721** dans le cadre élégant de La **Baronnie Hôtel & Spa**, ou aller pieds nus dans le sable avec un mojito au **Beach Bar Île de Ré** au Bois-Plage. Et si tu veux un dîner iodé, réserve au **Bistrot du Marin** : leurs huîtres et plats de poisson sont incontournables.



## Saint-Sébastien – surf, tapas et ambiance basque

En un peu plus de deux heures, tu traverses la frontière et hop dépaysement. Ta journée ? Surf sur la plage de **Zurriola**, footing le long de la **baie de la Concha**, balade sur le front de mer, puis montée au **mont Ulia** pour la vue panoramique sur l'océan ou au **Monte Iguelde** via le funiculaire. Côté hôtel, tu peux choisir ton style :



- **Hotel Arrizul Congress** (quartier Gros, pratique pour le surf et les bars),
- **Lasala Plaza Hotel** (rooftop avec vue sur la baie),
- ou le mythique **Hôtel María Cristina**, si tu veux l'icône **Belle Époque**.

Pour un séjour à petit prix, opte pour une pension : un grand appartement divisé en chambres privatives au cœur de la vieille ville.

250 à 400 €  
par personne



Le soir, tu ne passes pas à côté des pintxos. Va dans la vieille ville et teste le **Bar Martínez** (une institution depuis 1942). Derrière l'apparence modeste du **Betijai Berria S.I** se cache, au sous-sol, un restaurant intimiste que seuls les locaux connaissent. Avant le dîner, fais un détour par l'**Aquarium de Saint-Sébastien** : ses tunnels sous-marins et ses bassins spectaculaires valent vraiment le coup d'œil. Et si tu veux jouer la carte gastronomique, réserve une table au **Mirador de Ulía** : la vue est aussi spectaculaire que l'assiette.



# À VENDRE, proche de chez vous

## GLYCINE



À 5 minutes du Parc Cap de Bos, découvrez GLYCINE, maison familiale T5 rénovée en 2022, alliant confort, modernité et potentiel d'aménagement.

Vous serez séduit par un vaste séjour lumineux avec cuisine attenante, buanderie, véranda et jardin. L'étage accueille 3 chambres et une salle de bains. Au rez-de-chaussée, un bureau avec salle d'eau peut devenir un espace pro indépendant.

Le terrain de 723 m² offre de belles perspectives : piscine projetée, double garage transformable.  
Une maison clé en main, idéale pour concilier vie familiale, travail et évolutivité, dans un cadre calme et recherché.  
Seulement chez WIMMO  
Vente interactive : 500 000€. Conditions sur le site de l'agence.

## EDENA



Dans le quartier du Monteil à Pessac, EDENA se dévoile telle une parenthèse d'élégance et de sérénité.  
Conçue pour sublimer l'art de vivre, cette villa contemporaine de 173 m² marie avec justesse modernité, raffinement et confort.  
Dès l'entrée vous pourrez y découvrir un séjour avec cuisine ouverte. Une baie vitrée prolonge l'espace vers la terrasse en grès cérame, créant une continuité naturelle entre intérieur et extérieur.  
Côté nuit, trois chambres dont une suite parentale avec dressing et salle de bains comprenant une baignoire, une douche et un WC.  
Une seconde salle de bains ainsi qu'une buanderie viennent parfaire la maison principale.  
En complément, une dépendance indépendante accueille deux chambres de 16 m², une salle d'eau et des WC séparés.  
À l'extérieur, le décor invite à la détente : une cuisine d'été conviviale, pensée pour partager, un jardin méditerranéen qui fait voyager, véritable écrin de verdure.

Seulement chez WIMMO  
995 000 € (honoraires charge vendeur)

## GARANCE



À deux pas des commerces, écoles et transports, cette jolie maison familiale au calme est située à Pessac-Centre.  
Elle offre 3 chambres, une grande salle de bains, un séjour lumineux avec belle hauteur sous plafond, cheminée d'origine, cuisine attenante et véranda donnant sur le jardin. Une mezzanine complète l'espace, idéale pour bureau ou coin lecture.  
Le jardin piscinable constitue un véritable havre de paix, avec 2 stationnements privatifs en façade.  
Seulement chez WIMMO  
498 000 € (honoraires charge vendeur)

