

# PROGRAMME Le Clos des vignes

RÉSIDENCES MANSENG, MUSCADELLE ET GRENACHE



ACCESSION  
À LA  
PROPRIÉTÉ



LOCATION-  
ACCESSION



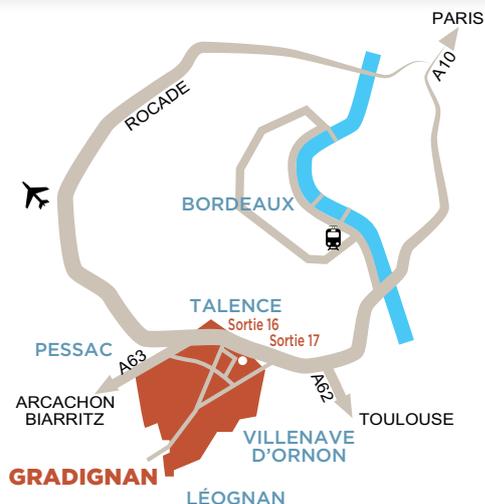
©François Guibert - Architectes \*Programmes faisant l'objet d'une demande de certification auprès d'un organisme agréé.

Gradignan (33)

**MÉSOLIA**  
TERRITOIRES ET MÉTROPOLIS DU SUD-OUEST



# GRADIGNAN, un cadre privilégié



**Au cœur d'un environnement boisé et paysagé, à seulement 15 minutes du centre de Bordeaux, les résidences du Clos des vignes offrent un cadre de vie agréable, au sein d'un quartier dynamique.**

**Découvrez ce programme idéalement situé à proximité des commerces et services, des infrastructures du centre-ville et d'un accès rapide à la rocade.**

## Une ville verdoyante

Gradignan est une ville dynamique composée de près de 24 000 habitants. Grâce à ses 20 parcs communaux couvrant 203 hectares, chaque habitant de la commune dispose d'un espace naturel communal à moins de 500 mètres de son habitation.

## Un accès facilité

Gradignan bénéficie de nombreux accès routiers, sans que les habitants n'aient à en subir les désagréments. En effet, la commune est bordée par la rocade et l'autoroute A63, bénéficie de trois échangeurs, qui permettent de faciliter les déplacements au quotidien, mais qui restent à l'extérieur de la ville.



## De nombreuses activités

Gradignan propose des activités qui plairont à toute la famille ! Théâtre, école municipale de musique, ludothèque, parc animalier, Écomusée de la vigne et du vin, ... Autant de choses pour petits et grands.

Le tissu associatif y est aussi très dynamique : la commune compte environ 150 associations, œuvrant dans tous les domaines (jeunesse, culture, humanitaire, sport, formation...). La commune accueille également le salon Lire en poche.

Enfin, les amateurs de sport seront comblés, grâce aux nombreux équipements sportifs de la commune : 12 terrains de foot, 3 terrains de rugby, 12 courts de tennis, 4 gymnases, 3 salles d'art martiaux...

## Des équipements scolaires et universitaires pour tous les âges

La commune de Gradignan offre un large panel d'équipements scolaires et universitaires :

- 7 écoles maternelles
- 6 écoles élémentaires
- 2 collèges
- 1 lycée
- 1 IUT (7 départements scientifiques)
- 1 école d'ingénieurs Bordeaux Sciences Agro
- 2 établissements d'enseignement spécialisé (INJS, Asso Saint François-Xavier Don Bosco)

## Un cadre de vie alliant confort et praticité

### À PROXIMITÉ

- Le centre de Gradignan
- Le centre commercial (ZA Carthon-Ferrière, Intermarché, Lidl...)
- De nombreux espaces verts (4 parcs)
- Crèche, écoles maternelles, primaires et collège

LE PRIEURÉ DE CAYAC

LA MÉDIATHÈQUE



### POUR SE DÉPLACER

- Accès rapide à la rocade (sortie 16)
- 4 lignes de bus dont 2 lianes (36, 21, 8, 10)
- 3 stations Vcub : place Bernard Roumégoux, ENITA et Pont du Naudet (projet)
- 2 lignes de ramassage scolaire
- 42 km de pistes cyclables

# PROGRAMME Le Clos des vignes

N'ATTENDEZ PLUS POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE !

