



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Mauguio

Référence #5886





### **2 686 h de soleil par an**

La métropole est l'une des plus ensoleillées de France à 20 min des plages et 2h de l'Espagne.

### **80 000 étudiants**

Élue 2e meilleure ville étudiante 2025, Montpellier forme 80 000 talents dans 149 établissements supérieurs.

### **13 centres de R&D**

Labellisée French Tech, la ville s'appuie sur 13 centres de recherche et dynamise la filière santé.

### **+ 8 500 nouveaux habitants/an**

Au Top 10 des villes françaises, la cité affiche une progression démographique constante depuis 1940.

## **L'art de vivre méditerranéen**

À vingt minutes des plages et 2h de l'Espagne, Montpellier accorde avec brio les charmes des ruelles historiques jalonnées d'hôtels particuliers du XVIIe siècle au design contemporain de ses architectes visionnaires. Bardée d'espaces verts, du jardin botanique aux rives du Lez, la capitale héraultaise profite de 2 686 heures d'ensoleillement par an. Le climat méditerranéen accompagne une scène culturelle d'envergure internationale, menée par l'Opéra Comédie, le centre d'art MoCo ou encore les collections du musée Fabre. Un cadre de vie privilégié qui séduit par sa capacité à marier authenticité, créativité et douceur de vivre méridionale.

### **Une "Surdouée" 2e meilleure ville étudiante de France**

Avec 307 000 habitants intra-muros et 516 000 à l'échelle métropolitaine, Montpellier s'impose parmi les dix plus grandes villes de l'Hexagone. Sa démographie affiche une progression constante depuis la fin des années 1940.

La cité héraultaise, élue 2e ville étudiante de France 2025, recense plus de 80 000 étudiants, formés au sein de 3 universités, 6 grandes écoles et 149 établissements supérieurs. Ce vivier de talents s'appuie sur 13 centres de recherche et dynamise les filières santé, numérique et agroécologie. Une excellence académique qui alimente un tissu entrepreneurial dense, labellisé French Tech, qui renforce l'attractivité d'un territoire ancré dans l'histoire et ouvert sur le monde.

# Vivre ou Investir à Mauguio

Mauguio prend place dans le département de l'Hérault, à environ 15 km à l'est de Montpellier . C'est une commune de 76,73 km<sup>2</sup> qui compte **16 417 habitants**. Elle est limitrophe de Baillargues , Saint-Aunès et Lattes . Elle est réputée, non seulement pour la station balnéaire, Carnon-Plage, qui offre une magnifique façade maritime sur la Méditerranée, mais aussi pour la richesse de sa faune et de sa flore. C'est également une ville au patrimoine culturel atypique, ses divers lieux emblématiques affirment son identité et son charme singulier (étang de l'Or, château des comtes de Melgueil, ses arènes, théâtre Samuel Bassaget...). Elle est divisée en plusieurs quartiers : Centre-Ville, Quartier Nord, Quartier Est, Quartier Ouest, Carnon, Périphérie Ouest et Sud, Périphérie Nord et Est.

En plus du tourisme balnéaire et des activités relatives au port de Carnon-Plage, le tableau économique de Mauguio est complété par plus de **2 000 entreprises** dans divers domaines comme Elico, Montpellier Espaces Loisirs, Espace Sud Automobile ou encore Vallair Industry. Les ménages melgoriens gagnent 29 189 € (revenu médian annuel). La commune abrite différents services scolaires afin de faciliter le quotidien des parents et des enfants : l'**école maternelle Jean Monnet**, l'**école élémentaire Albert Camus**, l'**école primaire privée Notre-Dame**, le **collège l'Étang de l'Or**... Le **campus CESI**, un établissement d'enseignement supérieur et de formation professionnelle, y est également implanté.

Pour le grand bonheur des investisseurs et des particuliers à la recherche de belles opportunités, de nombreux programmes immobiliers neufs sont conçus dans la commune de Mauguio. Les opportunités ne manquent pas pour réaliser un achat en résidence principale ou un investissement locatif , Mauguio étant située en zone A de tension immobilière.



**11** km

Du centre de  
montpellier



**77** km<sup>2</sup>

Superficie



**16 300**

habitants



**A**

Zonage ABC




## “ À deux pas de la zone d'activités de Maugio

 Résidence de 17 logements

 2 Bâtiments

 Du T4 au T5  
à partir de **398 000 €**  
Pour un prix moyen de **4 777 €/m<sup>2</sup>**

 Livraison prévue au  
**3ème trimestre 2025**

## La résidence & son environnement

[Obtenir plus d'information sur ce programme](#)

Cette résidence neuve se situe dans la ville de Maugio, connue pour sa forte culture catalane, sa proximité avec les plages et Montpellier.