## MAGNOLIA



Maison familiale située à Cap de Bos avec séjour traversant et cheminée, terrasse sur jardin arboré, cuisine + cellier, 3 chambres, bureau, mezzanine et 2 salles d'eau. Extension de 30 m² offrant studio ou activité pro. Garage, quartier calme et recherché proche écoles, commerces, et gare.  
Seulement chez WIMMO  
599 000 € (honoraires charge vendeur)

## SOLANA



Dans une impasse calme, proche du Parc du Bourgaillh, maison familiale aux beaux volumes : 6 chambres, 2 salons, cuisine séparée, garage et cave. Terrain piscinable. Rafraîchissement à prévoir, fort potentiel.  
Seulement chez WIMMO  
Vente interactive : 550 000 €. Voir conditions sur le site de l'agence.

## ANNOUCK



Annouck, un T2 de 50 m² au calme, au 1er étage d'une résidence soignée.

Luminosité, cuisine ouverte à mettre à son goût, chambre avec rangements, salle d'eau fonctionnelle... tout y est !

Le top : Deux places de parking sécurisées en sous-sol, un vrai luxe dans le secteur du Monteil.

Local à vélos, commerces, universités, rocade et aéroport à proximité immédiate.

Un emplacement stratégique et un bien fonctionnel, idéal pour un investisseur, un étudiant, ou un jeune actif à la recherche de confort et de praticité.  
Seulement chez WIMMO  
Vente interactive : 150 000 €. Conditions sur le site de l'agence.

## SOLINE



Maison baignée de lumière, entièrement rénovée. Au rez-de-chaussée : un vaste séjour-cuisine de 30 m² ouvrant sur un jardin intime de 70 m², buanderie, WC et garage.  
À l'étage : 3 grandes chambres de plus de 15 m², salle de bains et WC séparés.  
Un emplacement idéal : à 5 min à pied de la place du 14 Juillet, du tram C, du Pont Simone Veil et de tous les commerces du quotidien.

Seulement chez WIMMO  
400 000 € (honoraires charge vendeur)

**WIMMO recrute conseiller immobilier salarié**



# VENDUES, proche de chez vous

LUNA, Pessac Cap de Bos

ANAELA, Pessac Verthamon

JACKSON, Pessac Université

VIRGIL, Pessac France

**VENDU EN 5 JOURS**



**VENDU EN 7 JOURS**



**VENDU EN 62 JOURS**



**VENDU EN 79 JOURS**





# Un jour, un quartier : Le Monteil

Le Monteil, situé à l’ouest de Pessac, est l’un des plus anciens quartiers de la ville. Fort de ses 6 600 habitants, il s’étend entre la voie ferrée, la rocade et Mérignac, et a su traverser les époques en conservant des repères patrimoniaux uniques.

## Trois lieux emblématiques qui racontent l’histoire du quartier

Le Monteil s’est construit autour de trois sites majeurs qui marquent encore son identité. **Le château Pape Clément**, dont l’origine remonte à 1252 lorsque Bertrand de Goth – futur pape Clément V – hérite de la vigne, rappelle la vocation viticole de Pessac et demeure aujourd’hui un fleuron de l’appellation Pessac-Léognan.

Le **moulin de Noès**, vestige de la ferme expérimentale de la Bada du XIX<sup>e</sup> siècle, témoigne quant à lui du passé agricole du quartier et de son rôle pionnier dans l’innovation.



Enfin, **la cité Frugès – Le Corbusier**, construite entre 1924 et 1926 pour offrir un habitat moderne aux ouvriers, constitue un jalon essentiel de l’architecture contemporaine. Classée Monument historique en 1998 puis inscrite au patrimoine mondial de l’UNESCO en 2016, elle attire aujourd’hui des visiteurs du monde entier.

## L’immobilier au Monteil

Au Monteil, l’esprit de voisinage reste fort. Malgré le vieillissement et la pression immobilière, avec de nouvel ensemble collectif,

la diversification des habitants permet un souffle nouveau.

