

résidence

LES ACACIAS

BORDEAUX - CENON



TAGERIM

UN RÊVE UNE VIE

résidence
LES ACACIAS



Au cœur de la ville

La résidence LES ACACIAS profite d'un site d'exception au cœur de la ville de Cenon avec ses commerces, services et transports en commun à proximité immédiate. Face à Bordeaux, sur la rive droite de la Garonne avec comme trait d'union le majestueux pont Jacques Chaban Delmas, son architecture résolument urbaine de pierre au ton clair lui confère une grande élégance et s'intègre harmonieusement dans son environnement.

Les appartements, lumineux et pourvus de beaux volumes, sont dotés de terrasse plein-ciel ou de balcon. Les prestations et les finitions ont été particulièrement soignées avec cuisine équipée, salle de bain aménagée, placards intégrés, parquet dans les chambres...* Les parking en sous-sol, l'enceinte de la résidence sécurisée garantissent aux futurs résidents une qualité de vie empreinte de sérénité.

La résidence LES ACACIAS concentre assurément tous les atouts d'un investissement immobilier judicieux.

* pack investisseur

Plus écologique, plus économique



La résidence LES ACACIAS est labellisé RT 2012, synonyme de confort et d'économies d'énergie, grâce à :

- L'augmentation significative des dimensions des baies vitrées favorisant les apports énergétiques extérieurs et la luminosité du logement.
- L'amélioration réelle de la qualité du bâti en matière d'isolation thermique.
- Une gestion optimale des consommations et un suivi précis des dépenses énergétiques par type d'usage.





Bordeaux

Bassin d'Arcachon, Océan Atlantique, Garonne, ... tous ces mots pour évoquer l'environnement d'une ville où l'omniprésence de l'eau contraste à l'évocation de son nom, toujours synonyme de qualité, souvent d'exception pour tous les amateurs de vin : Bordeaux.

Capitale mondiale des vins et spiritueux, Bordeaux, outre ses grands vignobles et ses célèbres noms de châteaux, est également un pôle industriel européen de tout premier ordre.

En effet, le secteur aéronautique-spatial-défense a propulsé l'agglomération bordelaise au rang de pôle aéronautique majeur.

Cette dynamique économique, axée sur les technologies de pointe, est en partie due à un pôle universitaire de premier plan riche de 5 000 chercheurs et 70 000 étudiants.

Ses plaisirs gastronomiques, la douceur de son climat et la beauté de la ville au rayonnement retrouvée viennent compléter ce tableau idyllique où il fait bon vivre.

Terrasse plein-ciel



Accès parking sous-sol

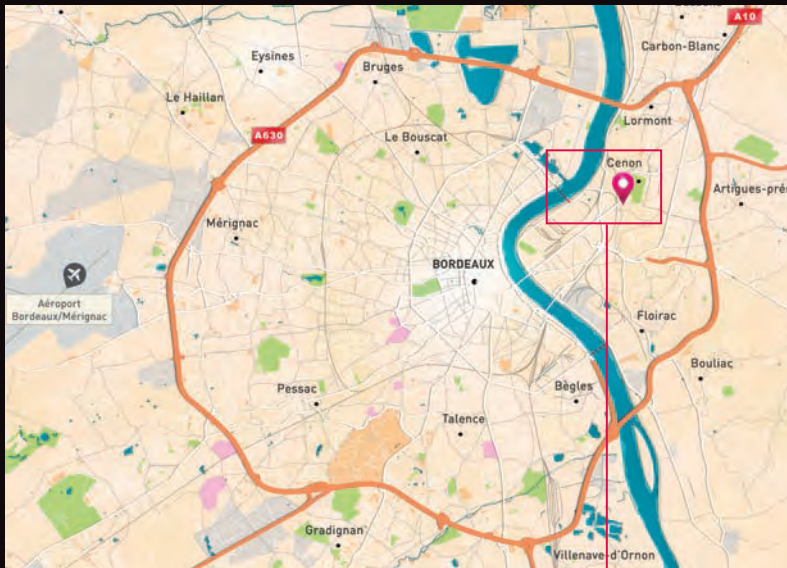
Espaces verts paysagers

Accès hall d'entrée



Focus

- Bordeaux concentre de nombreux centres d'excellence : capitale mondiale des vins et spiritueux et pôle européen de hautes technologies (spatial, laser, optique...).
- Des infrastructures de communication performantes (LGV Atlantique : à 2h de Paris, Aéroport de Mérignac, réseau autoroutier) ouvrent l'agglomération au territoire national et international.
- Cenon propose une qualité de vie indéniable au cœur de " Bordeaux Métropole ".