- 58 logements du T2 au T5 répartis dans 3 résidences
- Livrés clés en main
- Un balcon, une terrasse ou un jardin pour chaque logement

## RÉSIDENCE GRENACHE

**30** appartements  
T2 à T4, avec balcon  
ou terrasse

## RÉSIDENCE MANSENG

**12** appartements  
T2 à T4, avec terrasse,  
balcon ou jardin

## RÉSIDENCE MUSCADELLE

**16** maisons T4 et T5,  
avec jardin privatif

À 5 MN DE  
TOUTES LES  
COMMODITÉS



PRIX BAS  
ET QUALITÉ  
GARANTIE



À 15 MN DE  
BORDEAUX



PARKING  
PRIVATIF



UN ESPACE  
EXTÉRIEUR  
*par logement*



RÉSIDENCE  
SÉCURISÉE



## Des logements tournés vers un avenir durable

L'ensemble des logements vise la certification BBC (Bâtiment basse consommation), qui désigne un bâtiment pour lequel la consommation énergétique nécessaire pour le chauffer est notablement diminuée par rapport à des habitations standards. C'est donc aussi la garantie de faire des économies !



## RÉSIDENCE MUSCADELLE

16

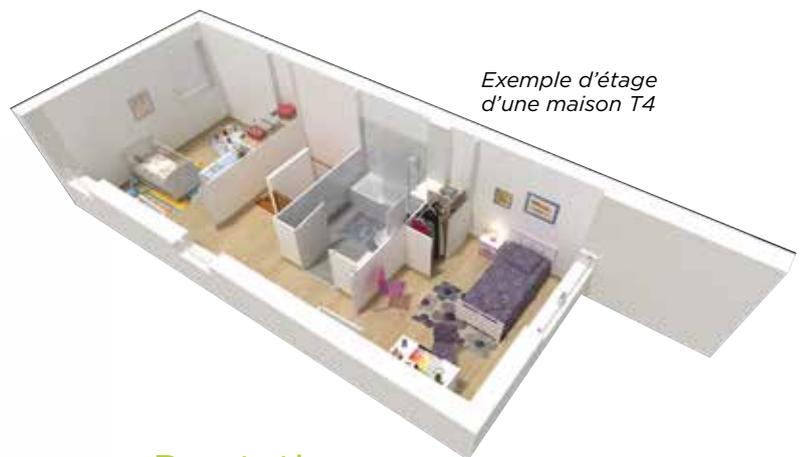
maisons  
T4 et T5, avec  
jardin privatif

T4 à partir de  
**192 500 €\***  
parking compris



©François Gubert Architectes \* soumis à conditions et sous réserve de disponibilité

Cette résidence vous permettra d'acquérir votre propre maison avec jardin privatif. Exposée plein sud pour la majorité d'entre elles, ces maisons accueilleront toute la famille dans des espaces lumineux et accueillants.



Exemple d'étage  
d'une maison T4



Exemple de RDC  
d'une maison T4  
avec jardin privatif

### Prestations

- Un jardin clôturé et engazonné
- 2 places de parking privées dont 1 couverte
- Cellier individuel
- Chaudière individuelle à condensation
- Thermostat d'ambiance
- Isolation par l'extérieur
- Carrelage dans salon et cuisine
- Peinture avec label écologique européen
- Meuble sous évier de cuisine de qualité, fabriqué en France

La résidence Manseng propose 12 appartements, tous prolongés par des balcons, terrasses ou jardins. Ces logements vous permettront de profiter d'espaces à vivre confortables et lumineux.

## Prestations

- Balcon, terrasse ou jardin privatif
- Résidence sécurisée avec contrôle d'accès
- Place de parking privative
- Local à vélos
- Chaudière individuelle à condensation
- Thermostat d'ambiance
- Isolation renforcée
- Peinture avec label écologique européen
- Meuble sous évier de cuisine de qualité, fabriqué en France
- Cellier individuel (sauf T2)



Exemple d'un appartement T3 avec balcon



## RÉSIDENCE MANSENG

12

appartements  
T2 à T4, avec balcon,  
terrasse ou jardin

T2 à partir de  
**127 500 €\***  
parking compris





RÉSIDENCE GRENACHE

30

appartements  
T2 à T4,  
avec terrasse ou balcon

T2 à partir de  
**118 800 €\***  
parking compris



©Augier - Guéniot / Gayet Rogier (Collectif Peptomicorazon) - soumis à conditions et sous réserve de disponibilité

Les 30 appartements de cette résidence sauront vous séduire grâce à une architecture contemporaine et épurée, alliant couleurs et ventelles. Les logements lumineux ont été pensés pour offrir des espaces à vivre spacieux et confortables.