Le marché immobilier illustre bien cette évolution entre tradition et modernité. Selon **Mattéo MIGNOT, conseiller transaction chez Wimmo** et fin connaisseur du quartier :

« Le prix moyen au mètre carré se situe actuellement autour de 3 850 €, avec une légère tendance à la baisse, comme ailleurs dans la métropole. »

Le Monteil-Madran reste un secteur largement dominé par les maisons (85 % du parc). Les plus fréquentes sont les 5 pièces (40 %), suivies des 4 pièces (37 %) et des 3 pièces (14 %). Les logements plus petits, comme les 2 pièces (7 %), sont en revanche plus rares, quoique très demandés.



**Nora Boncour, conseillère transaction**, a vendu récemment une maison en bon état général, de plain-pied avec un joli jardin de 92 m<sup>2</sup> à 400 000 € située rue Jules Siegfried.



Nous avons également vendu une belle arcachonnaise à 3 859 € le m<sup>2</sup> bénéficiant d’une belle parcelle de 1000 m<sup>2</sup> située rue Descartes.

Concernant le marché locatif, Anne-Sophie Darville, conseillère location annonce quelques disparités. Un T2 se loue entre 650 et 900 € pour les plus beaux, avec un jardin. Concernant les maisons, nous gérons dans notre parc locatif des loyers allant de 700 à 2 800 €.

## La vie associative, ciment du quartier

Si le patrimoine fait l’identité du Monteil, sa vitalité repose aussi sur l’engagement de ses habitants. Le comité de quartier, très actif, organise chaque année des fêtes saisonnières, des animations pour les enfants et des ateliers pour les seniors.

« Pendant le Covid, nous avons appelé régulièrement les personnes isolées pour prendre de leur nouvelles et travaillé avec les commerçants pour qu’elles puissent se faire livrer. C’est cette solidarité qui fait la force du quartier », rappelle le président Jean Claude JUZAN. Chaque fin septembre, la fête du quartier anime le Monteil avec de nombreuses activités et animations pour tous.



Jean Claude SUZAN Président de quartier du Monteil, Nora BONCOUR, Mattéo MIGNOT conseillers en transaction chez WIMMO

# Pourquoi la location meublée séduit de plus en plus de propriétaires en Gironde ?

La location meublée connaît un véritable essor dans notre département et principalement sur la Métropole bordelaise. Plus souple juridiquement et plus avantageuse fiscalement, dans une période incertaine où vendre n’est plus la meilleure option, elle séduit de plus en plus de propriétaires qui cherchent à optimiser leur investissement locatif.

## Des avantages fiscaux indéniables

Le régime de la location meublée permet de bénéficier d’abattements fiscaux ou de déductions bien plus intéressants que ceux de la location nue. « Il n’y a pas un mois qui passe sans que nous apportions une solution plus rentable à des propriétaires bailleurs. La location meublée est bien souvent mise en avant » souligne **Christophe PASCAL le directeur de Wimmo**. « Concrètement, un de nos clients a vu sa rentabilité augmenter de 40 %, uniquement grâce à un montage LMNP soigneusement mis en œuvre par nos équipes. »

## Une souplesse juridique appréciable

Contrairement à la location nue, dont le bail est signé pour une durée de 3 ans, la location meublée repose sur un bail d’un an renouvelable. Cela offre une flexibilité supplémentaire, sans pour autant entraîner davantage de rotation des locataires : chez Wimmo, nous constatons que le turnover en meublé est équivalent à celui de la location nue. Une vraie bonne surprise car moins de changement de locataire veut dire moins de frais et de détérioration du logement.

## Un bémol à connaître

Tous les logements ne se prêtent pas forcément à la location meublée. Il est essentiel qu’il existe une demande adaptée dans le secteur concerné. C’est pourquoi nous apportons une expertise locale et personnalisée à chaque propriétaire avant de l’accompagner dans sa décision. Pour autant, nous tenons vous assurer que la location meublée peut s’appliquer aux petits logements comme aux grandes maisons, sans toutefois n’être louée qu’à des étudiants.





# À LOUER, proche de chez vous

## ELLA



**Pessac**  
ELLA est une maison entièrement rénovée et meublée qui vous séduira par son agencement réfléchi, sa luminosité, son environnement calme et sa proximité des commerces et commodités. Cette charmante maison comprend un spacieux séjour traversant, une cuisine ouverte équipée, et une buanderie donnant accès à la terrasse. Elle dispose de trois chambres, dont une avec dressing et salle d'eau privative, ainsi que d'une deuxième salle d'eau et de deux WC. À l'extérieur, vous apprécierez une terrasse, un vaste jardin sans vis-à-vis.

