

résidence
le bellini

BORDEAUX / CENON



pour toute information

Contactez-nous

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

contact@azur-interpromotion.com



Bordeaux / Cenon

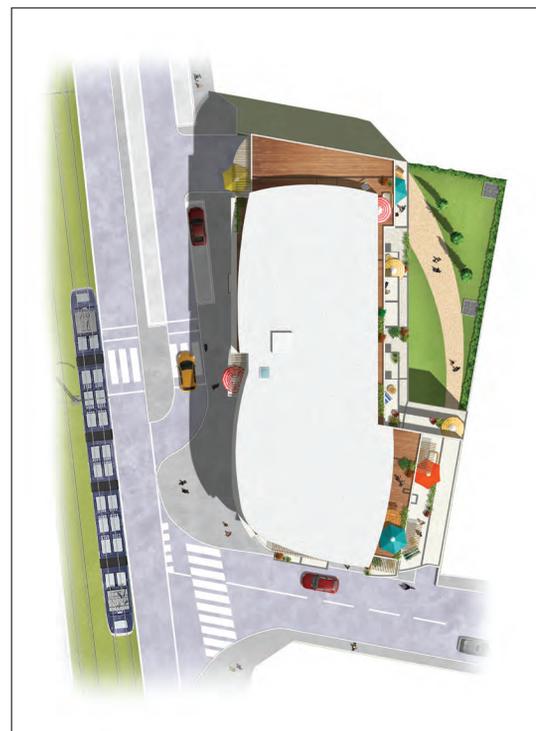
Si Bordeaux doit sa renommée mondiale à ses célèbres vignobles, c'est grâce à son histoire qu'elle peut aujourd'hui vous inviter à découvrir toute la richesse de son patrimoine exceptionnel.

La qualité architecturale et urbanistique des aménagements du XVIII^{ème} siècle, les nombreux musées et autres lieux de culture marquent de leurs empreintes le riche passé de la ville.

Mais Bordeaux ne se contente pas de rendre hommage aux bâtisseurs du passé, et encore moins d'être la capitale mondiale du vin.

Bordeaux, c'est également une métropole influente de l'Europe du Sud reconnue pour le dynamisme de son tissu économique composé de sociétés qui excellent dans les domaines des technologies de pointe et de l'industrie aéronautique.

Active et moderne, Bordeaux demeure cette ville au rayonnement international qui s'apprécie pour la douceur de son climat et se savoure pour sa qualité de vie et ses plaisirs gastronomiques.



résidence
le bellini



Une vie agréable et pratique au quotidien

Sur la rive droite de la Garonne, la résidence "le bellini" est au cœur de la Communauté Urbaine de Bordeaux, sur la commune de Cenon.

C'est un cadre de vie à l'équilibre réussi entre vie urbaine, avec ses nombreux services publics accessibles et proches, et espaces verts, parfaite invitation à la détente et aux loisirs.

Dans cet environnement privilégié, "Le bellini" propose une architecture au style urbain et contemporain, s'intégrant élégamment dans son quartier.

Les appartements sont "prêts à vivre" avec un agencement intérieur offrant de beaux volumes. Les finitions soignées (cuisine équipée, salle de bain aménagée, parquet...)* concilient parfaitement fonctionnalité et esthétique.

Le hall d'entrée de la résidence est sécurisé par un digicode et par un portail télécommandé donnant accès aux places de stationnement privées en sous-sol.

A proximité de bassins d'emploi majeurs de l'agglomération et desservie par le réseau de bus bordelais et le tramway, la résidence "le bellini" présente de nombreux atouts synonymes d'un investissement immobilier réussi.

*pack investisseur



Plus écologique, plus économique



"Le bellini" est labellisée 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.

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 (TGV Atlantique, Aéroport de Mérignac, réseau autoroutier) ouvrent l'agglomération au territoire national et international.
- Cenon propose une qualité de vie indéniable au cœur de la C.U.B. (Communauté Urbaine de Bordeaux).



