



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Canéjan

Référence #7799



**+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 Canéjan

Canéjan fait partie de l'agglomération de Bordeaux et se place à 12 km au sud-ouest de la Belle Endormie. Elle compte 5 836 habitants selon l'Insee. Membre de la Communauté de communes Jalle-Eau-Bourde, Canéjan est ceinturée par les villes de Cestas et de Saint-Jean-d'Illac .

Traversée par l'Eau Bourde, elle jouit d'un cadre de vie agréable tout en profitant du dynamisme de sa position géographique. Essentiellement boisée, la commune tend à conserver ses espaces agricoles et naturels. Elle abrite aussi deux châteaux dont celui de Rouillac et de Seguin. Côté infrastructures, elle compte 4 groupes scolaires dont 2 écoles maternelles et 2 écoles élémentaires. Elle compte aussi 3 crèches.

Dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, la commune de Canéjan fait face à une demande de logements de plus en plus importante au vu de sa croissance démographique. Pour y répondre, tout comme dans l'immobilier neuf à Bordeaux , la municipalité prévoit de faire édifier des **programmes immobiliers neufs à Canéjan**. Grâce sa position stratégique, à proximité du Bassin d'Arcachon, la commune est toute indiquée pour réaliser un investissement locatif , notamment en location saisonnière.



**12** km

Du centre de  
bordeaux



**12** km<sup>2</sup>

Superficie



**5 100**

habitants



**B1**

Zonage ABC



## “ Proche des commerces et services

🏠 Résidence de 36 logements

🏠 4 Bâtiments

🏠 Du T2 au T4  
à partir de **195 000 €**  
Pour un prix moyen de **4 236 €/m<sup>2</sup>**

🕒 ⌚ Livraison prévue au  
**4ème trimestre 2027**

## La résidence & son environnement

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

Située au sein de la métropole bordelaise, Canéjan offre un environnement résidentiel paisible et verdoyant, prisé pour sa qualité de vie et son ambiance chaleureuse. À la lisière de Bordeaux, la commune séduit par son équilibre entre nature et dynamisme urbain. Grâce à sa proximité immédiate avec les principaux axes routiers, Canéjan permet de rejoindre rapidement le centre de Bordeaux, tout en profitant d'un quotidien rythmé par la convivialité de ses commerces, la richesse de ses infrastructures scolaires et la diversité de ses équipements sportifs et culturels.

### Localisation de la résidence

La résidence bénéficie d'une situation stratégique à Canéjan, à proximité directe de l'International School 33, accessible en 14 minutes à pied. Les familles disposent également d'une micro-crèche (Youbee For Kids) à moins de 10 minutes en voiture. Pour les besoins quotidiens, l'Intermarché SUPER Gradignan, la boulangerie du quartier et la pharmacie Canejan Bourg sont accessibles à pied en moins de 20 minutes. Les amateurs de lecture trouveront la librairie Comptoir Du Livre à 20 minutes à pied, tandis que le centre sportif, la médiathèque et la salle de spectacle La Canéjane sont également à proximité immédiate. L'adresse est également desservie par les transports en commun : l'arrêt de bus Fenwick se trouve à seulement 3 minutes à pied, facilitant l'accès aux communes voisines et à Bordeaux. La gare de Bordeaux Saint-Jean est accessible en 20 minutes en voiture, tout comme l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, permettant de voyager facilement.

### Description de la résidence

Cette résidence neuve à Canéjan se distingue par son style contemporain et ses lignes élégantes, ...



## Autour de la résidence

- Gare de Bordeaux Saint-Jean à 20 minutes en voiture
- Arrêt de bus Fenwick à 3 minutes à pied
- Intermarché Gradignan à 19 minutes à pied
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 15 minutes en voiture
- Proximité immédiate des écoles, commerces, espaces verts et infrastructures sportives

## Les + du programme



### Résidence

- Label RE2020



### Energie et confort

- Chauffage électrique
- ECS par ballon thermodynamique
- Isolation thermique renforcée
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardin commun paysager
- 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)