

nexity



PROMOTION

Le Taillan-Médoc / 33

Les Écorces



Bordeaux, une signature architecturale et culturelle

Bordeaux séduit par son élégance et la richesse de son patrimoine architectural, notamment ses remarquables ensembles du XVIII^{ème} siècle, classés au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ville en constante évolution, elle a su se moderniser tout en préservant son identité, offrant aujourd'hui un cadre de vie dynamique et équilibré, entre quais réhabilités, espaces verts et zones piétonnes.

Idéalement située à proximité de l'océan Atlantique et du Bassin d'Arcachon, accessibles en moins d'une heure, Bordeaux bénéficie d'un emplacement privilégié. Métropole attractive, elle allie qualité de vie, rayonnement culturel et dynamisme économique, tout en étant reconnue comme une référence mondiale du vin et de la gastronomie.

Aujourd'hui, Bordeaux s'impose comme une métropole dynamique et accessible, offrant un équilibre entre qualité de vie, développement économique et richesse culturelle.

Elle a su préserver son architecture du XVIII^{ème} siècle en l'harmonisant avec des réalisations contemporaines. Capitale mondiale du vin, elle rayonne également par sa gastronomie et son attractivité dans le tourisme d'affaires et les événements internationaux.

Une ville jeune et étudiante

3^{ème} plus grand campus universitaire de France, avec plus de 700 000 élèves et étudiants au sein de l'académie de Bordeaux.

Les chiffres de Bordeaux Métropole

- ▶ 28 communes, 850 000 habitants
- ▶ 444 229 emplois sur la métropole
- ▶ 54 parcs et espaces naturels
- ▶ 11 établissements de santé (4 hôpitaux et 7 cliniques)

L'aire d'attraction de Bordeaux

- ▶ 275 communes et 1,4 million d'habitants
- ▶ Plus de 15 000 nouveaux arrivants par an
- ▶ 6^{ème} aire d'attraction française



Les moteurs

de l'économie bordelaise

- ▶ Ligne LGV, Bordeaux-Paris en 2h04
- ▶ Capitale mondiale du vin et des spiritueux (700 millions de bouteilles par an)
- ▶ 1^{ère} place française sur l'informatique de santé
- ▶ 4^{ème} place bancaire française
- ▶ 2,5 millions de touristes par an
- ▶ 9 millions de tonnes de marchandises transitent via le port tous les ans
- ▶ 2^{ème} ville de France en matière de création d'entreprises

Le Taillan Médoc

Le Taillan-Médoc entre ville & vignes...

Le Taillan-Médoc est une commune d'environ 10 000 habitants, appréciée pour son cadre de vie à taille humaine et son équilibre entre ville et nature.

Située aux portes de Bordeaux, elle bénéficie de l'attractivité de la métropole tout en conservant une atmosphère calme et conviviale.

Idéalement localisée au nord-ouest de Bordeaux, la commune se trouve à **proximité de l'océan, des vignobles du Médoc et de la Garonne**. Le centre de Bordeaux et l'aéroport sont accessibles en une dizaine de kilomètres et les plages océanes à environ 45 minutes.

Le Taillan-Médoc dispose de nombreux commerces de proximité, d'équipements sportifs et culturels, ainsi que de plusieurs établissements scolaires, facilitant la vie quotidienne des habitants.

La commune se distingue également par ses espaces naturels, avec notamment une vaste zone forestière et des paysages préservés offrant un cadre de vie agréable et verdoyant.