Des facilités d'accès

EN VOITURE :

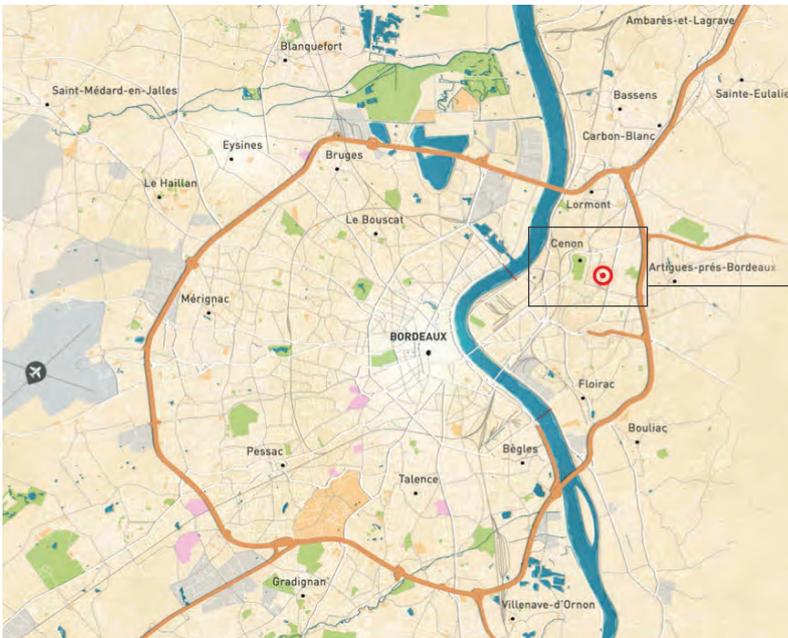
- Echangeur n°26 de la rocade à 5 minutes.
> autoroutes A10 (Paris) - A62 (Toulouse) - A63 (Biarritz).
- Bassins d'emplois (Millac, Meynot, centre commercial des 4 Pavillons) à 10 minutes.

EN TRANSPORTS EN COMMUN :

- A 100 mètres de la résidence, arrêt de la ligne A du tramway (direct en 15 minutes du centre ville de Bordeaux).
- A 300 mètres, arrêts de bus des lignes 27, 40, 64 et 67.

A PIED :

- A 2 minutes : commerces de proximité.
- Dans un rayon de 300 mètres autour de la résidence : groupes scolaires (maternelle et élémentaire), collège, lycée.
- A 5 minutes : le parc Palmer, 25 hectares de prairies, de massifs floraux et de bosquets.



TAGERIM PROMOTION des résidences à vivre

TAGERIM s'appuie sur plusieurs principes qui conjuguent qualité, sécurité et esthétique afin de proposer un cadre de vie correspondant aux souhaits de ses clients propriétaires occupants, investisseurs et locataires.

Avec plus de 8 000 logements construits sur l'ensemble du territoire et forte des synergies entre ses activités, TAGERIM se donne les moyens de mettre en œuvre une véritable conception globale de l'immobilier, gage d'excellence.



le bellini



LE
BELLINI
RT 2012

33
BORDEAUX
CENON

LA VILLE & LE SITE

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



CHIFFRES CLES

2012 | 1,4 M habitants en Gironde
2030 | 1,8 M d'habitants en Gironde
10 000 nouveaux habitants
par an dans l'agglomération
3^{ème} région la plus attractive
40% des nouveaux aquitains
ont entre 20 et 40 ans
Croissance démo. : 1% par an

© Insee - In-Bordeaux.fr

EN RÉSUMÉ SUR BORDEAUX

Capitale de l'Aquitaine, Préfecture de la Gironde, et agglomération de plus de 830.000 habitants, la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) est classée 4^{ème} métropole Nationale.

Classée depuis juin 2007 au patrimoine mondial de l'UNESCO par l'ensemble urbain exceptionnel qu'elle représente, la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) se développe à un rythme soutenu depuis 10 ans.

En résulte un étalement urbain initialement vers l'ouest, et plus récemment vers l'Est, les immeubles de l'agglomération bordelaise excédant rarement deux, voire trois niveaux, y compris dans les secteurs proches du centre-ville.

Depuis le début des années 2000, « la Belle endormie » s'éveille au rythme des chantiers de renouvellement du centre ville comme de la périphérie, profondément transformés depuis le retour du tramway dont bénéficient les communes limitrophes à Bordeaux Est.



LE
BELLINI
RT 2012

33
BORDEAUX
CENON

LA VILLE & LE SITE

ZOOM SUR CENON

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

Dès l'époque gallo-romaine et jusqu'au milieu du siècle, l'air pur et les vastes étendues boisées du plateau ont attiré la bourgeoisie bordelaise avide de villégiatures bucoliques...

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.