Loyer : 1 697.47 €  
Dépôt de garantie : 3 394.94 €  
Honoraires : 1 396.85 € dont 322.35 € d'état des lieux.

## AMASSE



**Cestas**  
Jolie maison rénovée avec goût dans un environnement calme. Séjour lumineux de 50 m² avec cuisine ouverte équipée, 3 chambres avec rangements, salle d'eau avec douche + baignoire, 2 WC. À l'extérieur : jardin arboré, garage 21 m² avec buanderie, cabanon et appentis.

Loyer : 1 400 €  
Dépôt de garantie : 2 800 €  
Honoraires : 1 170 € dont 270 € d'état des lieux.

## CARLOS

LOUÉ EN 30 JOURS



T3 dans un château à Carignan de Bordeaux

## BRIMY

LOUÉ EN 5 JOURS



Maison T4 avec jardin à Villenave d'Ornon

## CRUZ



**Mérignac**  
CRUZ est notre coup de cœur 2025. En plus d'être bien située à Mérignac, vous pouvez chercher, mais vous ne trouverez aucun défaut. Mais surtout ses volumes et son style architectural la rendent unique. Pièce de vie de plus de 80 m², arrière cuisine, 4 très grandes chambres, 4 salles de bains, nombreux rangements, bureau en mezzanine, garage double, cave à vin, piscine.

Loyer : 2 950 €  
Dépôt de garantie : 2 950 €  
Honoraires : 2 950 € dont 841.56 € pour l'état des lieux d'entrée.

## CHAD



**Bordeaux Saint-Genès**  
Charmante maison meublée proche commerces et commodités. Séjour avec salon/salle à manger, cuisine ouverte équipée, 3 chambres, salle de bains. Grande terrasse, jardin clos et cave semi-enterrée.

Loyer : 1 750 €  
Dépôt de garantie : 3 500 €  
Honoraires d'agence : 1 750 €

## RETOU



**Pessac Le Pontet**  
Un studio de 23.69 m², composé d'une entrée avec placard, une pièce de vie avec une kitchenette, une salle d'eau avec wc. Une place de parking complète l'ensemble

Loyer: 557.33 € CC (charges : entretien des communs et provision d'eau)  
Honoraires : 307.97 € dont 128.70 € d'état des lieux.  
Dépôt de garantie : 495.33 €

## BILLY



**Le Bouscat**  
Appartement dans résidence récente BBC : séjour avec cuisine ouverte équipée, 1 chambre, salle de bains, WC séparé. Place de parking privative.

Loyer : 646.15 € CC (charges : entretien des communs et eau froide)  
Dépôt de garantie : 581.15 €  
Honoraires : 580.58 € dont 133.98 € d'état des lieux.

## DARY



**Carbon-Blanc**  
Spacieuse maison lumineuse avec séjour et cheminée, cuisine aménagée, 4 chambres, 2 salles d'eau, bureau et WC séparés. Jardin clos, terrasse, garage 21 m², cave et grenier aménageable. Proche commerces et commodités.

Loyer : 1 450 € CC  
Dépôt de garantie : 1 450 €  
Honoraires : 1 450 € dont 436.95 € d'état des lieux.

## GABY



**Mérignac**  
Maison de plain-pied non mitoyenne avec jardin de 150 m², terrasse et cabanon. Séjour avec cuisine ouverte équipée, 2 chambres avec dressings, bureau, salle de bains, cellier avec machine à laver. Climatisation réversible et isolation neuve. Stationnement sécurisé avec prise pour véhicule électrique, proche bus 1, tram A, commerces et écoles.

Loyer : 1 700 €  
Dépôt de garantie : 3 578.56 € (2 mois HC car meublé)  
Honoraires : 1 074.84 € dont 248.04 d'état des lieux.

## ENEA



**Pessac Centre**  
Découvrez ENEA, appartement T2 qui se vit comme une maison, à deux pas du tram et de la gare. Séjour avec cuisine, chambre, salle de bains avec WC. Une belle terrasse de 20 m² complète l'ensemble.

Loyer : 770 € CC  
Dépôt de garantie : 770 €  
Honoraires : 620.10 € dont 143.10 € d'état des lieux.