Des résidences à vivre

" Des espaces de vie sur des sites reconnus pour leur environnement naturel agréable et leur facilité d'accès pour des investissements pérennes. "

Forte de plus de 9 000 logements déjà construits depuis 1996, TAGERIM lance chaque année de nombreux programmes sur l'ensemble du territoire avec toujours le même objectif de satisfaire ses clients, propriétaires-occupants, investisseurs et locataires.



Des facilités d'accès

EN VOITURE :

- Echangeur n°26 de la rocade à 10 min.
 - > A10 (Paris) A62 (Toulouse) A63 (Biarritz).
 - > Bassins d'emplois (Millac, Meynot, centre commercial des 4 Pavillons).

EN TRANSPORTS EN COMMUN :

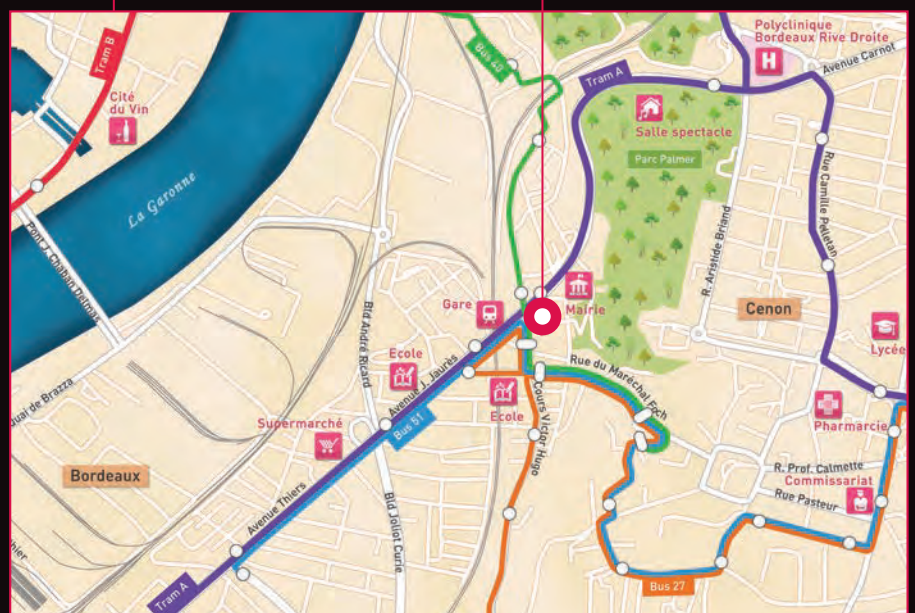
- A 200 mètres de la résidence :
 - > Arrêt de la ligne A du tramway (15 min. du centre ville de Bordeaux).
 - > Gare SNCF (48 trains par jour : Gare Bordeaux Saint-Jean en 4 min.)
- En pied d'immeuble, arrêts de bus des lignes 27, 40 et 51.

A PIED :

- A 2 minutes : commerces et services.
- Dans un rayon de 300 mètres autour de la résidence : groupes scolaires.
- A 5 min : le parc Palmer, 25 hectares de prairies et de bosquets.

LES ACACIAS

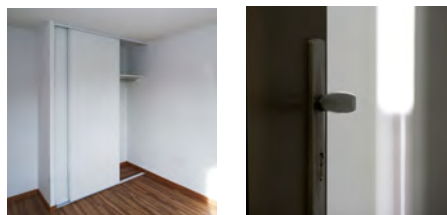
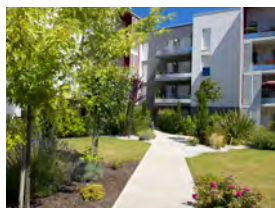
Bas Cenon



LES PRESTATIONS

DE LA RÉSIDENCE

- Places de parking extérieures couvertes et en sous-sol.
- Ascenseur desservant tous les niveaux.
- Locaux vélos.
- Portail d'entrée à ouverture automatique par télécommande.
- Entrée de la résidence équipée d'une platine avec clef sur organigramme.
- Espaces verts communs paysagers agrémentés de massifs de plantes et d'arbustes variés avec arrosage automatique intégré.