ECONOMIE 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 intégrante de la Communauté Urbaine de Bordeaux et, à ce titre, le Service de Développement Economique de la C. U. B. 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 : Maison de la Promotion Sociale (M . P . S .), APAVE, AFT-IFTM, AGEFOS, Monceau Citéa

VENIR À CENON

EN TRAIN (Gare de CENON)

- Cenon => Bordeaux (10 mn en TER)
- Cenon => Agen (1h30 en TER et TGV)
- Cenon => Bayonne (2h00 en TER et TGV)
- Cenon => Toulouse (2h30 mn en TER)
- Cenon => Pau (2h45 mn en TER)

EN VOITURE

- Bordeaux : 6 km (10 mn)
- Bayonne : 195 km (2h00 mn)
- Toulouse : 247 km (2h20 mn)

EN AVION

Aéroport International de Bordeaux Mérignac
(24 km) - 20 mn

EN BUS

1 ligne desservant le Tram A
Lignes de bus TBC



LA VILLE & LE SITE

ARTICLE DU JOURNAL 20 MINUTES - 13/09/14

A CENON, « LE TRAMWAY A EMBELLI LA VILLE... »

Le tramway bordelais fêtera le 21 décembre 2013 ses dix ans.

Ce mode de transport a notamment révolutionné la ville de Cenon...

UN RELOOKING DE LA VILLE

«**Le tram embellit la ville sur son passage, partout où il passe c'est joli !** Avant les rues étaient plus étroites et il n'y avait pas de rond-point. Il y a eu un vrai relooking urbain», se réjouit Catherine Vignaud, gérante de «Nuances», une mercerie à l'intérieur de la galerie commerçante la Morlette.

Même son de cloche du côté des riverains, rencontrés dans le quartier : «Le tram c'est un rêve et ce quartier est devenu un coin idéal ! Avant, on prenait le bus mais le tram, de plain-pied, est beaucoup plus pratique pour manœuvrer une poussette par exemple», commente Dominique Brel. « J'habite Floirac et j'aime sortir pour aller au cinéma ou voir des spectacles sur Bordeaux. Assez souvent j'évite de prendre la voiture et je peux dire que le tram m'a incité à sortir davantage, d'autant plus qu'il est difficile de se garer à Bordeaux», ajoute Mireille Lamon.

UN ACCÈS FACILITÉ

Selon la mairie, une quarantaine de commerçants se sont installés le long du tram, devenu l'épine dorsale de la ville. «C'est sûr, le tram est plus pratique pour nos clients mais je ne pense pas qu'il nous en ait apporté davantage. On a une clientèle fidèle. Après, les nouveaux logements ont certainement attiré quelques clients supplémentaires», affirme Aor Aimard, gérante d'un magasin de primeurs dans le centre commercial la Morlette. Le seul problème c'est le parking du centre, qui fait office de parking relais du tram au lieu d'être utilisé par des clients du magasin. «Des fois on voit le parking plein alors qu'il n'y a personne dans le centre», s'agace Catherine Vignaud. Mais le phénomène s'est quand même un peu atténué depuis que la Morlette n'est plus le terminus de la ligne A.

UNE COMMUNE PLUS ATTRACTIVE

En 2003, **Cenon comptait 400 entreprises employant 2 500 personnes**, aujourd'hui il y a 1 800 entreprises, employant 9 000 personnes. La zone franche, décidée en 98, a attiré les entreprises. Mais le maire de Cenon estime aussi que tram a été un élément stabilisateur. La rénovation urbaine a incité les employés à habiter au plus près de leur travail. La proximité de l'Institut d'administration des entreprises (IAE), situé à la Bastide, a aussi amené quelque 700 étudiants à s'installer à Cenon.

Le Rocher de Palmer, desservie par la station «Palmer», a été installé en 2010.

Il accueille 100 000 spectateurs par an et a sans aucun doute bénéficié du développement du tram.