## PAROS



LOUÉ EN 21 JOURS

Maison contemporaine 5 pièces avec piscine à Gradignan

## MAHE



LOUÉ EN 18 JOURS

Appartement T2 à Bordeaux Caudéran



# Comment bien estimer son bien à Pessac ?

Estimer la valeur de son bien immobilier est une étape clé lorsqu'on envisage de vendre. Mais c'est aussi indispensable dans d'autres situations : une succession, une donation, ou encore le calcul de l'IFI (impôt sur la fortune immobilière). À Pessac, où le marché immobilier est à la fois dynamique et contrasté, une estimation juste peut faire toute la différence.



Mais comment être sûr de connaître le vrai prix de son logement ?

## Les estimations en ligne : séduisantes... mais trompeuses

En quelques clics, il est aujourd'hui possible d'obtenir un prix "automatique" pour son logement. Mais ces estimations reposent uniquement sur un algorithme, c'est-à-dire un calcul informatique programmé. Problème : un ordinateur, aussi puissant soit-il, ne visite pas votre maison, ne connaît pas votre quartier, et ne peut pas juger des critères essentiels comme la luminosité, l'état des prestations ou l'ambiance de la rue.

Ces algorithmes souffrent donc de nombreuses limites :

- Ils se basent sur des moyennes larges qui n'ont pas de sens à l'échelle de Pessac.
- Ils ignorent la micro-localisation : d'une rue à l'autre, les prix peuvent varier fortement.
- Ils sont figés dans le temps, alors que le marché évolue d'une semaine à l'autre.
- Ils créent des illusions dangereuses : trop bas, ils incitent à brader ; trop hauts, ils bloquent une vente.

Comme le souligne Franck Magnani, responsable du service transaction chez WIMMO :

“ La grande majorité des vendeurs teste une estimation en ligne. Mais les vendeurs en ressortent plus perturbés qu'éclairés, tellement la fourchette est large. La dernière en date ? Une estimation d'une villa à Pessac Magonty comprise entre 520 000 et 650 000 €... Ce n'est plus une fourchette, c'est un fossé ! ”



## Des écarts records entre agences

Aujourd'hui, les estimations proposées par différentes agences présentent des écarts jamais vus auparavant. Depuis deux ans et demi, le marché immobilier traverse une crise profonde, marquée par des rebonds et des micro-crisis entre décembre 2024 et avril 2025, le nombre de transactions est reparti à la hausse.

Mais dès que de nouvelles tensions internationales apparaissent (frappes américaines en Iran, droits de douane, guerre en Ukraine, tensions au Proche-Orient, instabilité politique en France...), le marché se fige brutalement. Chaque événement modifie la psychologie des acheteurs et influe sur les prix.

Certaines agences exploitent cette instabilité pour surenchérir volontairement sur les estimations, espérant séduire les vendeurs avec des prix gonflés et décrocher un mandat. Malheureusement, quelques mois plus tard, les propriétaires déchantent : aucune visite, plus de nouvelles de l'agent, et un bien qui perd de sa valeur à force de rester trop longtemps sur le marché.

## Le piège de l'auto-estimation

Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre, il a naturellement tendance à surestimer son bien. C'est humain : on vit dans sa maison, on en voit toutes les qualités, et on devient aveugle à ses défauts.

Pourtant, ce que le vendeur juge "normal" (isolation moyenne, travaux à prévoir, nuisances, vis-à-vis) est perçu comme un vrai point négatif par un acheteur, qui ajuste son offre en conséquence.

Un regard professionnel, objectif et extérieur est donc indispensable pour fixer un prix réaliste.

## L'approche WIMMO : 8 experts pour 1 estimation

Chez WIMMO, agence indépendante et numéro 1 en transaction à Pessac, nous avons mis en place une méthode unique :

- Nos propres outils : une évaluation comparative de marché enrichie par un tableau qui pondère les points forts et faibles de chaque logement.
- 8 estimations indépendantes : lorsque vous nous confiez votre bien, chacun

de nos 8 conseillers immobiliers réalise son estimation, de manière autonome. Les résultats sont ensuite rassemblés et comparés pour obtenir un prix final. Vous recevez donc non pas une estimation, mais 8 estimations croisées et consolidées.