DES LOGEMENTS

- Carrelage en grès émaillé 40x40 cm et plinthes assorties dans toutes les pièces (sauf les chambres).
- Parquet et plinthes assorties dans les chambres.
- Peinture lisse blanche sur les murs de toutes les pièces.
- Placards entièrement équipés de penderies et étagères.
- Porte d'entrée des logements à âme pleine équipée d'une serrure de sûreté 3 points et d'une poignée en laiton. Seuil à la «Suisse».
- Menuiseries extérieures en PVC avec double-vitrage isolant. Occultation des ouvertures par volets roulants PVC suivant plan.
- Chauffage par radiateurs basse température alimentés par des chaudières gaz individuelles à condensation.
- 2 prises TV, antenne TV parabolique permettant la réception des 6 chaînes nationales.
- Ventilation générale et permanente du logement par grilles d'entrée d'air dans les menuiseries extérieures.
- VMC dans les cuisines, salles de bains et WC par bouches autoréglables ou hydroréglables.
- Eau chaude produite par chaudières individuelles à condensation.

AMÉNAGEMENTS & ÉQUIPEMENTS

CUISINES

POUR LES T2

- Meuble sous évier, plan de travail hydrofuge de couleur.
- Meuble haut et étagères.
- Evier inox un bac avec égouttoir et robinet mitigeur.
- Réfrigérateur table-top, plaque de cuisson vitrocéramique encastrée avec 2 feux radiants, hotte aspirante.



POUR LES T3

- Meuble sous évier, plan de travail hydrofuge de couleur.
- Meubles hauts et étagères ; colonne frigo avec meuble haut et étagères.
- Evier inox un bac avec égouttoir et robinet mitigeur.
- Réfrigérateur-congélateur 2 portes, hotte aspirante, plaque de cuisson vitrocéramique encastrée avec 4 feux radiants.

SALLE DE BAIN

- Baignoire, robinet mitigeur avec ensemble de douche.
- Meuble bas de salle de bains laqué recouvert d'un plan en composite avec robinet mitigeur et vasque simple ou double (suivant plans) intégrée.
- Ensemble surmonté d'un grand miroir avec bandeau lumineux.



LE SITE

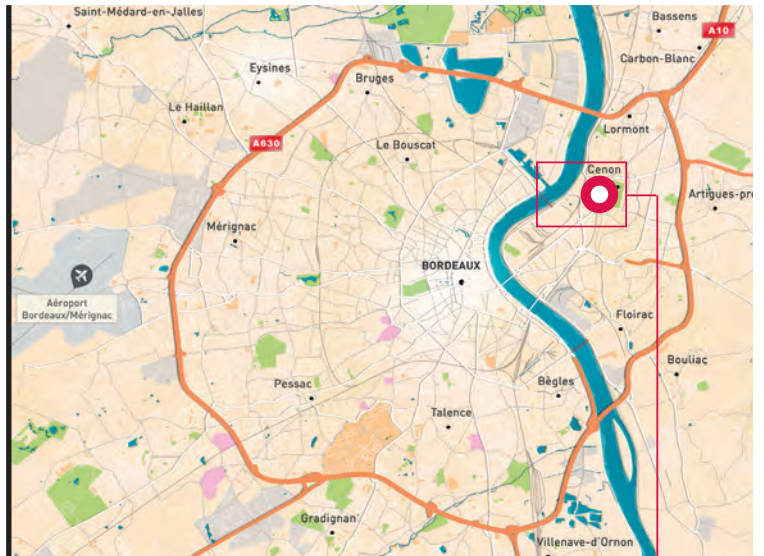
Cenon

Entre ville et campagne, Cenon entretient avec ferveur et embellit sans relâche un patrimoine naturel de 70 hectares qui s'épanouit au cœur de la ville.

Dans la commune aujourd'hui, urbanité et nature voisinent harmonieusement.

Un équilibre précieux pour tous les habitants, une richesse que la ville s'emploie à faire fructifier...

