

SPORTING

PICTY

BORDEAUX - CENON

PROFITEZ D'UN CADRE CONNECTÉ
au cœur de la rive droite

À la recherche d'un quartier animé avec toutes vos bonnes adresses à proximité ?

Située sur la rive droite de Bordeaux, à moins de 15 minutes de l'hypercentre bordelais et à deux pas du quartier prisé de Bordeaux-Bastide, la commune de Cenon profite d'un emplacement de choix.

Aux portes de l'hypercentre bordelais, c'est dans la commune de Cenon que Sporting Picty vous invite à découvrir sans plus attendre cette adresse idéalement située et pleine d'avenir.

Son architecture, signée par l'agence URB1N, vous séduira par ses différents jeux de façades alliant briquette claire et teintes d'enduit blanc ou beige. Une chose est sûre : ce programme à taille humaine vous offre la sérénité et l'intimité dont vous avez besoin pour votre mode de vie citadin !

Restaurants, parc et salle de spectacle du Rocher de Palmer, écosystème Darwin, Jardin botanique à proximité… Idéale pour toutes vos sorties, la commune chaleureuse et conviviale de Cenon n'attend plus que vous !

Le côté pratique ? À seulement 10 minutes à pied, rejoignez le tram A – arrêt Palmer qui vous emmène directement vers le centre de Bordeaux. Plusieurs lignes de bus passent également à proximité immédiate (dont la ligne 27, à 2 minutes de marche), garantissant une excellente desserte locale.

Pour vos déplacements doux, Cenon dispose de stations VCub et d'un réseau de 20 km de pistes cyclables. Besoin de rejoindre rapidement la métropole ? L'accès à la rocade (sortie 26 "Cenon/Artigues") facilite vos trajets vers le centre-ville comme vers la périphérie bordelaise.



Vue générale de la résidence

UN LIEU DE VIE
pensé pour votre confort

Votre résidence Sporting Picty, vous offre l'occasion de trouver enfin le logement qui vous correspond. Composée de 21 logements, la nouvelle signature de Sporting Promotion au sein de Bordeaux Métropole saura vous séduire par sa taille conviviale où le confort de chacun est préservé.

Les logements allant du T2 au T4 offrent luminosité et confort, tant au niveau des espaces de vie que des extérieurs larges, terrasse ou balcon. Côté nuit, appréciez le confort des chambres, pour certaines dotées de grandes baies vitrées donnant sur un balcon ou terrasse.

Côté équipements, vous bénéficiez de places de parking et d'un local vélos. Parfaitement sécurisée, la résidence dispose d'un système d'accès vigik et d'un portail automatique.



Environnement de la résidence

LES PLUS
de la résidence

- Accès piéton
- Balcons & terrasses
- Stationnements
- Local vélos
- Résidence sécurisée



LES APPARTEMENTS
du T2 au T4

UN APPARTEMENT QUI VOUS RESSEMBLE

Laissez-vous tenter par des appartements dotés d'espaces de vie ouverts et d'un séjour baigné de lumière, tous prolongés par d'agréables extérieurs.