- Une spécialisation par quartier : chaque conseiller est expert de son secteur. Il connaît ses rues, ses projets urbains, ses atouts... et ses limites.

## Une estimation juste, même en période instable

À Pessac, une maison familiale des années 60, une échoppe typique ou un appartement proche du tramway peuvent afficher des valeurs très différentes, parfois à seulement quelques rues d'écart.

Avec WIMMO, vous bénéficiez d'une estimation :

- fiable, car fondée sur l'expérience de 8 professionnels,
- objective, car indépendante des illusions des algorithmes et de l'auto-estimation,
- réaliste, car parfaitement ancrée dans la réalité mouvante du marché local.

Loin des algorithmes impersonnels et des promesses trompeuses, WIMMO vous offre le vrai prix de votre maison ou appartement.

Contact Franck MAGNANI : 06 65 47 76 74

transaction2@agence-wimmo.com



# Savez-vous qu'ils étaient Pessacais ?

## Lucenzo



Le chanteur et producteur Lucenzo, connu pour ses tubes de reggaeton, a passé une partie de son enfance à Pessac. Son titre Danza Kuduro a fait danser le monde entier. Scannez ce QR code pour découvrir ou redécouvrir ses plus grands succès !



## Alain ROUSSET



Alain Rousset, 2009, Wikimedia Commons, CC BY-SA 3.0

Ancien maire de Pessac de 1989 à 2001, Alain Rousset est président de la région Nouvelle-Aquitaine depuis 1998.

Son engagement a fortement influencé le développement de la ville et de la région.

## Boris DIAW



Boris Diaw lors d'un match amical entre la France et l'Allemagne le 30 août 2015. Photo de Jan Fante, utilisée sous CC BY-SA 2.0 via Wikimedia Commons

Avant de soulever le trophée NBA avec les San Antonio Spurs et de mener l'équipe de France de basket au titre européen, Boris DIAW a fait ses premiers dribbles à

Pessac. C'est dans le quartier de Saige, sur les terrains du COSEC, qu'il a grandi et forgé sa passion pour le basket.

De retour sur ses terres natales, il confiait avec émotion : « J'ai grandi ici, c'est toute ma jeunesse. Finalement, ça n'a pas trop changé. Cela a un peu vieilli, mais il y a des terrains en plus... »



# LES ÉVÉNEMENTS

## À VENIR



### EXPOSITION "L'ÉGYPTE DES PHARAONS"



Jusqu'au 4 janvier 2026



Bassins des lumières  
33000 Bordeaux



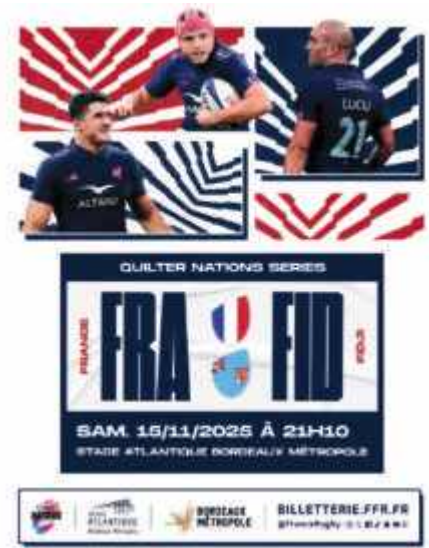
### SEMI-MARATHON DE BORDEAUX



9 novembre 2025



Centre-ville  
33000 Bordeaux



### MATCH DE RUGBY FRANCE - FIDJI



15 novembre 2025



Stade Matmut Atlantique  
33000 Bordeaux



### 35E ÉDITION DU FESTIVAL DU FILM D'HISTOIRE



Du 18 au 23 novembre 2025



7 rue des Poilus  
33600 PESSAC



### LES PORTES OUVERTES DE PESSAC-LÉOGNAN



6 et 7 décembre 2025



### MARCHÉ DE NOËL



Du 28 novembre au 28 décembre 2025



Allées de Tourny  
33000 BORDEAUX

### CONCERTS



- Julien DORE à l'Arkea Arena (Floirac) le 28 novembre 2025
- Soprano à Arkéa Aréna (Floirac) le 21 et 22 novembre 2025
- INDOCHINE à l'Arkea Arena (Floirac) du 5 au 6 décembre 2025