Elle fait partie des villes choisies par le gouvernement pour les GPV (Grands projets de villes) visant à accélérer l'amélioration des infrastructures urbaines.



LES ACACIAS

L'ÉCONOMIE DE LA VILLE

Une situation géographique favorable à un développement économique de qualité.

Aux portes de la métropole, à la croisée de nombreuses infrastructures routières et un environnement naturel attractif font de Cenon une zone économique atypique.

Cenon fait partie de « BORDEAUX MÉTROPOLE », à ce titre, le Service de Développement Economique est le premier partenaire de la ville en matière de projets d'implantation.

--> **Un bassin d'activités attractif, 2 secteurs :**

- Nord : secteurs Moulinat, Peyrou, Prairie, Périgord, Mirail
- Sud : secteurs Descartes, Fontaudin, Feydeau, Bétailhe, Gay-Lussac comprenant deux parcs d'activités soit 250 entreprises dans des domaines allant des études techniques aux transporteurs reconnus, en passant par la télécommunication, des centres de formation reconnus.

BORDEAUX METROPOLE... EN RÉSUMÉ

- 830 000 habitants
- 409 000 emplois
- 3 000 nouvelles créations d'emploi par an
- 4^{ème} rang des agglomérations françaises les plus attractives.

- De grands pôles universitaires :
 - 2 universités,
 - 18 grandes écoles,
 - 70 000 étudiants,
 - 5 000 chercheurs.

Les moteurs de l'économie :

- L'aéronautique et le spatial, le laser et la photonique (laser Mégajoule).
- La santé et la pharmacie : 8 500 emplois industriels.
- Les TIC (Technologies de l'Information et de la Communication) : 2 300 entreprises.
- Le tertiaire : 5^{ème} métropole française pour les emplois supérieurs, 4^{ème} place bancaire française.
- L'automobile et ses sous-traitants : SAFT, Ford.
- Le vin : capitale mondiale du vin et spiritueux, premier producteur mondial de vins fins, première région française pour le nombre de productions labellisées.
- L'agro-alimentaire : 1 entreprise sur 5 occupe une position de leader national ou européen.



LA DÉCENNIE BORDELAISE

Croissance économique et démographique, attractivité renforcée, entreprises innovantes, technologies du futur, grands projets structurants :

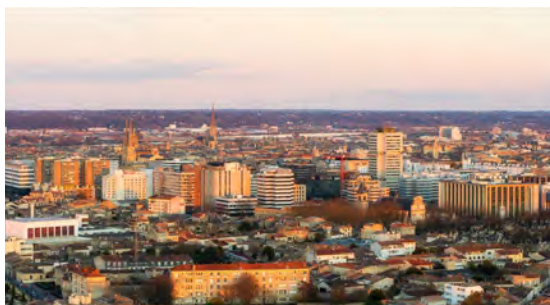
Bordeaux Métropole et la Gironde affichent un tableau de bord aux indicateurs positifs.

Dans les 10 prochaines années, un grand nombre d'investissements vont contribuer à renforcer l'attractivité économique, touristique et résidentielle de la métropole et de la Gironde

LE HUB DU GRAND SUD-OUEST

Aéroport international, infrastructures portuaires, liaisons autoroutières et gare multimodale, **l'offre logistique de la métropole est complète.**

- Avec la LGV, Bordeaux et Paris sont à **2h de train.**
- Plus de **30 liaisons internationales directes** au départ de l'Aéroport international de Bordeaux, près de 5 millions de passagers
- Des liaisons maritimes régulières avec 300 ports dans le monde
- **Carrefour autoroutier** : A10 (Bordeaux Paris), A62 (Bordeaux Toulouse), A63 (Bordeaux Bayonne), A89 (Bordeaux-Clermont-Lyon) et A65 (Bordeaux-Pau).