Les Écorces

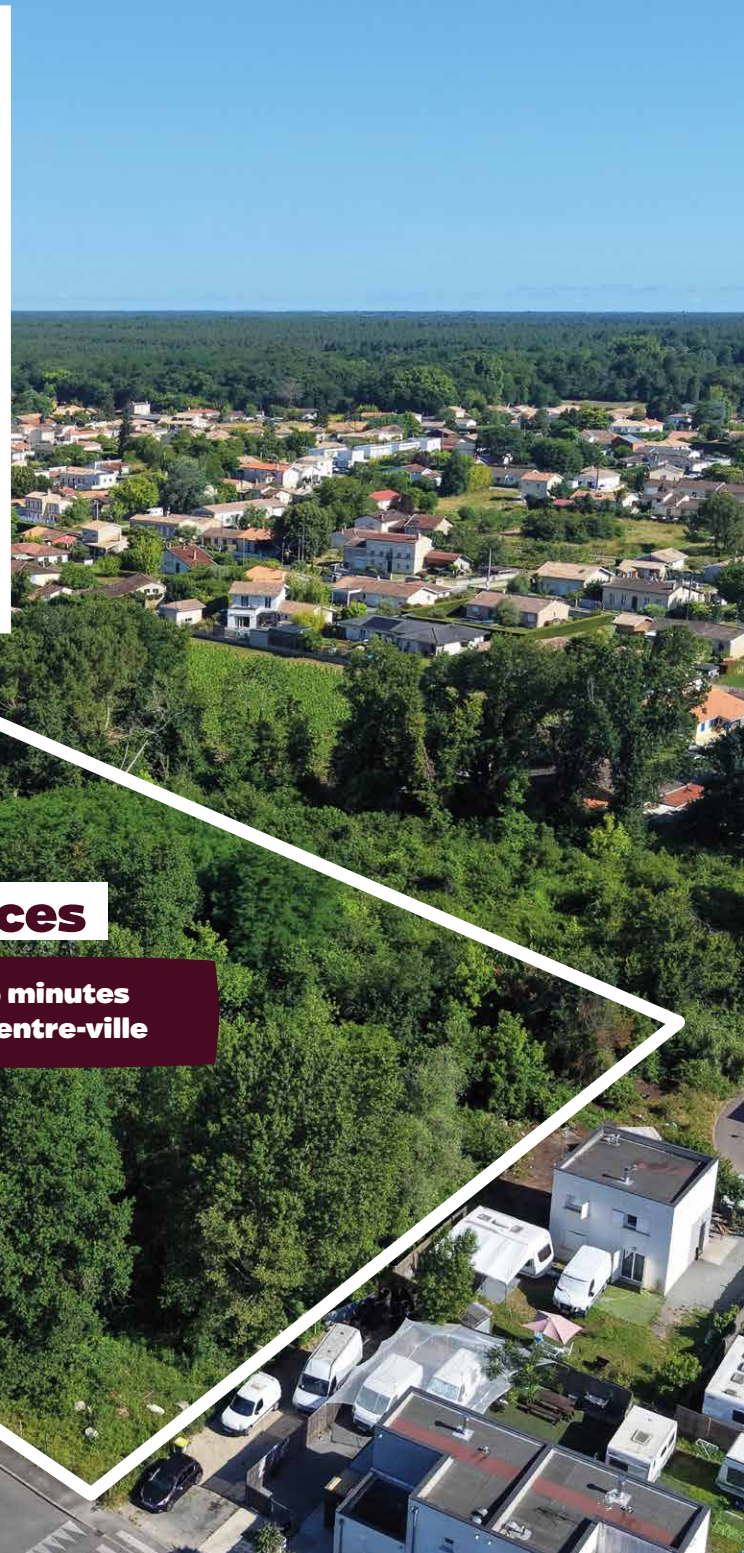
Plus qu'un projet : une harmonie avec la nature

Pensée comme un refuge au cœur des bois, Les Écorces incarne une qualité de vie rare, où chaque instant se vit au contact d'une nature généreuse et enveloppante.

Composée de seulement **22 logements, du 2 au 3 pièces**, la résidence Les Écorces s'inscrit au cœur d'un environnement arboré, véritable écrin de nature préservée.

Nichée dans une ambiance boisée, elle offre à ses résidents un **cadre de vie intimiste, propice au calme et à la sérénité au quotidien.**

L'architecture a été pensée pour s'intégrer avec douceur dans ce **paysage végétal**, en valorisant la présence des arbres et des espaces naturels environnants. Les appartements bénéficient de **belles ouvertures prolongées par des balcons ou terrasses**, permettant de profiter pleinement de la verdure omniprésente et de la quiétude du site.



Les Écorces

**À 5 minutes
du centre-ville**





Les prestations



► Sols souples PVC



► Peinture lisse



► Volets roulants électriques dans le séjour



► Chauffage : ballon thermodynamique



► Placard dans l'entrée ou la chambre



► **Salle d'eau équipée :** meuble vasque à tiroir avec miroir intégré, sèche-serviette électrique



► Parking disponible pour chaque logement

Et si vous passiez au neuf ?

Acheter dans le neuf, c'est bénéficier de nombreux **avantages concrets** :

⁽¹⁾
**Prêt
à Taux
Zéro%**

- Un **logement personnalisable** selon vos envies,
- Des **garanties constructeur** pour une tranquillité sur plusieurs années,
- Des **frais de notaire réduits**,
- Pour un investissement locatif, l'accès au **dispositif Jeanbrun**⁽²⁾ permettant une **économie d'impôts**,
- Et pour une résidence principale, la possibilité de financer une partie de votre achat grâce au **prêt à taux zéro**⁽¹⁾ (sous conditions).

Autant d'atouts pour vous lancer en toute confiance !