### Localisation de la résidence

Ce programme neuf à Maugio est idéalement situé, à une dizaine de minutes de marche du centre-ville historique et de ses commerces et services. A moins de 5 minutes de la résidence se trouvent également divers commerces : supermarchés, restaurants, boulangerie, grandes enseignes... La ville de Maugio dispose de plusieurs écoles maternelles, élémentaires, primaires, d'un collège ainsi que d'un établissement d'enseignement supérieur, l'ESMA. Deux écoles, une maternelle et une primaire, se situent à une dizaine de minutes de marche de la résidence. Le collège peut quant à lui être rejoint en 4 minutes de voiture. Concernant les divertissements, la proximité de la résidence avec le centre-ville lui offre de nombreuses possibilités : médiathèque, théâtre, arène de Maugio, jardin de la Motte... Tous se situent à moins de 15 minutes de marche ou 5 minutes de vélo. Pour les promenades, les circuits de randonnées du ruisseau de la Capoulière et de l'étang de l'Or sont à une dizaine de minutes en vélo. La réserve naturelle Lo Camin de la Fe se situe à 20 minutes en vélo ou 15 minutes de route.

### Description de la résidence

La résidence propose 17 villas aux belles prestations, dont 16 de 4 pièces et une de 5 pièces. Toutes sont évidemment dotées d'extérieurs : terrasses en bois et jardins privés prolongent donc les beaux espaces intérieurs. Les maisons sont équipées de panneaux solaires pour la production d'électricité et d'eau chaude. Les prestations intérieures sont à la hauteur des extérieurs : salle de bains aménagée, WC suspendus, placards équipés, carrelage 60x60 en grès cérame dans les pièces de vie et pièces humides, parquet dans les chambres, volets roulants motorisés, places de parking aériennes ou couvertes...



## Autour de la résidence

- A moins de 10 minutes de marche de toutes les commodités : supermarché, boulangerie, cafés, restaurants, commerces de proximité et grandes enseignes.
- A 10 minutes à pied du centre-ville de Mauguio et de ses commerces et services
- A une dizaine de minutes en voiture des sentiers de promenade de l'étang de l'Or
- 9 km de l'aéroport de Montpellier Méditerranée
- 9,5 km de la gare Montpellier Sud de France

## Les + du programme



### Résidence

- RT2012



### Energie et confort

- Panneaux solaires
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

- Espaces verts engazonnés
- Jardins privés
- Point d'eau extérieur
- Prise électrique extérieur
- Terrasse en bois

# Choisir Montpellier IMMO9 pour votre projet immobilier

Montpellier IMMO9 associe une double expertise : logement neuf et connaissance fine du marché montpelliérain et occitan. Adossées au Groupe IMMO9, fort de plus de 20 ans d'expérience et de 7 agences en France, nos équipes suivent chaque dossier de la recherche du bien à la remise des clés. Avec 70 promoteurs partenaires et près de 180 programmes neufs sur Montpellier et sa périphérie, votre courtier accède à 98 % de l'offre disponible, au prix direct promoteur.

## Un gain d'argent

L'accompagnement en agence est sans frais pour l'acheteur, qui ne supporte ni commission d'intermédiaire ni frais de dossier. Les prix présentés correspondent au prix promoteur, incluant les remises accordées sur les programmes sélectionnés.

## Un gain de temps

Votre courtier s'appuie sur un catalogue regroupant l'essentiel de la promotion immobilière locale pour vous présenter immédiatement une sélection ciblée de logements neufs. Les critères de localisation, de budget, de surface, d'extérieurs et de calendrier de livraison sont passés en revue dès le 1er rendez-vous.

## Un accompagnement sur-mesure

Un interlocuteur unique suit votre dossier de la première étude du budget à la remise des clés. Expert du neuf et de la VEFA et de ses spécificités juridiques, administratives et fiscales, il vous oriente vers un projet conforme à votre profil, en résidence principale comme en investissement locatif, avec des conseils à chaque étape.

# 300

**clients accompagnés  
chaque année**

# 70

**promoteurs  
partenaires**

**Un service  
entièrement gratuit  
sans frais d'agence  
ni de dossier**

**Des prix directs  
promoteur**





*La référence de l'immobilier neuf depuis 20 ans*



**IMMO9 Toulouse - Siège social**

38 Quai de Tounis  
31000 Toulouse

05 61 21 79 49



**IMMO9 Rennes**

Parc Monier, 167 route de Lorient  
35000 Rennes

02 30 96 48 60



**IMMO9 Bordeaux**

45 rue Georges Bonnac  
33000 Bordeaux

05 35 54 82 33



**IMMO9 Montpellier**

418 rue du Mas de Verchant  
34000 Montpellier

05 62 19 14 35



**IMMO9 Nantes**

2 rue de Jemmapes  
44000 Nantes

02 85 52 80 36

418, rue du Mas de Verchant  
34000 Montpellier

**04 11 93 73 34**  
[www.montpellierimmo9.com](http://www.montpellierimmo9.com)