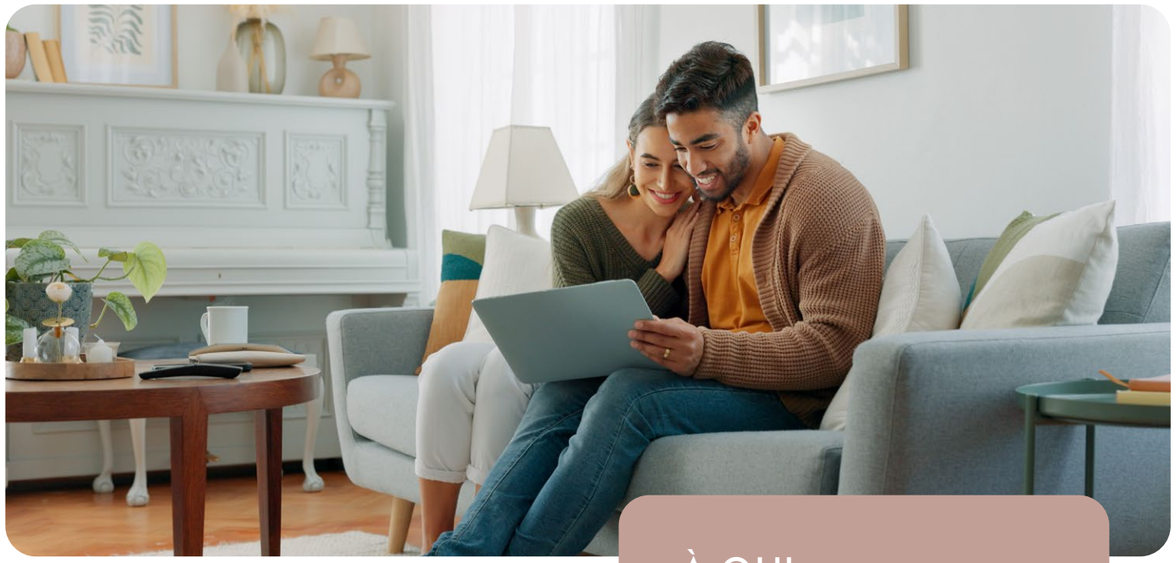



Vue extérieure d'un appartement T3 avec son jardin privatif


Vue terrasse d'un appartement T3

CONFORTABLES ET INSPIRANTS

- Appréciez la lumière naturelle exceptionnelle en toutes saisons grâce à des appartements traversants dotés de grandes baies vitrées,
- Vivez dans un logement avec de beaux volumes, aménagé et équipé de nombreux rangements (placards, cuisine et salle de bains),
- Disposez d'un espace nuit avec salle de bains ou salle d'eau,
- Bénéficiez d'un accès sécurisé au bâtiment,
- Disposez de places de parking ainsi que d'un local vélos.



LE LLI :
un dispositif attractif pour investir dans le neuf

Le **LLI** (Logement Locatif Intermédiaire) permet d'investir dans le neuf tout en bénéficiant d'un **rendement sécurisé** et d'un **avantage fiscal durable.**

Ce dispositif s'adresse aux investisseurs souhaitant se constituer un patrimoine locatif dans les zones tendues, où la demande locative est forte.

Grâce à un **niveau de loyer plafonné** et à une **gestion locative simplifiée,** il garantit un bon équilibre entre rentabilité et stabilité.

À QUI S'ADRESSE CE DISPOSITIF ?

Le LLI s'adresse aux investisseurs souhaitant constituer ou diversifier leur patrimoine tout en répondant à un besoin locatif essentiel : proposer des logements de qualité à des actifs recherchant une alternative entre le logement social et le marché privé.

Ce positionnement garantit un **fort potentiel locatif** et une **occupation pérenne** des logements.

LES AVANTAGES POUR L'INVESTISSEUR

- **TVA réduite à 10 %,** pour un prix d'achat inférieur au marché.
- **Crédit d'impôt équivalent à la taxe foncière** pendant 15 à 20 ans.
- **Revenus locatifs stables et sécurisés** dans des zones à forte demande.
- **Gestion souple** et **fiscalité optimisée** grâce à la SCI.
- Option possible en **location meublée (LMNP),** avec amortissement du bien et du mobilier.

BON À SAVOIR

Le LLI n'est **pas soumis au plafonnement global des niches fiscales,** contrairement à certains dispositifs de défiscalisation.

Il constitue ainsi une **solution souple et durable** pour diversifier son patrimoine tout en soutenant la mixité sociale dans les grandes métropoles.

LES CONDITIONS À RESPECTER

- Logement **neuf ou en VEFA,** conforme aux dernières normes environnementales.
- **Engagement locatif de 15 ans minimum,** à titre de **résidence principale**.
- Respect **des plafonds de loyers et de ressources** fixés selon la zone (B1).
- Acquisition via une **SCI,** facilitant la gestion et la transmission.
- Possibilité de louer à un **ascendant ou descendant,** sous conditions de ressources.





LE DISPOSITIF JEANBRUN : relancer l'investissement locatif avec une fiscalité performante

Le dispositif Jeanbrun, aussi appelé statut du bailleur privé / Relance Logement, a pour objectif de relancer l'investissement locatif en France.

Il repose sur un mécanisme de déduction fiscale via l'amortissement, permettant de diminuer l'assiette imposable des revenus locatifs.

Contrairement à une réduction d'impôt classique, il s'inscrit dans une logique de performance fiscale dans la durée.

