



FIDEXI

Nue-propriété



MÉRIGNAC (33)

Edonia



MÉRIGNAC, COMMUNE RÉSIDENTIELLE ET RECHERCHÉE DE LA MÉTROPOLE

Située au cœur de Bordeaux Métropole, Mérignac bénéficie d'une situation géographique idéale, aux portes de Bordeaux.

Avec ses 74 000 habitants, Mérignac offre l'**équilibre parfait entre dynamisme urbain et économique et cadre de vie paisible dans un environnement verdoyant**, à deux pas du cœur battant de la capitale girondine.

La ville est également caractérisée par son **réseau de transport développé** avec la présence de l'aéroport Bordeaux-Mérignac, son réseau routier, la ligne A du tramway, les nombreuses connexions de bus et ses pistes cyclables, facilitant ainsi les déplacements de ses habitants au quotidien.

Avec la présence de **nombreuses infrastructures culturelles** telles que la salle de spectacle du Pin Galant, le Conservatoire municipal ou encore l'incontournable salle de concerts du Krakatoa, Mérignac offre **une vie culturelle animée et diversifiée tout au long** de l'année, fortement appréciée par les habitants de la métropole et des environs.

« Ville où il fait bon vivre et entreprendre, Mérignac a quelque chose à offrir à chacun. »

1



Pôle économique majeur de Bordeaux Métropole

Située aux portes de Bordeaux, **Mérignac est le 2^{ème} poumon économique fort de Bordeaux Métropole et de la Nouvelle-Aquitaine. La ville a connu la croissance en nombre d'emplois la plus importante de la métropole** entre 2010 et 2020 (+24 %).

Elle dispose d'un **bassin d'emploi attractif** composé de **nombreuses entreprises de pointe** notamment dans les secteurs de l'aéronautique, l'aérospatial, la recherche et le développement, etc. avec comme **employeurs majeurs** des **structures de renommée internationale** : l'Armée de l'air et de l'espace, Thales ou encore Dassault Aviation.

Centre de gravité de la filière aéronautique bordelaise, Mérignac abrite le pôle aérospatial avec ses 300 établissements et ses 12 700 personnes générant 2 milliards d'€ de chiffre d'affaires. Concentrée autour de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, l'opération d'intérêt métropolitain (OIM) **Bordeaux Aéroparc**, est un pôle économique dynamique et un site d'innovation ayant pour ambition d'accueillir 50 000 emplois d'ici 2030. **Mérignac attire ainsi une population jeune et qualifiée** avec une forte part de CSP+ (13,5 % à Mérignac contre 9,4 % au niveau national).

La **métropole** et ses 801 000 habitants est **attractive pour les actifs et regroupe près de 450 000 emplois avec une forte concentration de l'emploi sur son arc ouest (Bordeaux/Mérignac/Pessac/Bègles)**.

Sources des données chiffrées : Insee

1

**Un tissu économique solide et diversifié
porté par des filières de pointe**



LE SAVIEZ-VOUS ?

Prisée par la bourgeoisie bordelaise aux 18 et 19^{ème} siècles, Mérignac dispose d'un patrimoine architectural aux multiples curiosités avec sa Tour de Veyrines, son Château du Burck, son Domaine de Fantaisie, sa Maison Carrée ou encore son intrigante fontaine d'Arlac. L'Hôtel de Ville est également un incontournable, lové au cœur des 10 hectares du Domaine du Vivier habité tout au long de l'année par des paons !





« Edonia », écrin végétal au pied du tramway

La résidence « Edonia » s'inscrit dans un quartier en pleine métamorphose, entre dynamisme urbain et cadre de vie verdoyant.

Idéalement connectée au reste de la ville et à Bordeaux, la résidence « Edonia » jouit d'un emplacement privilégié au pied de la ligne de tramway A. Ainsi, les résidents peuvent rejoindre en 15 minutes le centre bordelais et découvrir ou redécouvrir ses lieux emblématiques au moyen d'un réseau de transport en commun bien développé.

Grâce à son accès facilité à l'ensemble des commodités environnantes, il est possible de rejoindre rapidement les infrastructures scolaires, le centre commercial « Mérignac Soleil » et ses 120 boutiques, après seulement 15 minutes de marche ou encore le parc du Bourran en 6 minutes à vélo.

Edonia, c'est également un lieu de vie tourné vers les échanges et le partage. Avec la création de la future place des Quatre Chemins et ses terrasses, située au cœur du projet « Marne Soleil », proximité et convivialité seront au cœur du quotidien de ses habitants. La résidence profite d'un **environnement direct bucolique** grâce à son cœur d'îlot végétalisé.