### Prestations

- Balcon dont la majorité avec ventelle verticale
- Place de parking privative en sous-sol
- Local à vélos
- Résidence sécurisée avec contrôle d'accès
- Chaudière individuelle à condensation
- Thermostat d'ambiance
- Isolation renforcée
- Peinture avec label écologique européen
- Cellier individuel (sauf T2)



Exemple d'un appartement  
T2 avec terrasse

# Un financement avantageux



TVA À TAUX RÉDUIT\*



POSSIBILITÉ DE LOCATION-ACCESSION\*



GARANTIE DE RACHAT ET DE RELOGEMENT



PRÊT À TAUX ZÉRO\*\*



LIVRÉ CLÉ EN MAIN



## Zoom sur la location-accession

**La location-accession est une formule d'accèsion à la propriété dont l'objectif est de permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire.**

### Comment ça marche ?

Vous êtes dans un premier temps locataire-accédant de votre logement. Vous payez votre redevance mensuelle composée :

- d'une indemnité d'occupation ;
- d'une épargne appelée « part acquisitive », qui participera au financement du logement.

Au cours de la phase locative, vous pouvez devenir pleinement propriétaire en levant l'option d'achat. L'épargne réalisée constitue alors un apport personnel et votre redevance mensuelle se transforme en mensualité, sous réserve de l'acceptation de votre dossier par un établissement bancaire.

### Les avantages\*\*\*

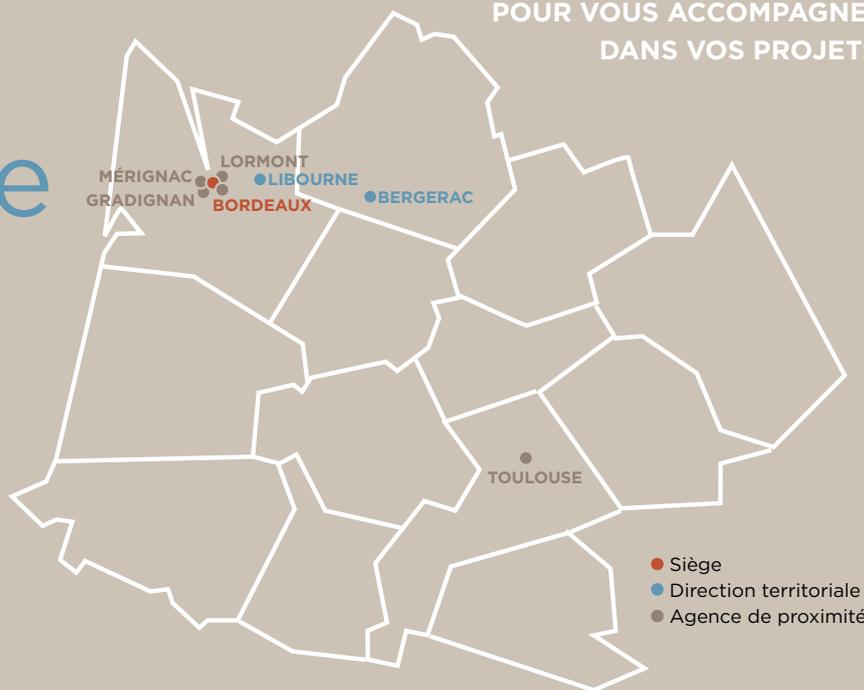
- 1 TVA à taux réduit
- 2 Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans à compter de l'achèvement du logement
- 3 Pas d'intérêt intercalaire pendant la phase de construction

### Suis-je éligible ?

Afin d'être bénéficiaire de ce dispositif, il faut que vos conditions de ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources légaux et que votre situation vous permette d'obtenir l'accord d'une banque.

## L'acteur de référence de l'habitat du sud-ouest

NOS ÉQUIPES VOUS ACCUEILLEN  
AU QUOTIDIEN  
POUR VOUS ACCOMPAGNER  
DANS VOS PROJETS.



La perspective de production de **700\*** logements par an

Près de **16 300** logements gérés dans plus de **200** communes

Environ **220** collaborateurs

L'adossement au groupe national Arcade qui regroupe

**11**

entreprises sociales pour l'habitat (ESH)

Une solidité financière avérée avec environ

**90 millions d'euros\*** de chiffres d'affaires

**5** agences de gestion et **2** directions territoriales

### PLUSIEURS PROGRAMMES EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Chaque année, Mésolia gère la construction de plusieurs programmes réservés à l'accession sociale à la propriété. Chacun des logements est pensé pour répondre aux besoins des futurs propriétaires, tant en termes de confort que de praticité : logements écologiques et donc économiques, volumes agréables, prestations de qualité, proche des services de proximité, facilité de déplacement...

Chacun de nos programmes vous permettra de bénéficier d'un cadre de vie privilégié.

