



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Bordeaux : Caudéran

Référence #7522



**+10 000 habitants / an**  
La métropole totalise 840 000 résidents et accueille plus de 10 000 nouveaux arrivants par an.

### **3e métropole la plus attractive**

Bordeaux est classée 3e métropole la plus attractive de France et la 2e pour la qualité de vie (2024).

### **350 monuments historiques**

Plus de 350 édifices classés ou inscrits aux monuments historiques jalonnent la ville.

### **Paris à 2h00**

La LGV met la capitale à 2h, soutenant l'essor du quartier d'affaires Bordeaux Euratlantique.

## **Entre vignobles et océan**

À deux heures de Paris par la LGV, Bordeaux déploie ses façades de pierre blonde le long de la Garonne. Plus de 350 édifices classés ou inscrits aux Monuments Historiques, incarnent une élégance classique qui fait la renommée d'une belle qui n'a plus rien d'"endormie". Ce majestueux décor s'anime au fil des quais et des places gourmandes, théâtres de l'art de vivre girondin. Dans un dialogue contrasté, la Cité du Vin et l'écosystème Darwin incarnent le renouveau d'une cité qui cultive l'audace. Entre les vignobles de renommée mondiale et les plages du bassin d'Arcachon, le quotidien s'y invente au pluriel.

## **3e Très Grande Métropole la plus attractive de France**

Avec plus de 10 000 nouveaux habitants chaque année et plus de 840 000 résidents à l'échelle métropolitaine, Bordeaux se classe 3<sup>e</sup> « Très Grande Métropole » la plus attractive de France dans le baromètre Arthur Loyd 2024, et 2<sup>e</sup> pour la qualité de vie. La liaison LGV à 2 heures de Paris, combinée à un aéroport international, soutient l'essor de Bordeaux Euratlantique, l'ancrage de pôles d'excellence en aéronautique-spatial-défense, e-santé et numérique, et le développement d'un écosystème viticole où clusters, technopoles, pépinières et œnotourisme structurent un dynamisme économique à forte dimension internationale.

# Vivre ou Investir à Bordeaux : Caudéran

Le quartier Caudéran se situe à l'**Ouest du centre-ville de Bordeaux**. Ancienne commune rattachée à la ville en 1965, le quartier est le plus vaste et le plus peuplé de la ville. Véritable "mini-ville" composée de petits quartiers et de maisons cossues, son identité très marquée par le caractère familial, résidentiel et paisible en fait un lieu d'exception au cœur de Bordeaux où réaliser un investissement locatif .

Profitant du rayonnement du centre-ville de Bordeaux, Caudéran est proche des quartiers suivants :

Saint-Augustin , Saint-Seurin , Les Chartrons , et Saint-Bruno

En termes d'équipements éducatifs, le quartier Bordeaux Caudéran est riche de ses **nombreux groupes scolaires**, à la fois publics et privés. Parmi les écoles publiques, on y retrouve les groupes scolaires (maternelle, école élémentaire et collège) : Stéhelin, Saint-André, Raymond Poincaré, Pins Francs, Jules Ferry, Jean Cocteau...etc. Parmi les établissements scolaires privés, on y retrouve Sainte Marie Grand Lebrun, Saint Joseph de Tivoli, Saint Ferdinand, Assomption Sainte Clotilde et Bon Pasteur. On trouve aussi plusieurs crèches au sein du quartier : Central Parc, Pitchouns Caudéran, Pomme ou encore Lune Ma Petite Crèche.

Riche de ses parcs et de son Golf Bordelais, Caudéran se démarque par ses espaces verts tels que le Parc Bordelais, le grand stade Lestonat-Monséjour et le square Armand Faulat. Avec 65% de cadres, les habitants de Caudéran travaillent pour la majorité dans les secteurs du médical, de l'immobilier, de la restauration, de l'éducation, du commerce, des banques et des assurances.

À Caudéran, les **programmes neufs** fleurissent et proposent des **appartements neufs** et des **maisons neuves** qui s'étendent du studio au 5 pièces. Avec **57 % de propriétaires en résidence principale**, le quartier représente un secteur privilégié sur le marché de l'immobilier neuf à Bordeaux .



