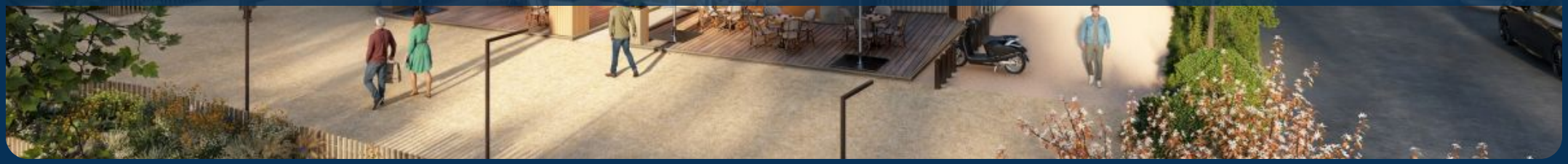
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**



# Programme neuf à Montpellier : Aiguerelles

Référence #8013





**2 686 h de soleil par an**
La métropole est l'une des plus ensoleillée 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.

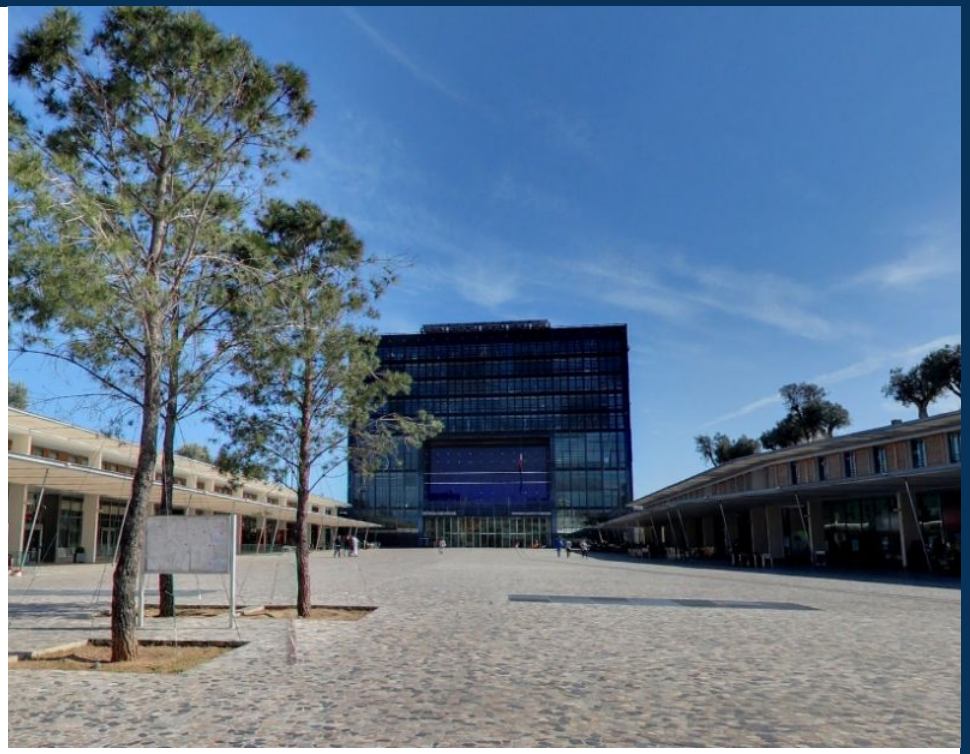
# Vivre ou Investir à Montpellier : Aiguerelles

Situé dans le sud-est de Montpellier, Aiguerelles est un quartier d'une superficie de 1,6 km² qui compte plus de 7 000 habitants. Il est bordé par le Lez et bénéficie d'un patrimoine naturel, historique et culturel aussi riche que varié, à l'instar de l'Hôtel de ville de Montpellier, un monument emblématique imaginé par Jean Nouvel, un architecte de renommée internationale. Il abrite également un parc portant le même nom, le parc des Aiguerelles, qui a été aménagé à la fin des années 80, très prisé des familles pour son aire de jeux et ses différents « coins » propices à la détente.