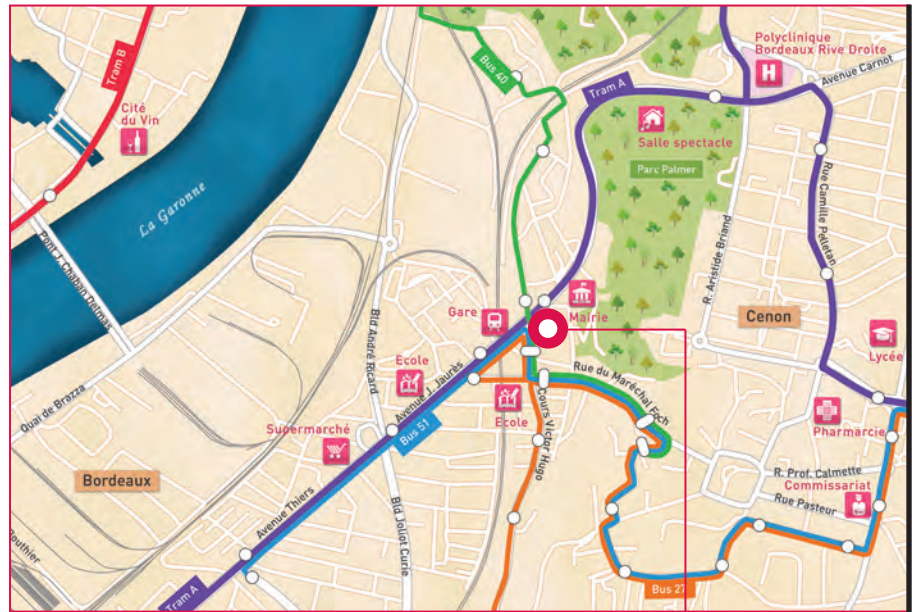
LES ACACIAS

BORDEAUX - CENON

7 RUE DES ACACIAS - 33150 CENON

LOI PINEL ZONE B1

En plein centre-ville de Cenon, juste derrière la Mairie, à proximité de toutes les commodités : écoles, transports (bus, tram/train à 200 m), commerces...



LES ACACIAS

L'environnement immédiat

EN VOITURE :

- Echangeur n°26 de la rocade à 10 min.
 - > A10 (Paris) A62 (Toulouse) A63 (Biarritz).
 - > Bassins d'emplois (Millac, Meynot, centre commercial des 4 Pavillons).

EN TRANSPORTS EN COMMUN :

- A 200 mètres de la résidence :
 - > Arrêt de la ligne A du tramway (15 min. du centre ville de Bordeaux).
 - > Gare SNCF (48 trains par jour : Gare Bordeaux Saint-Jean en 4 min.)
- En pied d'immeuble, arrêts de bus des lignes 27, 40 et 51.



A PIED :

- A 2 minutes : commerces et services.
- Dans un rayon de 300 mètres autour de la résidence : groupes scolaires.
- A 5 min : le parc Palmer, 25 hectares de prairies et de bosquets.

LES ACACIAS

BORDEAUX - CENON

7 RUE DES ACACIAS - 33150 CENON

LOI PINEL ZONE B1

Vues du site et de son environnement



Foncier : Angle rue des Acacias et Cours Victor Hugo



L'Hôtel de Ville de Cenon



L'accès à la gare SNCF de Cenon



L'arrêt Cenon-Gare du tramway ligne A

LE PROGRAMME

Les Acacias

- Zone Pinel B1
- Sur la rive droite de la Garonne, la résidence LES ACACIAS est au cœur de "Bordeaux Métropole", sur la commune de Cenon, à 5 Km du centre-ville de Bordeaux (Place des Quinconces). LES ACACIAS propose une architecture au style contemporain dans un environnement privilégié à l'équilibre réussi entre vie urbaine, avec ses nombreux services publics et transports proches, et espaces verts (Parc Palmer), parfaite invitation à la détente et aux loisirs.
- **48 logements en R+3 + Combles**
 - parking extérieurs couverts et en sous-sol
 - ascenseur desservant tous les niveaux
 - locaux vélos
 - espaces verts paysagers



- **Prestations :**
 - Cuisine meublée et équipée (meuble haut et meuble sous évier, réfrigérateur, plaque de cuisson, hotte aspirante)
 - Peinture lisse
 - Carrelage 40x40 dans les pièces à vivre
 - Salle de bain aménagée (meuble bas, grand miroir, bandeau lumineux)
 - Placards aménagés
 - Parquet dans les chambres