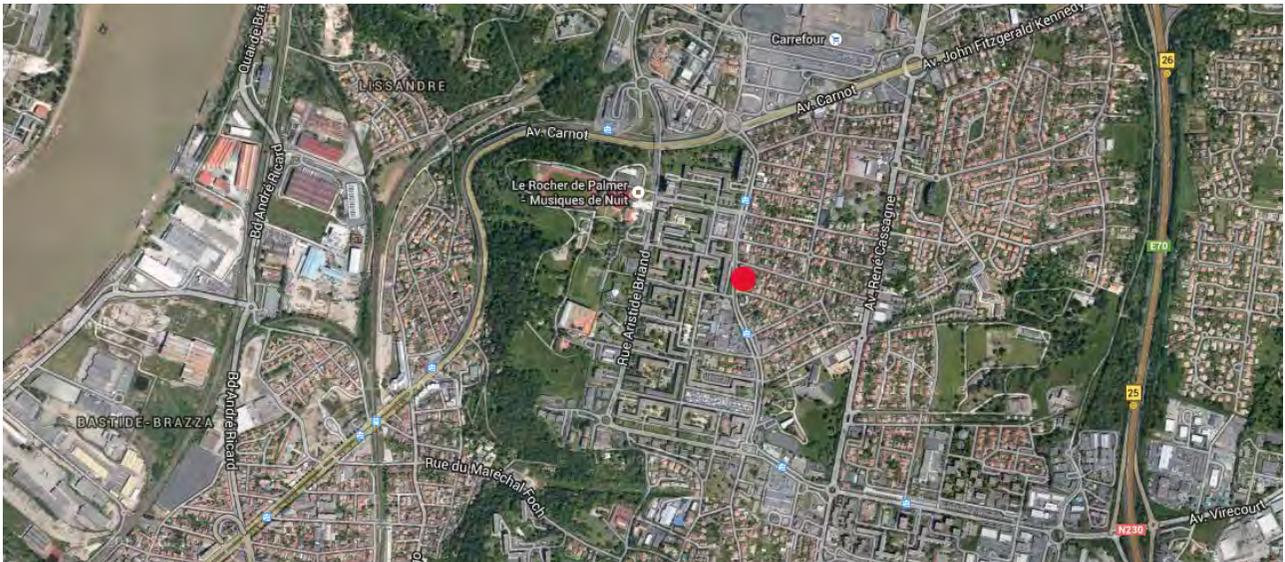
«Sur tous les plans on est gagnant», conclut le maire.

LE
BELLINI
RT 2012

33
BORDEAUX
CENON

LES ATOUTS DU PROGRAMME 

LA VILLE & LE SITE





LE
BELLINI
RT 2012

33
BORDEAUX
CENON

LA VILLE & LE SITE



RUE CAMILLE PELLETAN



LE FONCIER



LE
BELLINI
RT 2012

33
BORDEAUX
CENON

LA VILLE & LE SITE



RESIDENCE FACE AU FONCIER



PAVILLON A CÔTÉ DU FONCIER



LE
BELLINI
RT 2012

33
BORDEAUX
CENON

ÉTUDE QUALITATIVE

I/ - ECONOMIE ET TECHNOLOGIES

Faire le choix de la métropole bordelaise et de la Gironde, c'est bénéficier d'un environnement économique et scientifique à fort potentiel dans un marché porteur soutenu par de grands projets structurants.

DES ENTREPRISES INNOVANTES

En s'appuyant à la fois sur ses entreprises, ses ressources naturelles et son université, la métropole bordelaise développe des filières d'excellence, créatrices d'emplois et d'innovations.

A côté des 4 pôles de compétitivité labellisés (Aéronautique, laser, Bois-foret et agroalimentaire) émergent des Clusters de dimension nationale :

- TIC Santé
- Inno'vin (Filière viticole)
- Aquitaine Digital (numérique)...
- Bordeaux Games
- TOPOS (Applications satellitaires)
- AETOS (systèmes de drones)
- Aquitaine Chimie Durable
- Cluster éolien (AWIC)
- Sysolia (systèmes solaires industriels aquitains)
- Pôle CREAhD (Construction, Ressources, Environnement et Habitat Durables).

PERFORMANCES ÉCONOMIQUES

Bordeaux et la Gironde ont pour ambition de se hisser aux premiers rangs en termes d'attractivité et de développement économique, aux niveaux national et européen.

TOP 3 des régions pour la croissance
du PIB 2008 - 2011

2^{ème} rang des agglomérations pour l'attractivité
des jeunes diplômés et actifs (APEC)

3^{ème} métropole française pour le taux
de création d'entreprises

2^{ème} agglomération pour la croissance de l'emploi
dans le tertiaire depuis 10 ans (Insee)

4^{ème} agglomération la plus dynamique pour la création
d'emplois en 2012 (Trendeo)

5^{ème} métropole française la plus entreprenante
pour les investisseurs étrangers (E&Y 2013)



ÉTUDE QUALITATIVE

UN MAILLAGE D'ENTREPRISES

La présence de grands établissements industriels souvent liés à des technologies de pointe a généré **un tissu de sous-traitance industrielle et de maintenance de haut niveau** de compétence présentant des qualités de réponse en lien avec les exigences des donneurs d'ordres.