À QUI S'ADRESSE CE DISPOSITIF ?

Le dispositif Jeanbrun s'adresse à des investisseurs souhaitant optimiser durablement la fiscalité de leurs revenus locatifs. Développer un patrimoine immobilier dans le cadre d'une stratégie long terme. Investir dans un dispositif structurant, basé sur une logique de flux et non de réduction immédiate. Se positionner sur un cadre fiscal performant.

Il concerne particulièrement des investisseurs fiscalisés, ayant des revenus fonciers existants, ou non, et inscrits dans une logique patrimoniale.

LES CONDITIONS À RESPECTER

- Acquisition d'un logement neuf (VEFA ou livré)
- **Logement collectif destiné à la location nue (non meublée)**
- Mise en location à usage de résidence principale du locataire
- Engagement de location sur une durée minimale de 9 ans
- Respect des plafonds de loyers et de ressources des locataires
- **Respect des normes de performance énergétique en vigueur (RE2020)**
- **Interdiction de louer à un membre du foyer familial proche**

LES AVANTAGES POUR L'INVESTISSEUR

- **Amortissement du bien immobilier (soit 80 % de sa valeur d'achat), permettant de réduire fortement la fiscalité**
- **Possibilité de générer un déficit foncier imputable sur le revenu global**

BON À SAVOIR

Le dispositif Jeanbrun ne repose pas sur une réduction d'impôt immédiate, mais sur un mécanisme d'amortissement dans le temps et Il s'applique partout en France.





LA RIVE DROITE,
le nouveau «place to be» des Bordelais !

Située sur la rive droite de la Garonne, à moins de 15 minutes en tram du centre de Bordeaux, et à deux pas du quartier Bastide, la commune de Cenon jouit d'un emplacement de choix. À quelques minutes à pied de votre logement, vous trouverez l'arrêt de tram Palmer (ligne A), qui vous connecte rapidement au centre-ville et à vos lieux d'activité.

Bénéficiant d'une vie de quartier animée autour de la rue Camille Pelletan, plusieurs petits commerces, restaurants, cafés et infrastructures de loisirs facilitent votre quotidien ; sans oublier le marché de plein vent le mercredi matin sur la Place François Mitterrand.

Adepte des sorties culturelles ? Appréciez la vue dégagée sur toute la ville de Bordeaux depuis les coteaux du Parc Palmer, haut lieu de rassemblements artistiques abritant le Rocher de Palmer. Dédié aux cultures et musiques du monde, ce lieu de vie vous propose 3 salles de spectacle à la programmation éclectique, alliant concerts, expositions, colloques et conférences tout au long de l'année.



DÉCOUVREZ LA VIE ANIMÉE DU QUARTIER BASTIDE-NIEL-BRAZZA !

À seulement quelques minutes de la résidence, en tramway ou à vélo, rejoignez ce nouveau quartier branché de la rive droite bordelaise ! Commencez par une promenade au bord des quais de la Garonne, pour ensuite faire une halte à l'écosystème Darwin, nouveau tiers-lieu mêlant activités pour travailler, faire du sport, boire un verre ou même vous réapprovisionner en produits bio. Et pour finir la journée en beauté, rien de tel que de flâner au Jardin Botanique, et de retrouver vos amis autour d'un apéro-concert à La Ginguette chez Alriq !



LA SALLE DE SPECTACLE ARKÉA ARENA

Concerts, spectacles, événements… La salle de spectacle Arkéa Arena d'une capacité de 11 300 places est la nouvelle adresse musicale de la métropole bordelaise, où se retrouvent artistes de la scène française et internationale. Le tout à quelques minutes de chez vous !

L'ÉCOSYSTÈME DARWIN

- Un lieu alternatif dédié au développement économique responsable, à l'entrepreneuriat social et à la transition écologique,
- 20 000 m2 d'équipements publics (street art, ferme urbaine, atelier de réparation, hangar pour faire du sport : skate park, bike-polo),
- 6000 m2 d'espaces de coworking et de bureaux partagés,
- 230 entreprises installées dont l'un des plus grand restaurant bio de France : Le Magasin Général.



VOTRE QUOTIDIEN
simplifié !

