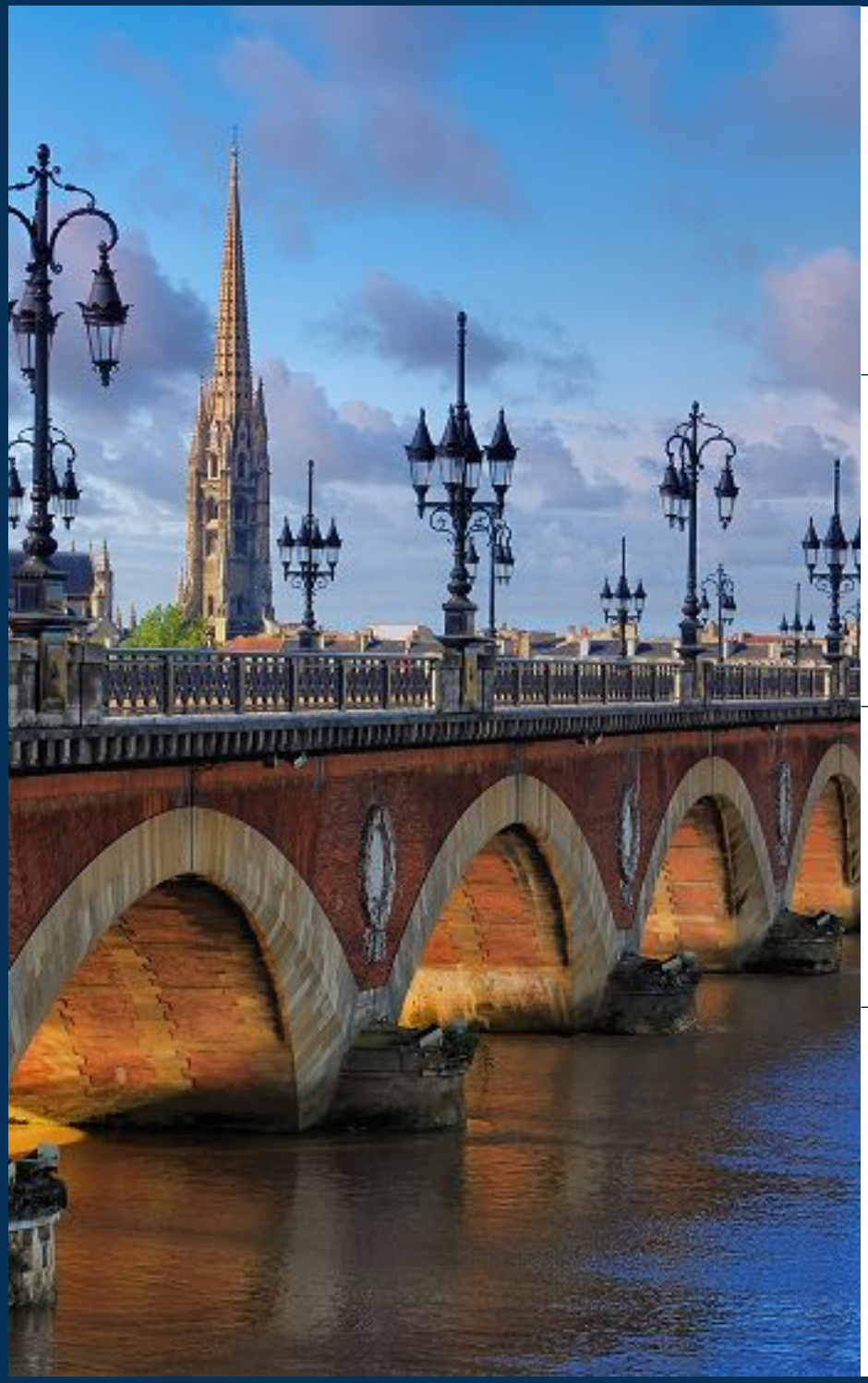
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Cenon

Référence #8021



+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 Cenon

L’offre d’immobilier neuf à Cenon compte actuellement **6 programmes référencés à prix direct promoteur**, uniquement des appartements (dont une résidence services seniors). Deux résidences seront livrées au 4e trimestre 2027 ; les autres sont déjà livrées.

Les prix débutent à 163 000 € pour un T1. Un programme propose en ce moment une **offre commerciale** : frais de notaire offerts.

Les mieux placés pour une vie sans voiture ? Une résidence est à 3 minutes à pied de la gare SNCF de Cenon et une autre à 5 minutes à vélo de la station de tramway Galin.

Située sur la rive droite de la Garonne, à **une quinzaine de minutes de tramway du centre de Bordeaux**, Cenon compte 26 784 habitants. Signe particulier : le prix du neuf y enregistre une légère baisse d’environ 1 % sur un an.

Comparez chaque programme neuf à Cenon : plans, prestations, dates de livraison, emplacements… et contactez nos spécialistes bordelais IMMO9 pour visiter ou obtenir des conseils personnalisés et gratuits.