LES ACACIAS

BORDEAUX - CENON

7 RUE DES ACACIAS - 33150 CENON

LOI PINEL ZONE B1

Etude de marché

Loi Pinel zone B1 Plafond mensuel de loyer 10,07/m²

Prix moyen par typologie (parking inclus)

23 T2	de 163 800 € à 177 300 €
13 T3	de 231 750 € à 236 250 €
11 T3 Duplex	de 227 750 € à 251 550 €

Loyers par typologie

Type	Surface	Valeurs locatives	Rentabilité
T2	40 m ² à 46 m ²	500 € HC	3.50 %
T3	60 m ² à 67 m ²	650 € HC	3.60 %
T3 Duplex	62 m ² à 76 m ²	650 € HC	3.60 %



RENTABILITÉ MOYENNE **3,50 %**

PRIX MOYEN (PARKING INCLUS) **3 702 €**

VIBRATO ACTE 2 de BPD MARIGNAN

60 avenue Jean Jaurès - Cenon

48 logements du T2 au T5

Prix moyen TTC parking inclus

-> 3 816 € /m²

Livraison Oct. 2017

RÉSIDENCE SIERRA de LP PROMOTION

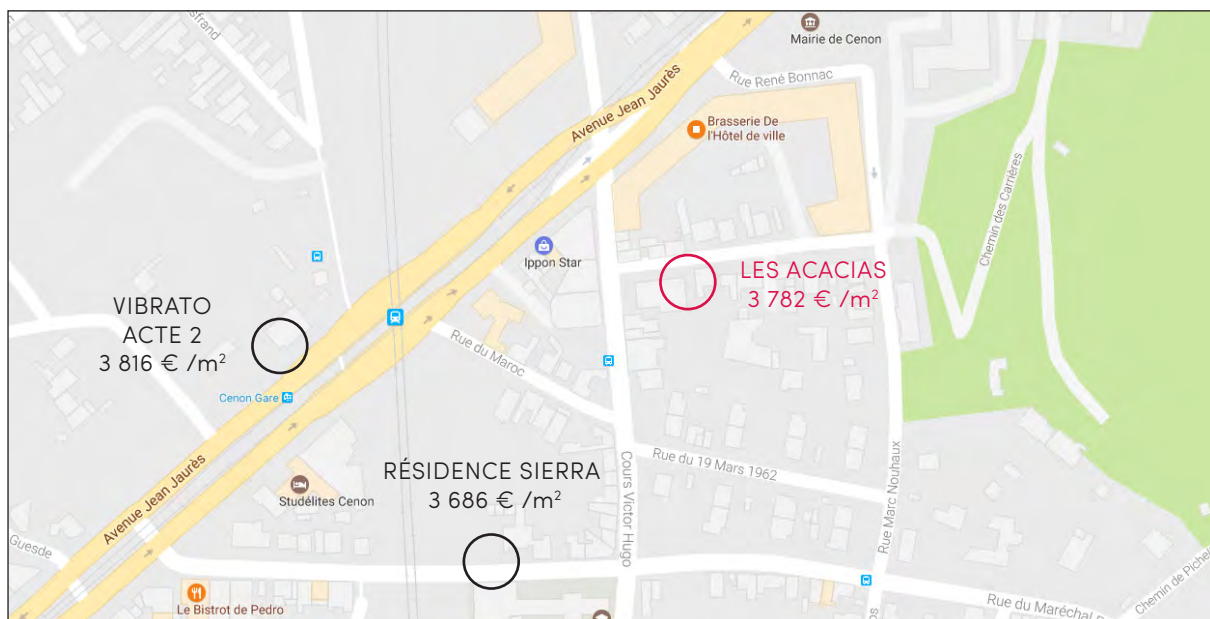
22 rue du Maréchal Foch - Cenon

44 logements du T2 au T4 duplex

Prix moyen TTC parking inclus

-> 3 686 € /m²

Livraison 4^{ème} Trimestre 2018



UNE RÉALISATION

TAGERIM

PROMOTION

CRÉATEUR DE PATRIMOINE



pour toute information

Contactez-nous

AZUR
InterPromotion

 01 71 73 92 29

 06 98 03 26 36

contact@azur-interpromotion.com

www.azur-interpromotion.com

RCS 316 701 853 - Carte de transactions n°CPI 0605 2016 000 006 737