



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Audenge

Référence #7740



**+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.

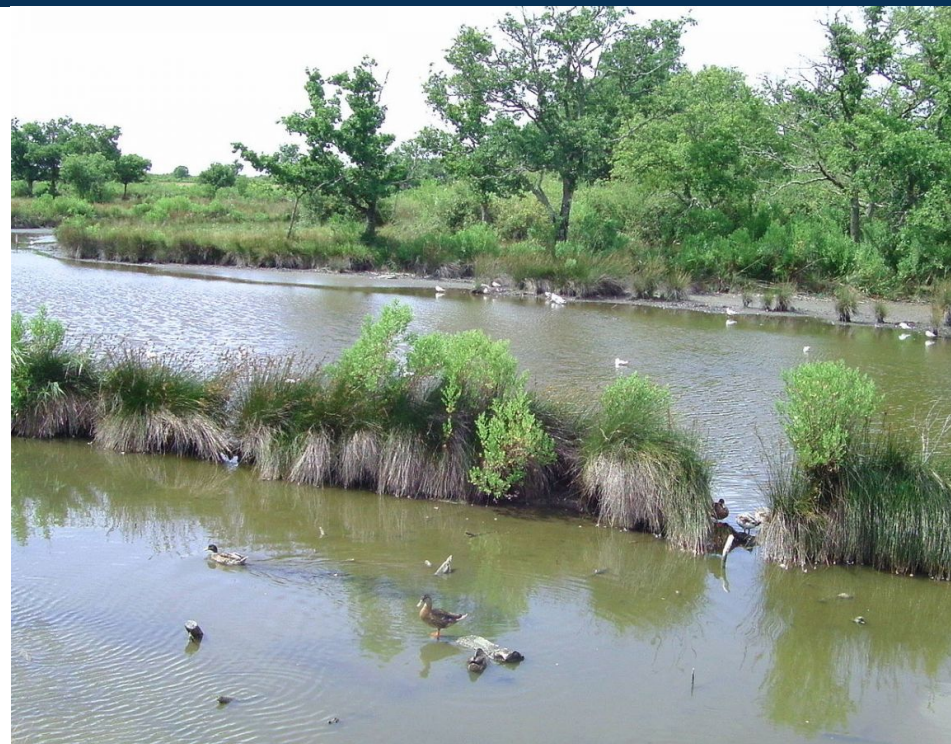
# Vivre ou Investir à Audenge

Audenge est une commune du Bassin d'Arcachon à proximité de l'agglomération de Bordeaux et non loin d'Andernos-les-Bains. Selon les données de l'INSEE, la population municipale d'Audenge est de 9 550 habitants, marquant une augmentation de 24,79 % par rapport à 2016. Cette croissance démographique témoigne de l'attractivité grandissante de la commune.

La superficie d'Audenge est de 82,09 km<sup>2</sup>, offrant une densité de population d'environ 116 habitants par km<sup>2</sup>. La commune est bordée par le bassin d'Arcachon et se trouve à proximité du lac de Cazaux et de Sanguinet, offrant un cadre naturel remarquable.

Le port d'Audenge, à un kilomètre du centre-ville, comprend un port ostréicole typique avec ses cabanes en bois, ainsi que deux ports de plaisance (nord et sud) accueillant au total 304 bateaux. La commune abrite également un parc d'activités économiques situé sur la route de Bordeaux, regroupant plus d'une quarantaine d'entreprises dans des secteurs variés tels que l'artisanat, les services, l'automobile et un centre commercial Carrefour Market. De plus, Audenge propose des équipements sportifs et de loisirs, notamment un bassin de baignade, un parc public paysager et des jeux pour enfants.

Sur le plan immobilier, comme dans l'immobilier neuf à Bordeaux, des résidences se développent à Audenge et offre de belles opportunités pour un achat en résidence principale ou un investissement locatif.



**33** km

Du centre de  
bordeaux



**82** km<sup>2</sup>

Superficie



**6 100**

habitants



**B1**

Zonage ABC



## “ Au calme dans un quartier résidentiel

🏠 Résidence de 19 logements

🏠 2 Bâtiments

🏠 Du T2 au T3  
à partir de **240 000 €**  
Pour un prix moyen de **4 874 €/m<sup>2</sup>**

🕒 Livraison prévue au  
**2ème trimestre 2026**



## La résidence & son environnement

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

Audenge, perle du Bassin d'Arcachon, charme par son environnement naturel et sa proximité avec Bordeaux. Ce havre de paix offre un accès aisé aux plages et forêts voisines, tout en étant bien connecté par les transports en commun. La ville, située entre les communes touristiques d'Andernos et de Biganos, est idéale pour les familles et les passionnés de nature, avec ses nombreux espaces verts, son port pittoresque et ses infrastructures modernes. Audenge dispose également du plus grand bassin naturel d'Europe et d'une forêt au cœur du parc des Landes de Gascogne, rendant ce lieu encore plus attrayant.

### Localisation de la résidence

La résidence se situe dans un quartier résidentiel calme à Audenge, à quelques minutes à pied du groupe scolaire Ernest Valetton de Boissière. Les familles apprécieront également la proximité du collège Verdier, accessible en 13 minutes de marche. Les amateurs de gastronomie pourront découvrir les saveurs locales dans des restaurants du coin à 5 minutes de marche. Pour vos courses quotidiennes, plusieurs commerces, y compris une boulangerie et une supérette, sont accessibles en quelques minutes à pied.

### Description de la résidence

Cette résidence neuve à Audenge est une adresse intimiste composée de 19 appartements, conçue avec une architecture typique du bassin qui s'intègre parfaitement dans son environnement. Chaque logement dispose d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin privatif, offrant un espace extérieur pour profiter des journées ensoleillées. Le stationnement est assuré par des places de parking aériennes et couvertes pour tous les résidents. Ce programme se distingue par ses prestations de qualité, telles que le

...



## Autour de la résidence

- Arrêt de bus (Braneyre), 2 minutes à pied
- Gare de Biganos, 15 minutes en voiture
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac, 40 minutes en voiture
- À 5 minutes du Bassin d'Arcachon

## Les + du programme



### Résidence

- Label RE2020



### Energie et confort

- Chauffage électrique
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

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

## 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)