Le Taillan-Médoc / 33

Les Écorces



Commerces de proximité

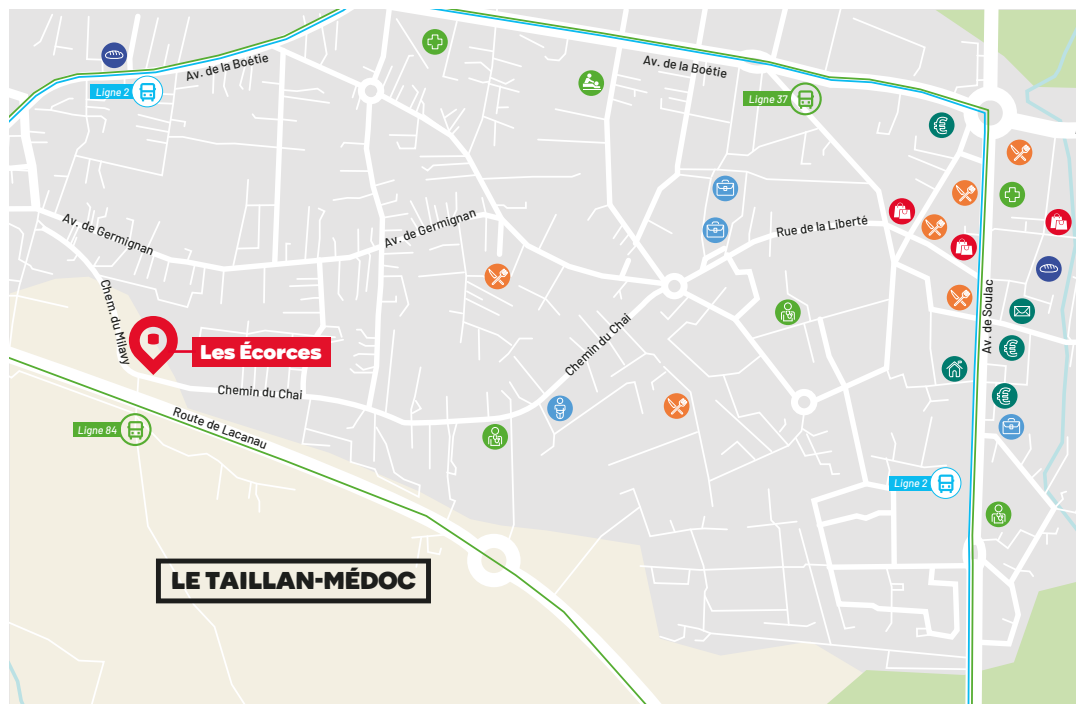
- ▶ Centre-ville à 5 min
- ▶ Marché de producteurs à 4 min
- ▶ Carrefour Market à 6 min
- ▶ Plusieurs cafés et restaurants entre 2 et 9 min

Enseignements

- ▶ Plusieurs crèches entre 3 et 15 min
- ▶ Écoles maternelles et élémentaires entre 3 et 9 min
- ▶ Collèges : plusieurs établissements entre 3 et 10 min
- ▶ Lycées entre 5 et 10 min

Autres services et loisirs

- ▶ Bois du Dèhès et Château du Taillan à 5 min
- ▶ Parc Majolan à 9 min



- ▶ **Arrêt de bus Molière**
Lignes **2, 37 et 84** à 2 min
- ▶ **Arrêt Condorcet**
Ligne **81** à 3 min



- ▶ Tram D **Arrêt Cantinolle** à 6 min
- ▶ Tram E **Arrêt Gare de Blanquefort** à 13 min



- ▶ **Bordeaux Quinconces** à 26 min

(Source Google Maps, distance et temps estimé en voiture)

nexity.fr
05 56 33 80 99

Service et appel gratuits

nexity

Nexity Aquitaine RCS 433 99 703 - Perspectives non contractuelles à caractère d'ambiance susceptible d'évolution. Architecte Taillandier Architectes Associés. Perspectives Epsilon 3D. Illustration couverture Alva Skog. Photographie AdobeStock. (1) Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus et composition du foyer. Détails sur nexity.fr ou auprès de nos conseillers. (2) Jeanbrun : Dispositif instauré par la loi de finance pour 2026 permettant à l'acquéreur, personne physique ou société non soumise à l'impôt sur les sociétés, faisant l'acquisition de logements, situés en France dans un bâtiment d'habitation collectif au sens du 6° de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, neufs ou en état futur d'achèvement, de bénéficier d'une déduction sur l'assiette de son impôt sur le revenu, au titre de l'amortissement de 80 % du prix d'acquisition du logement net de frais. Cet amortissement est conditionné à l'engagement du propriétaire de les louer pendant une durée minimale de neuf ans, sous réserve de respecter des plafonds de loyer et de ressources. Le taux et les plafonds d'amortissement dépendent des plafonds de loyers et de ressources ciblés. Les conditions de ce dispositif et les sanctions du non-respect des engagements sont définies à l'article 31.1.1° du code général des impôts. Exemple calculé pour une mise en location de 10 ans sur la base du plafond maximum de déduction de 12 000 € par an et par foyer fiscal (location très sociale, 50 % minimum des revenus bruts concernés), pour un contribuable à la tranche marginale d'imposition de 45 %. L'économie d'impôt réelle dépend de la situation fiscale personnelle de chaque investisseur. Dispositif soumis à conditions. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE. Juillet 2026.