**Quartier**  
bordelais



**50** km<sup>2</sup>  
Superficie



**239 200**  
habitants



**A**  
Zonage ABC



“ À 6 minutes à vélo du tramway Barrière du Médoc

🏠 Résidence de 62 logements

🏠 3 Bâtiments

🏠 Du T1 au T3  
à partir de **145 500 €**  
Pour un prix moyen de **5 219 €/m<sup>2</sup>**

🕒 Livraison prévue au  
**4ème trimestre 2026**

## La résidence & son environnement

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

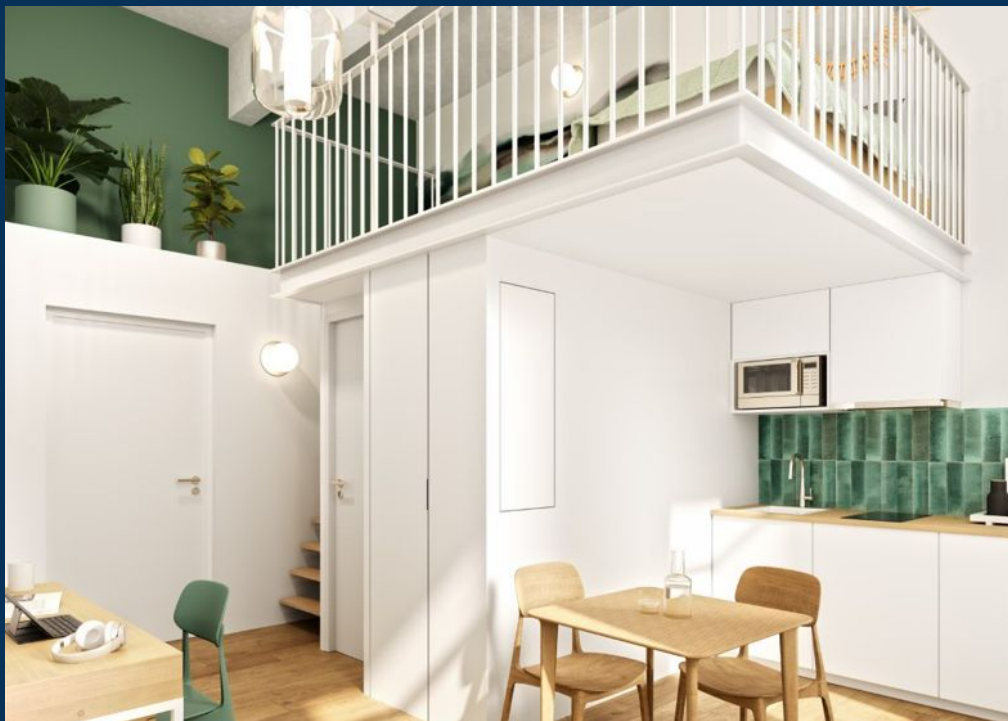
Situé dans le quartier prisé de Caudéran à Bordeaux, ce projet offre un cadre de vie agréable et verdoyant. À proximité du centre-ville, Caudéran assure un accès aisé aux commodités et services indispensables. La proximité avec Bordeaux, une métropole dynamique, ajoute une touche urbaine à ce quartier résidentiel paisible.

### Localisation de la résidence

La résidence est idéalement située à proximité des commerces et services. Pour vos courses quotidiennes, le Carrefour Express est accessible en seulement 4 minutes de marche, et le Marché du Parc de Lussy est à 10 minutes. Les amateurs de nature apprécieront le Parc Bordelais, à seulement 8 minutes à pied, offrant un espace de détente et de loisirs en plein air. Niveau transports, un arrêt de bus situé à 3 minutes de la résidence est desservi par les lignes 74 et 41, tandis que le tramway Barrière du Médoc est accessible en quelques minutes à vélo.

### Description de la résidence

Cette résidence étudiante à Caudéran se compose de trois bâtiments à l'architecture contemporaine, intégrés harmonieusement aux espaces verts environnants. Les logements, allant du T1 au T3, sont conçus pour offrir confort et modernité, avec des volets roulants électriques, des salles de bain aménagées et des kitchenettes équipées. Le stationnement est assuré par un parking aérien sécurisé. L'isolation thermique est renforcée, le chauffage se fait par pompe à chaleur et la résidence est certifiée RE2020, garantissant un confort optimal et des économies d'énergie. Les résidents bénéficieront également d'une salle de sport, d'un service de conciergerie et d'un local à vélos, favorisant un mode de vie actif et sain. La résidence est ...



## Autour de la résidence

- Station de bus (MMPP), 7 minutes à pied
- Station de tramway (Parc bordelais), 14 minutes à pied
- Gare (Bordeaux Saint-Jean), 20 minutes en transport en commun
- Aéroport (Bordeaux-Mérignac), 20 minutes en voiture

## Les + du programme



### Résidence

- Ascenseur
- Gardien / Concierge
- Label RE2020
- Salle de sport



### Extérieurs

- Espaces verts paysagers
- Terrasse en bois



### Energie et confort

- Isolation thermique renforcée
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques

## Choisir bordeaux IMMO9 pour votre projet immobilier

bordeaux IMMO9 associe une double expertise : logement neuf et connaissance fine du marché bordelais et girondin. 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 110 promoteurs partenaires et près de 200 programmes neufs sur bordeaux 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**

---

# 110

**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

45, rue Georges Bonnac  
33000 Bordeaux

**05 35 54 82 33**  
[www.bordeauximmo9.com](http://www.bordeauximmo9.com)