1 Parc du Bourran, à 6 minutes en vélo de la résidence

S'étendant sur près de 18 hectares, le parc du Bourran a été créé en 1870 par le paysagiste Louis Le Breton pour sublimer le Château de style classique du même nom. Le parc est une véritable ode à la nature et une bouffée d'oxygène en plein cœur de l'espace urbain, pour petits et grands. Son cadre bucolique, sillonné de sentiers et agrémenté d'un vaste plan d'eau, d'aires de jeux et de détente, d'une cascade artificielle, d'un rucher, d'un potager et d'une riche flore, se révèle idéal pour des escapades champêtres, des sorties sportives, des balades pédagogiques ou des séances photos bucoliques.

2 Le Krakatoa, à 15 minutes en transport de la résidence

Salle de concerts historique réputée de la région bordelaise, le Krakatoa est un élément majeur dans le paysage culturel local. Avec plus de 10 000 artistes accueillis à son compte depuis sa création en 1990 et plus de 30 000 spectateurs chaque année, la scène musicale du Krakatoa se revendique comme un haut lieu de la musique actuelle (labélisée SMAC Scène de Musiques Actuelles) avec une programmation éclectique. Elle est également animée par de nombreux ateliers et formations autour de la musique.



Coeur d'îlot végétalisé





Confort et sérénité au quotidien



Conçue au cœur d'un écrin végétal, la résidence dispose d'une signature architecturale contemporaine où les jeux de volumes, alternant des petits immeubles collectifs et les façades parées de briques claires aux teintes variées dans un camaïeu harmonieux de couleurs, s'entremêlent pour apporter à la résidence rythme et dynamisme.

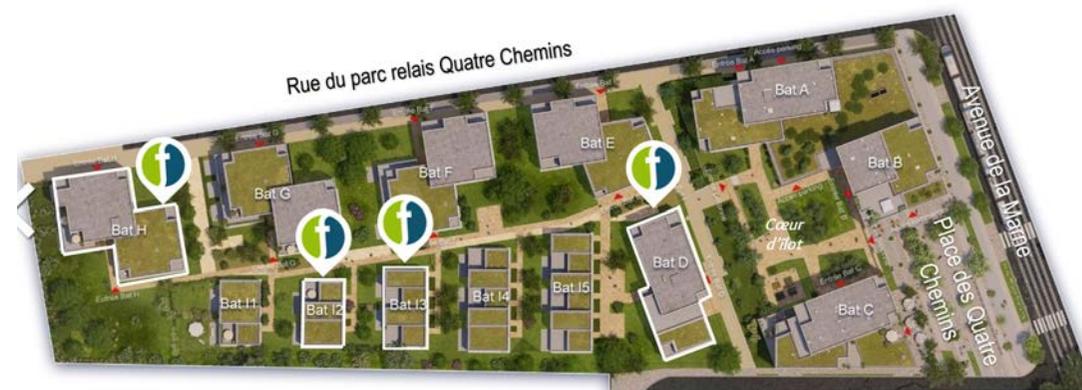
Inserée dans un bel écrin végétal, la résidence offre à ses habitants un charmant espace paysagé commun, venant parfaire le cadre de vie d'Edonia

Les appartements sont, pour la grande majorité, prolongés d'annexes (balcon, terrasse ou jardin), offrant ainsi un espace de vie extérieur des plus agréables.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ



- Confort thermique RT 2012 -10 %
- Salles de bain équipées avec revêtement mural en faïence toute hauteur au droit des points d'eau
- Huisseries métalliques
- Double vitrage isolant
- Système audio type Intratone
- Local à vélos



Une situation privilégiée proche du centre de Bordeaux

En voiture

- À 10 min du centre de Bordeaux
- À 10 min de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac
- À 45 min de la côte Atlantique (Arcachon, Cap-Ferret)



En transports en commun

- Arrêt de tramway A « Quatre-Chemins » au pied de la résidence permettant trois dessertes principales :
 - Mérignac Centre en 5 min
 - Aéroport de Bordeaux-Mérignac en 10 min
 - Centre-ville de Bordeaux en 15 min
- Ligne de Train LGV à la gare de Bordeaux Saint Jean à 40 min via le tramway A puis C



En avion

- Aéroport international Bordeaux-Mérignac à 4,5 km, soit 10 min en transport ou en voiture



EDONIA
254, avenue de la Marne
33700 Mérignac





Designer de solutions patrimoniales

Depuis 1988, FIDEXI développe des solutions patrimoniales pérennes destinées à des investisseurs privés et institutionnels, dont l'objet est de financer des projets immobiliers à forte résonance sociale.

Notre expertise unique en montage d'opérations immobilières, combinée à une vision exigeante de notre métier, nous permet de proposer des solutions fiables et sécurisées qui traversent le temps pour le bénéfice et la sécurité de ceux qui nous font confiance.



44 rue Paul Valéry - 75 116 Paris

Tél. : 01 76 53 73 73

fidexi.com

Document non contractuel - Crédits photos : Adobe Stock, Istock, Solange Becker - Perspectives et plan : Fayat Immobilier / 09-2023

okó

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567

Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce

Carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France

Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurancelimited

Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX

Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>