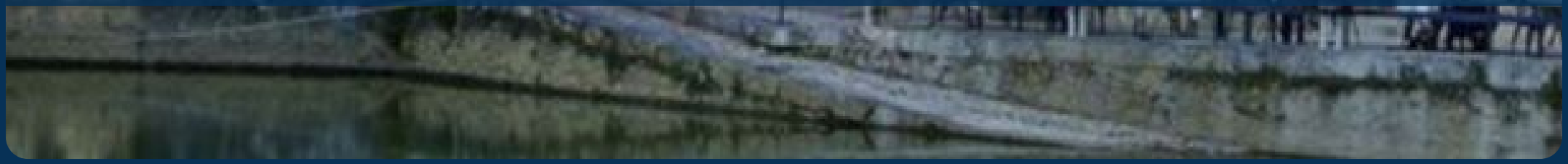
IMMO9

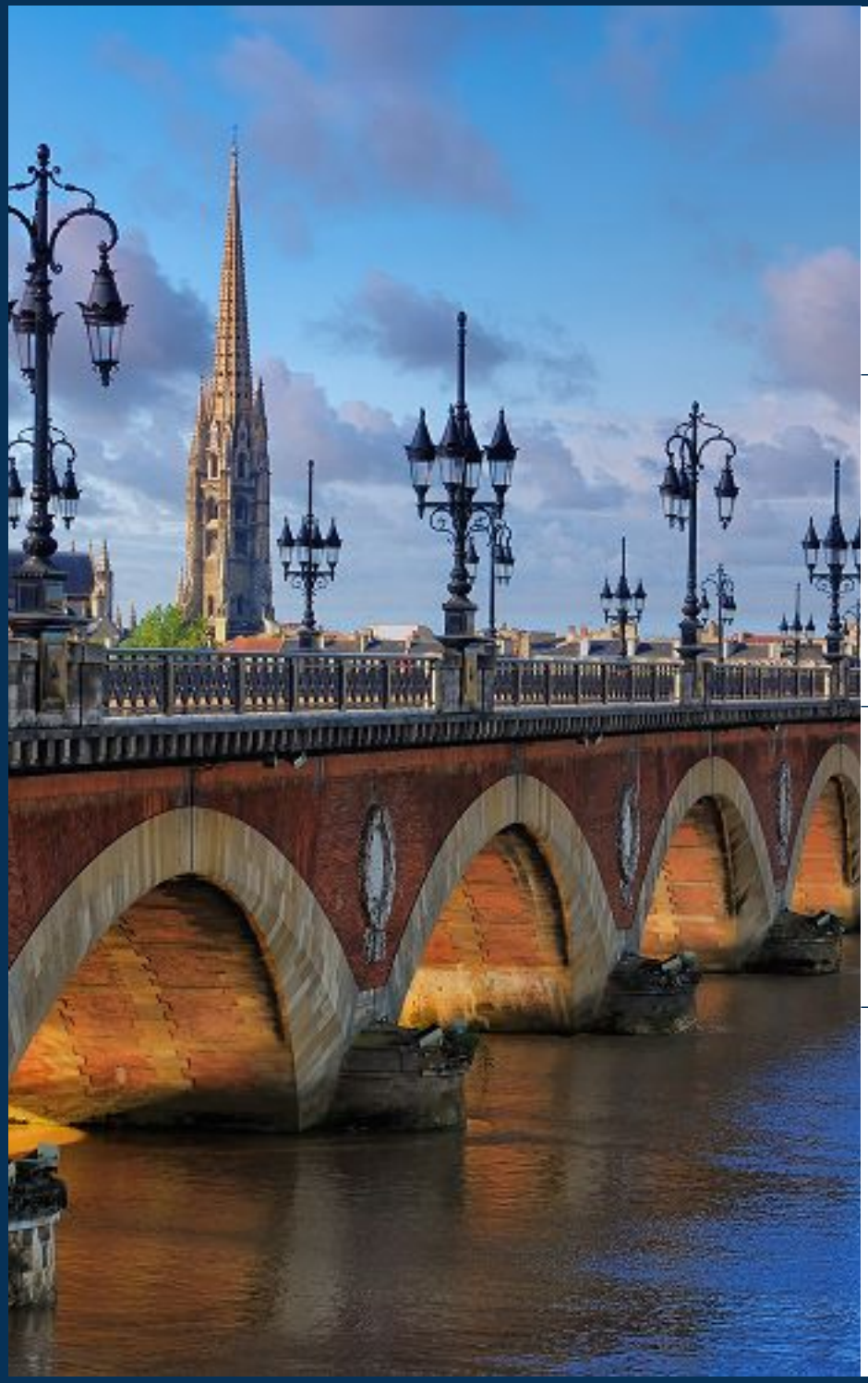
Courtier en **immobilier neuf**



# Programme neuf à Agen

Référence #7608





**+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 historique 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 3e « Très Grande Métropole » la plus attractive de France dans le baromètre Arthur Loyd 2024, et 2e 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 Agen

Vous projetez de faire un investissement immobilier ? **Investir à Agen** peut vous permettre de conjuguer rentabilité et avantages fiscaux. Avec le statut LMNP, vos revenus locatifs peuvent être exonérés d'impôt pendant 25 ans, grâce à l'amortissement du bien. De son côté, le dispositif Denormandie vous offre une réduction d'impôt allant jusqu'à 21 % du coût total de votre projet, tout en favorisant la rénovation de biens anciens. Agen combine fiscalité optimisée et fort potentiel locatif pour un investissement sûr et performant.



**119 km**
**Du centre de bordeaux**

**12 km²**
**Superficie**

**34 000**
**habitants**

**B2**
**Zonage ABC**



## Plein centre d'Agen, proche des commerces et services

Résidence de 12 logements

1 Bâtiment

Logements 3 pièces
à partir de **138 108 €**
Pour un prix moyen de **2 744 €/m²**

Livraison prévue au **1er trimestre 2026**

## La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Située dans la charmante ville d'Agen, cette résidence bénéficie d'un emplacement privilégié au cœur d'un quartier dynamique. Agen, connue pour son patrimoine historique et sa proximité avec Bordeaux, offre un cadre de vie agréable avec de nombreux commerces, restaurants et espaces verts. La ville est également bien desservie par les transports en commun, facilitant les déplacements quotidiens.