Se déplacer :

- 3 lignes de bus :
  27,32,40
- Station de tramway - Ligne A « Palmer »
  11 min à pied
- Station Vélo V3 - Buttinière n°70
  14 min à pied
- Gare de « Cenon »
  17 min en tramway
- Rocade, Sortie 26 « Artigues/Cenon »
  5 min en voiture
- Navette fluviale « Le Bato »
  9 min en voiture
- Aéroport de « Bordeaux-Mérignac »
  15 min en voiture



Apprendre :

- Collège - Jean Jaurès
  3 min à vélo
- Lycée - Elie Faure
  5 min à vélo
- Grandes écoles (ESARC Evolution Bordeaux, TALIS-BS Campus Bordeaux et Campus Bassins à Flot)
  18 min à vélo
- École primaire - René Cassagne
  5 min en voiture
- Écoles maternelles (Cavailles et Jeanne d'Arc du Cypressat)
  7 min en voiture
- Crèche - Multi Accueil ABC
  11 min en voiture

Faire du shopping :

- Boulangerie Jules
  1 min à pied
- Centre Commercial Rive Droite - 4 Pavillons
  3 min à pied
- Boutiques de la rue Sainte-Catherine
  20 min à vélo
- Quai des Marques
  25 min à vélo
- Centre Commercial Mériadeck
  25 min à vélo
- Auchan supermarché Artigues
  4 min en voiture

Travailler :

- Polyclinique Bordeaux Rive Droite
  4 min en vélo
- Zone d'activités Jean Zay
  7 min en vélo
- Cdiscount
  13 min en voiture
- Safran Aircraft Engines
  14 min en voiture
- Airbus Defence & Space
  20 min en voiture
- Capgemini Technology Services
  24 min en voiture

Se détendre :

- Futur Cinéma - Utopia
  5 min à vélo
- Parc Palmer
  6 min à vélo
- Salle de concert - Le Rocher de Palmer
  6 min à vélo
- Piscine municipale de Lormont
  12 min en vélo
- Tiers-lieu Darwin Ecosystème
  20 min en vélo
- Jardin botanique
  20 min à vélo
- Salle de spectacle Arkéa Arena
  13 min en voiture

BORDEAUX,
une douceur de vivre alliant culture et patrimoine

Chef-lieu de la Nouvelle-Aquitaine, situé à la croisée de l'Océan Atlantique et des innombrables châteaux et vignobles.

Bordeaux, capitale viticole et du bien-vivre, brille par son emplacement géographique exceptionnel à seulement 45 minutes du Bassin d'Arcachon, 2h de Paris et de l'Espagne.

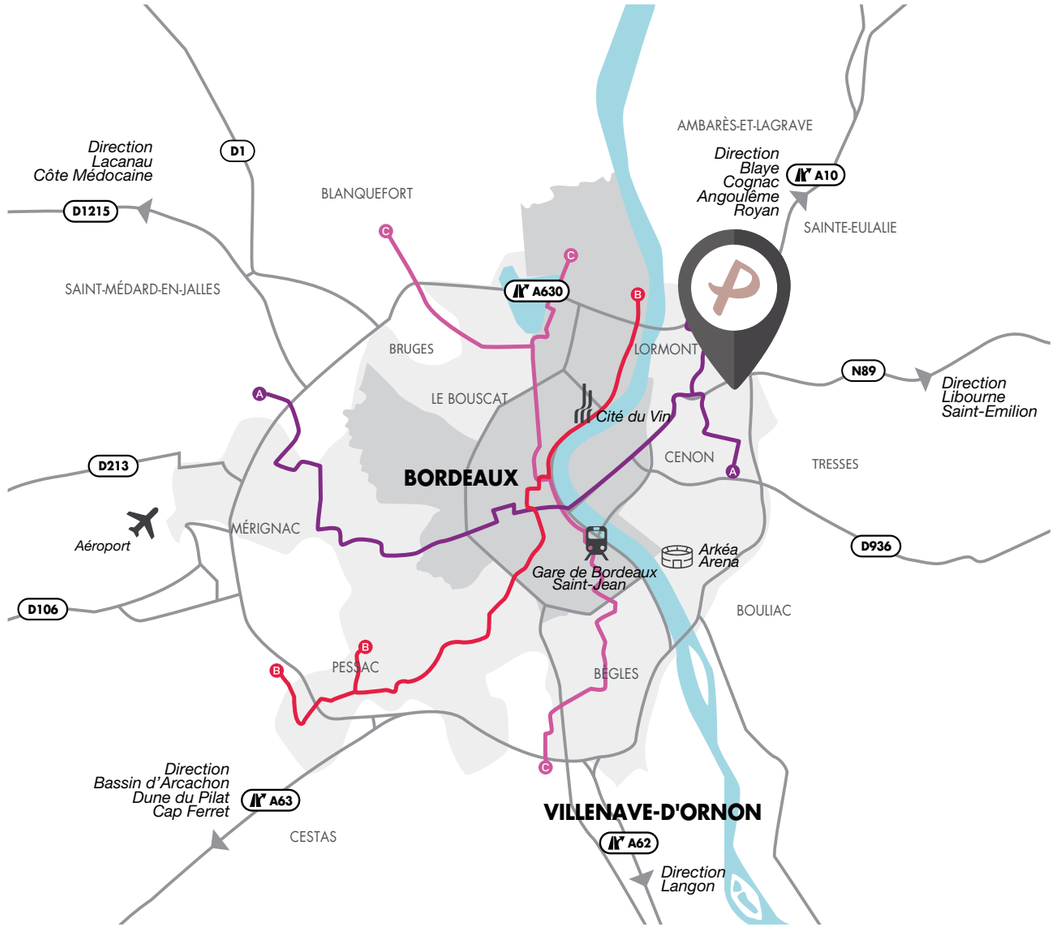
Reconnaissable entre mille en raison de ses échoppes en pierre blanche de calcaire, la Belle endormie connaît un développement sans précédent depuis les années 2000.

