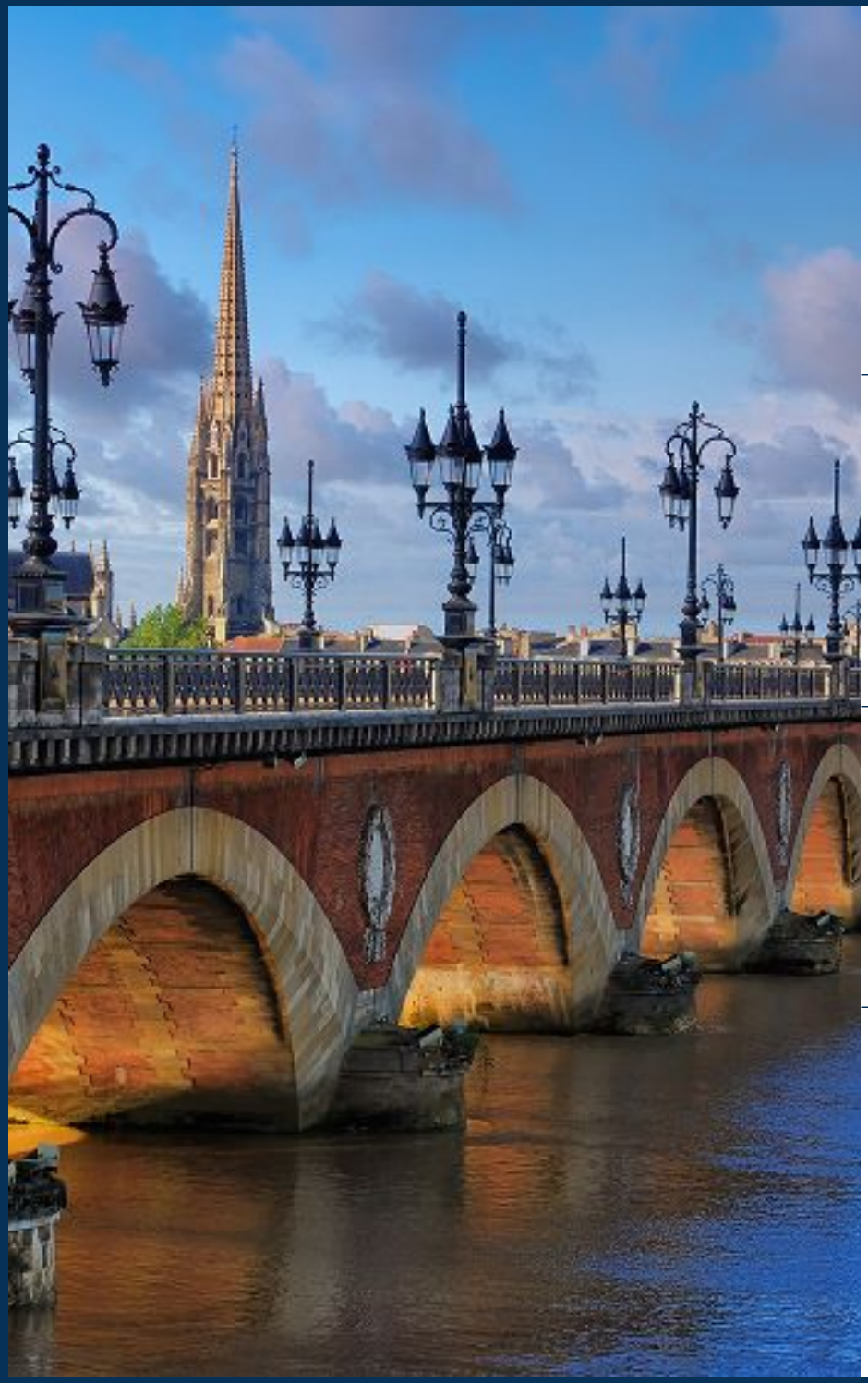
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**



# Programme neuf à Bordeaux : St Jean

Référence #12133



**+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 Bordeaux : St Jean

Situé au sud de Bordeaux, le quartier Saint-Jean Belcier, aussi appelé le “quartier de la Gare” est un quartier historique de la ville. Il est bordé par la Garonne et se place dans le prolongement des quais de Bordeaux Euratlantique. Saint-Jean n’a jamais été aussi proche de la Ville Lumière puisque qu’un trajet Bordeaux-Paris est à seulement 2 heures en TGV.

Saint-Jean Belcier est intégré au projet Bordeaux Euratlantique, grand centre d'affaires situé près de la gare de Bordeaux. Désormais pensé comme un secteur névralgique de l’économie de la métropole, l’objectif est d’en faire une zone à la fois résidentielle et commerciale tout en conservant les marques de son passé ferroviaire riche.