4 km
Du centre de bordeaux

6 km²
Superficie

22 200
habitants

B1
Zonage ABC



RE 2020

À 5 minutes à vélo du tram Galin

- Résidence de 47 logements
- 1 Bâtiment
- Logements 3 pièces
  à partir de **227 001 €**
  Pour un prix moyen de **3 417 €/m²**
- Livraison prévue au
  2ème trimestre 2028

La résidence & son environnement

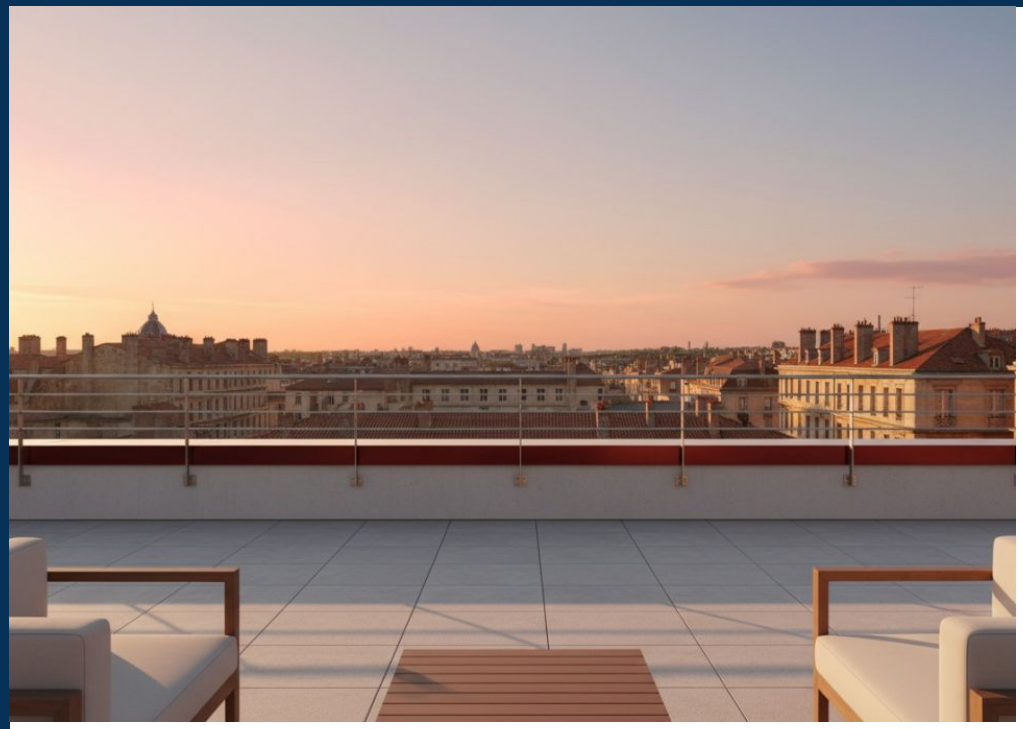
Obtenir plus d'information sur ce programme

Une architecture en mouvement pour un confort connecté

Implantée dans un seul volume aux façades rythmées, cette résidence neuve à Cenon rassemble **47 appartements du 2 au 4 pièces**, répartis sur trois niveaux avec attique. Les surfaces varient d'environ 42 m² à 88 m². **Tous les logements sont traversants ou double orientation** pour favoriser la luminosité naturelle et la ventilation croisée. Chaque logement s'ouvre sur un espace extérieur (balcon, terrasse ou loggia) et certains lots bénéficient d'un point d'eau extérieur. Le bâtiment s'appuie sur un socle ocre chaleureux et offre 57 places de stationnement en rez-de-chaussée et un local à vélos sécurisé pour encourager les mobilités douces. Signée par Lemérou Architecture, la réalisation mise sur **la performance et le confort quotidien** : conformité RE2020 (seuil 2025), domotique évolutive pour piloter les équipements, menuiseries PVC double vitrage, volets roulants motorisés, sols mixtes (parquet stratifié dans les chambres, sol vinyle ou carrelage grand format dans les pièces d'eau), sèche-serviettes et meubles vasques. Un grand jardin partagé en cœur d'îlot, des cheminements et des assises boisées complètent l'offre pour des moments de détente à l'extérieur.

À proximité immédiate des services du quartier

Le programme s'insère **au cœur d'un quartier en pleine mutation à Cenon**, à deux pas des berges de la Garonne et du Rocher de Palmer. La proximité d'équipements culturels et de loisirs (Rocher de Palmer, Parc du Cypressat, Place de la Demi-Lune) et d'un marché hebdomadaire animé renforce la qualité de vie locale. Les commerces et services du quotidien sont accessibles à pied : primeur et petits commerces ...





Autour de la résidence

- Arrêt de bus Anatole France : 6 minutes à pied
- Tramway ligne A (arrêt Galin) : environ 5–10 minutes à pied, permet de rejoindre le centre de Bordeaux en 10 minutes
- Gare Bordeaux Saint-Jean : environ 12 minutes en voiture
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac : environ 30 minutes en voiture

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020
- Label RE2020 seuil 2025

Energie et confort

- Chauffage électrique
- Isolation thermique renforcée
- Logement connecté
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Jardin commun paysager
- 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



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