Labellisée ville d'art et d'histoire, son architecture remarquable, son offre culturelle variée et son patrimoine lui ont valu le plus grand périmètre urbain classé par l'Unesco, à l'image de ses lieux de visite incontournables (miroir d'eau, place de la Bourse, Quinconces, bords de la Garonne...).
Sans oublier bien sûr sa gastronomie mondialement reconnue et ses fameux canelés qui ont fait toute sa réputation !

Ajoutez à cela une activité économique débordante représentant près de 294 000 emplois, et un pôle universitaire animé par plus de 100 000 étudiants, et vous ferez de Bordeaux votre prochain pied à terre pour de nombreuses années.

> **Une douceur de vivre alliant culture et patrimoine**





BORDEAUX,
en chiffres

1ère ville
la plus attractive
pour travailler*

6ème ville
la plus cyclable
au monde

5ème destination
française
la plus fréquentée

*Enquête «Great Place to Work»

UN RÉSIDENCE SIGNÉE

SPORTING
PROMOTION

Depuis 1995, Sporting Promotion conçoit et développe des projets immobiliers qui s'adaptent aux nouveaux modes de vie. Opérateur global, nous intervenons sur l'ensemble de la chaîne immobilière, du résidentiel à la réhabilitation, en passant par le tertiaire, les résidences de services et l'aménagement urbain.

Avec plus de 9 000 logements construits en près de 30 ans, nous plaçons l'expérience de vie au cœur de nos réalisations. Chaque projet est pensé pour allier qualité d'usage, bien-être et durabilité, à travers des espaces fonctionnels et conviviaux.

Que ce soit pour habiter, investir ou entreprendre, nous créons des lieux de vie qui ont du sens, où l'architecture, l'art et le paysage participent à une vision engagée de la ville de demain.

www.sporting-promotion.fr

UNE RÉSIDENCE GÉRÉE

SPORTING
IMMOBILIER

Développée dans une volonté de maîtrise et de pérennité de nos réalisations, nous avons créé les agences immobilières Sporting Immobilier, à Toulouse et Bordeaux. Forts de plus de 20 années d'expérience dans la location, la gérance locative, le syndic de copropriété et la transaction, nous apportons une solution réactive et globale à l'ensemble de nos propriétaires.

www.sporting-immobilier.fr

SPORTING COMM' RCS485327084 - 05 82 08 26 31 - www.sporting-comm.fr - Imprimé par Reprint à Toulouse - Octobre 2025 - Crédits photos : AdobeStock, Unsplash.
Crédits 3D : Visiolab - Illustrations et document non contractuels, dûs à l'interprétation de l'artiste, susceptibles de modifications pour raisons techniques ou administratives.