DES ENTREPRISES LEADERS

L'économie de Bordeaux et de la Gironde s'appuie sur un grands nombres de leaders industriels et technologiques qu'ils soient grands groupes internationaux ou start-ups.

Dassault Aviation - Thalès - Herakles - Airbus - Getrag Ford - Laser Cofinoga - Lectra - Sabena Technics - Saft - Sanofi Aventis - Smurfit Kappa - Ceva Santé Animale - Amplitudes Systèmes - Agfa Healthcare - McKesson France - Immersion - beTomorrow - Concoursmania - Acteon - eDevice - Steris - @t Internet-Xiti - Cheops Technology - Fermentalg - Composites Aquitaine - Contructions Navales de Bordeaux - I2S - Eolite Systems - Medapharma - Merck Biodevelopment - Stryker Spine - Fluofarma - Solvay - Eurovia ...

2/ - UN TERRITOIRE CONNECTÉ

Au cœur d'un marché de 9 millions d'habitants, la région bordelaise située sur l'Arc Atlantique aux portes de la péninsule ibérique, bénéficie d'une offre de transport multimodale et d'infrastructures de niveau international.

Au carrefour des grands axes européens, elle sera bientôt à 2h de Paris grâce à l'arrivée de la LGV à Bordeaux.

LA MÉTROPOLE 3.0

L'attractivité et la compétitivité de la métropole et du territoire girondin passent en partie par l'accès des acteurs économiques au haut débit et très haut débit.

Pour les entreprises, Inolia assure l'exploitation et la commercialisation d'un réseau communautaire de télécommunications de plus de 500 km.

Les entreprises et les acteurs public du territoire bénéficient de débits importants (100 Mb/s et plus) avec un haut niveau de service.



ÉTUDE QUALITATIVE

BORDEAUX : HUB DU GRAND SUD-OUEST

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

Fin 2017, avec la LGV, Bordeaux et Paris seront à 2h de train et à terme les connexions vers Toulouse (en 1h) et vers Madrid (en 3h30) renforceront le rôle de hub de la façade atlantique de la métropole.

Connexions internationales :

- 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
- 22 liaisons TGV quotidiennes avec Paris en 3h
- Carrefour autoroutier : A 10 (Bordeaux Paris), A 62 (Bordeaux Toulouse), A 63 (Bordeaux Bayonne), A 89 (Bordeaux-Clermont-Lyon) et A65 (Bordeaux-Pau).

DES MODES DE DÉPLACEMENT INNOVANTS

- 3 lignes de tramway sur 78 km après la troisième phase (dont 7 km de tram-train fin 2014)
- Une 4^e ligne de tram pour desservir le nord-ouest en 2016
- 74 rames de tramway, la plus importante flotte de France
- 76 lignes de bus urbains et 409 autobus, dont 6 navettes électriques
- 1 545 vélos en libre-service (Vcub) sur 139 stations
- 15 parcs-relais avec près de 5 000 places de stationnement
- Navettes fluviales (BatCub) en service depuis mai 2013
- Transgironde : 60 lignes réseau et 20 lignes de desserte scolaire
- TER : un réseau de 1500 kms en Aquitaine, 310 trains par jour.





LE
BELLINI
RT 2012

33
BORDEAUX
CENON

ÉTUDE QUALITATIVE

3/ - UNIVERSITÉ EUROPÉENNE

L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX EST UN DES MOTEURS DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE.

Entre un programme de réaménagement du plus vaste campus d'Europe et les investissements d'avenir – l'un des plus fort taux de succès au programme national – l'université de Bordeaux a entamé une profonde mutation pour devenir un nouveau modèle d'université pluridisciplinaire et compte bien se classer d'ici 3 ans parmi les premières universités européennes.

CHIFFRES CLES

106 000 étudiants en Aquitaine,
3^{ème} de France : Nouvelle Université de Bordeaux (étudiants)
30 000 nouveaux diplômés universitaires /an
4 600 élèves ingénieurs (-70% en 10 ans)
3 business school internationales
Bordeaux INP regroupant 8 écoles d'ingénieurs

Une dizaine d'écoles ou de campus privés
dans le numérique, l'image, les arts visuels,
l'architecture ou la mode

© invest-in-bordeaux.fr

CHIFFRES CLES

3 300 enseignants-chercheurs et chercheurs
3 000 doctorants
700 thèses soutenues par an
130 laboratoires
52 unités CNRS

Présence de tous les grands centres
nationaux de recherche

Des laboratoires classés au-delà
de la moyenne nationale pour leur excellence

© invest-in-bordeaux.fr