Situé à quelques pas du centre-ville de Bordeaux, Saint-Jean Belcier est limitrophe aux quartiers suivants :

La Bastide , Capucins , Nansouty , Hôtel de ville Quinconces

Au niveau éducatif, le quartier compte 2 crèches : les crèches Mimosa et la Halte-garderie Canaillous – Brascassat ; 3 écoles maternelles : l’école Paul Antin, Beck, et “Les Écoles Maternelles” ; 4 écoles primaires : l’école de la Somme, “Les Écoles primaires Publiques Mixtes”, l’école primaire Francin et le groupe scolaire Ferdinand Buisson. L’établissement d’enseignement supérieur Pigier Création est aussi implanté dans le quartier.

Saint-Jean Belcier est aussi un **vivier d’emplois et de dynamisme économique** puisque certaines entreprises de renoms s’y sont établies : le pôle d’affaires Bordeaux Euratlantique, des enseignes hôtelières (Aparthotel, Hôtel Mercure, Ibis Budget, B&B), l’Office de Tourisme de Bordeaux, des banques et assurances (LCL Banques & Assurances, Caisse d’Épargne, Société Générale), des commerces de proximité (Carrefour, U Express, Lidl, Spar) et deux centres commerciaux avec la Halle Boca et l’Espace Vente.

Le quartier Saint-Jean est un secteur de choix pour acheter dans l’ **immobilier neuf à Bordeaux** . En effet, plusieurs **programmes neufs** y ont été commercialisés et proposent de nombreux appartements à vendre. Le secteur est majoritairement habité par des locataires et offre ainsi de belles opportunités d' investissement locatif à Bordeaux.




**Quartier**
bordelais

**50** km²
Superficie

**239 200**
habitants

**A**
Zonage ABC



RE 2020

## À 8 min à pied de la Gare St-Jean et du tram

- Résidence de 59 logements
- 1 Bâtiment
- Du T1 au T4
  à partir de **137 000 €**
  Pour un prix moyen de **5 326 €/m²**
- Livraison prévue au
  **4ème trimestre 2028**

# La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

### Une conception contemporaine pensée pour le quotidien

Ce programme neuf à St Jean réunit **59 logements au sein d'un ensemble immobilier unique, proposant une gamme allant du T1 au T4**. Cette diversité répond aussi bien aux besoins des primo-accédants qu'aux attentes des investisseurs et des familles à la recherche d'un appartement neuf dans un quartier central de Bordeaux. L'architecture développe une écriture actuelle et maîtrisée : retraits de façade, terrasses généreuses, matériaux soignés et dialogue avec le bâti voisin. Rue des Impasses, la présence d'**une façade en pierre bordelaise conservée et restaurée** rappelle l'identité locale, tandis que la partie neuve affirme une silhouette plus contemporaine et lumineuse. Les logements ont été conçus pour offrir **des usages simples et confortables au quotidien** : cuisine équipée, parquet dans les pièces de vie et les chambres, volets roulants électriques, ascenseur, local à vélos sécurisé et accès contrôlé par visiophone, interphone Vigik et serrure de sûreté. Les espaces extérieurs privatifs permettent de profiter de vues dégagées sur les toits bordelais, les échoppes voisines, les immeubles du quartier et, par certaines ouvertures, sur la Garonne. La résidence s'appuie également sur un chauffage collectif alimenté par le réseau de chaleur urbain et sur une isolation renforcée, pour répondre aux standards de la RE2020 et améliorer durablement le confort thermique.

### Un secteur vivant entre gare, écoles et commodités

Installé au cœur de Belcier, dans le périmètre de Bordeaux Euratlantique, la résidence bénéficie d'un environnement en pleine maturation, **à deux pas de la gare et des grands projets qui ...**



## Autour de la résidence

- Gare Bordeaux Saint-Jean, 8 minutes à pied
- Arrêt de tram Belcier, 6 minutes à pied
- Arrêt de bus Seiglière, 6 minutes à pied
- Arrêt de bus Gare Saint-Jean Hall 3, 6 minutes à pied
- Tram C et D : liaison directe vers Place de la Bourse, Quinconces et Chartrons
- Tram F : accès direct à l’aéroport
- Voie vélos des quais, 3 minutes à vélo
- Place de la Bourse, 10 minutes à vélo
- Marché des Capucins, 6 minutes à vélo
- Quartier Deschamps - Belvédère, 9 minutes à vélo
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac, 26 minutes en voiture



## Les + du programme

### Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

### Energie et confort

- Chauffage collectif
- Isolation thermique renforcée
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques

### Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- 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**