En plus des nombreux commerces, quelques entreprises et établissements notables ont élu domicile dans le quartier, conférant ainsi à Aiguerelles un dynamisme économique certain : Lidl, Novotel Montpellier, le centre de formation Ceméa, Montpellier Béton site de Lattes. Pour la scolarité de leurs enfants, les parents ont le choix entre plusieurs établissements comme l'école maternelle Paul Eluard, l'école élémentaire Charles Dickens, l'école élémentaire Jean Macé ou encore le collège Les Aiguerelles.

Limitrophe aux quartiers de Port-Marianne , Saint-Martin et Près d'Arènes , le quartier des Aiguerelles accueille, comme dans l' immobilier neuf à Montpellier , des résidences de construction récente.

Au ralenti depuis quelques mois, le marché de l'immobilier neuf renaît de ses cendres dans le quartier des Aiguerelles, avec des résidences aux allures contemporaines, en cours de construction, proposées par des promoteurs d'expérience, en collaboration avec des architectes talentueux. Chacun de ces programmes neufs dispose d'un grand nombre d'appartements disponibles à la vente pour un achat en résidence ou pour un investissement locatif à Montpellier.



**Quartier**
montpelliérain

**57 km²**
Superficie

**257 399**
habitants

**A**
Zonage ABC




RE 2020

## “ À deux pas des lignes de tram 3 et 4

- Résidence de 83 logements
- 3 Bâtiments
- Du T1 au T4
  à partir de **185 500 €**
  Pour un prix moyen de **6 039 €/m²**
- Livraison prévue au **1er trimestre 2028**

# La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

### Bien-être et confort au quotidien dans une résidence contemporaine

Implantée dans un secteur résidentiel en pleine mutation, cette programme neuf aux Aiguerelles se compose de trois bâtiments pour un total de **83 logements, du T1 au T5** , conçus pour convenir aussi bien aux primo-accédants qu’aux familles. Les appartements privilégient les orientations traversantes et de larges ouvertures afin d’**optimiser l’apport de lumière naturelle et les vues sur les espaces végétalisés**. Chaque logement dispose d’un extérieur privé : balcon, loggia, terrasse en bois ou jardin privatif pour les rez-de-chaussée, qui **prolonge le séjour et crée des lieux de respiration**. Le stationnement est assuré par 93 places en sous-sol ; la résidence prévoit également 100 emplacements dédiés aux vélos, répartis dans quatre locaux sécurisés pour encourager les déplacements doux. Le projet respecte la réglementation RE2020 et intègre des espaces paysagers autour des bâtiments. Les prestations intérieures mêlent confort et élégance en incluant climatisation réversible, parquet dans les pièces de vie, faïence toute hauteur dans les salles d’eau, mobilier de salle de bains et volets roulants électriques. Les logements sont sécurisés par des dispositifs d’accès contrôlé (visiophone, digicode, portails télécommandés, serrures 3 points) et conçus pour faciliter le quotidien (celliers, prises extérieures).

### Un emplacement idéal pour la vie quotidienne et les études

Le programme bénéficie d’un emplacement pratique, **au cœur de la ZAC Consuls de Mer et à proximité immédiate du quartier Port-Marianne et de la nouvelle mairie**. Le site profite d’une offre complète de services : établissements ...





## Autour de la résidence

- Stations de tram Moularès & Hôtel de Ville : à 4 min à pied, desservies par les lignes 1, 3 et 4
- Station de tram Rives du Lez : environ 8 minutes à pied
- Gare Montpellier Saint-Roch : 17 minutes à pied / 13 minutes en transports
- Gare Montpellier Sud de France : 7 minutes à vélo ou 20 min à pied
- Aéroport Montpellier Méditerranée : environ 15–17 minutes en voiture
- Accès routiers : autoroute à environ 10 minutes ; plages via l’avenue Raymond Dugrand en ~20 minutes

## Les + du programme

### Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

### Energie et confort

- Climatisation réversible
- Isolation thermique renforcée
- Volets roulants électriques

### Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Loggia
- Point d'eau extérieur
- Prise électrique extérieur
- Terrasse
- 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**



IMMO9

*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**