### Localisation de la résidence

La résidence se trouve à quelques pas de la gare d'Agen, permettant un accès rapide aux principales lignes de transport. Les familles apprécieront la proximité de l'école élémentaire Paul Bert, accessible en 11 minutes à pied, et du lycée Saint-Caprais, à seulement 7 minutes de marche. Pour les courses quotidiennes, un Carrefour City se trouve à 5 minutes à pied, tandis que plusieurs boulangeries sont dans un rayon de moins de 10 minutes de marche. Les amateurs de nature pourront profiter du Jardin des Tanneries, situé à seulement 2 minutes à pied.

### Description de la résidence

Ce programme réhabilité à Agen se compose de 12 logements T3 entièrement rénovés, lumineux et bien agencés pour un maximum de confort et de fonctionnalité. Chaque logement dispose d'une cuisine équipée et de salles de bains modernes avec faïence toute hauteur. Les pièces de vie et chambres peuvent être revêtues de parquet selon le choix de l'architecte, ajoutant une touche de chaleur et d'élégance. Les résidents bénéficieront d'un nouveau système de chauffage électrique garantissant une performance énergétique optimale, et peuvent demander l'installation d'une climatisation réversible en option. Ce programme est idéal pour ceux qui recherchent un cadre de vie ...





## Autour de la résidence

- Gare (Agen), 5 minutes à pied
- Arrêtde bus (Agen Centre), 4 minutes à pied
- Aéroport (Agen-La Garenne), 15 minutes en voiture

## Les + du programme

### Energie et confort

- Chauffage électrique
- Climatisation réversible
- Pompe à chaleur

# 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**



# 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

45, rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux

**05 35 54 82 33**
**www.bordeauximmo9.com**