IMMO9

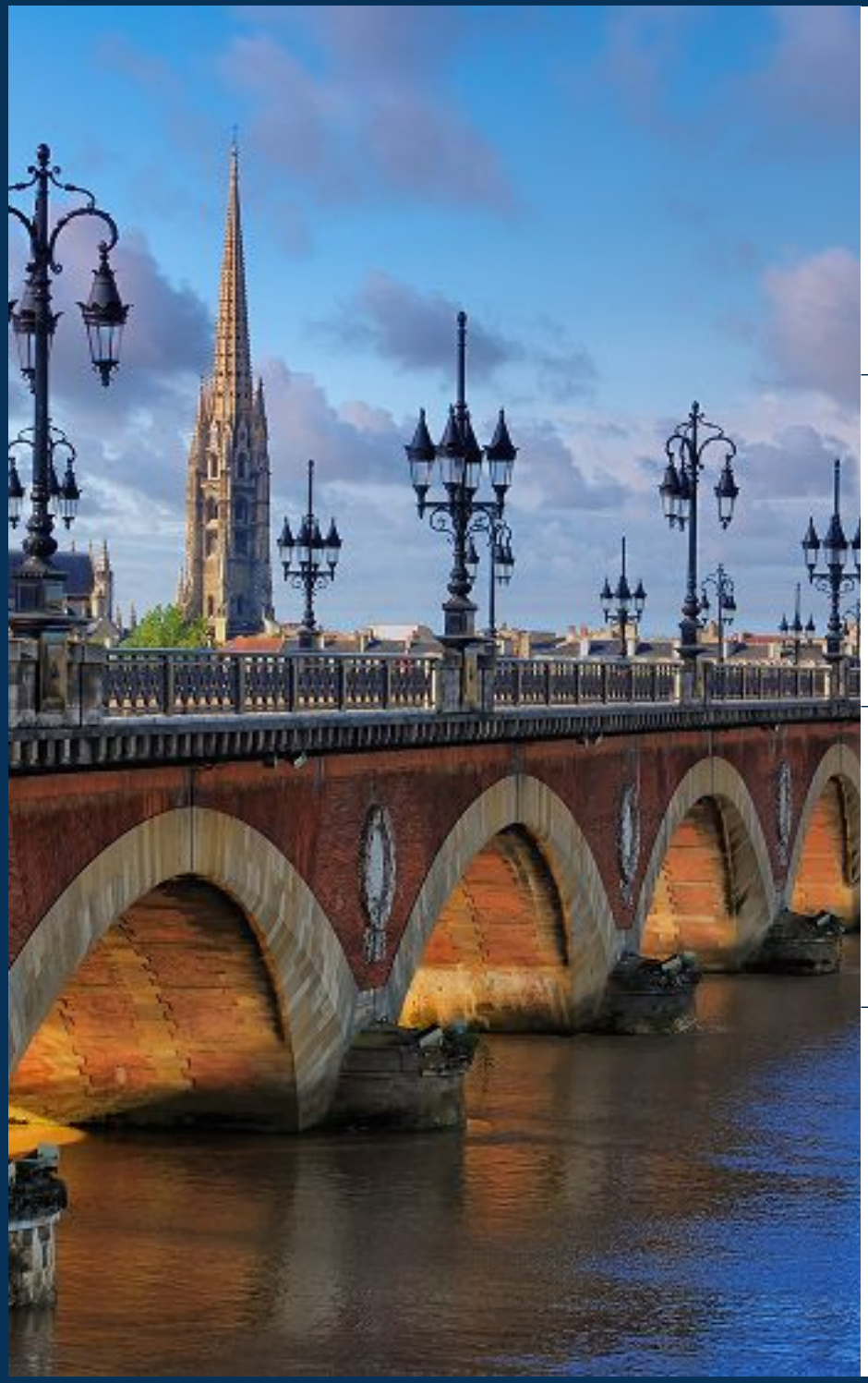
Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Saint-Loubès

Référence #12767





+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 Saint-Loubès

Commune de l’aire urbaine de Bordeaux, Saint-Loubès est située sur la rive gauche de la Dordogne. À une trentaine de minutes de l’aéroport de Mérignac et à 18 km au nord-est de Bordeaux, elle fait partie de l’Entre-Deux-Mers.

Saint-Loubès est limitrophe avec les communes principales de Yvrac, Montussan, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Izon , Lugon-et-l'Île-du-Carnay, Saint-Romain-la-Virvée-Asques, Saint-Vincent-de-Paul, Ambarès-et-Lagrave et Sainte-Eulalie.

Saint-Loubès abrite 9 509 habitants qui profitent du paysage verdoyant de leur commune. Les Loubésiens profitent d’un patrimoine rural préservé et d’une activité économique en plein essor. La ville bénéfice de l’attractivité économique de Bordeaux et développe en son fief les pôles agroalimentaires, électroniques, les activités de transports, de matériaux et d’emballage.

Entre ville et campagne, Saint-Loubès et son tissu économique attirent de nouveaux résidents. La ville connait une croissance démographique importante de 211 % depuis une cinquantaine d’années et selon l’INSEE, la population locale devrait atteindre 12 656 habitants en 2030. Rien qu’en 2020, la commune bordelaise a accueilli 498 ménages supplémentaires. Une évolution propice à acheter dans l’ **immobilier neuf à Saint-Loubès**, pour habiter ou investir.

Les Loubésiens, dont le revenu médian annuel de 36 001 € est supérieur à la moyenne nationale, bénéficient d’un **cadre de vie paisible**, avec de nombreux commerces et infrastructures culturelles. La médiathèque, le centre culturel La Coupole, l’école municipale de musique et celle de danse assurent des moments de loisirs aux habitants. De nombreuses installations sportives sont également à leur disposition : 5 courts de tennis, des terrains de football et de rugby, un dojo, un skate park... Des **aires de jeux** pour enfants et le parcours VTT le long du cours d’eau La Laurence permettent de profiter de moments de détente en plein air.

À l’image de l’ immobilier neuf à Bordeaux qui se développe, la ville de Saint-Loubès investi dans son marché immobilier et construit en moyenne **93 nouveaux logements** chaque année.

La promotion immobilière de Saint-Loubès propose notamment des **appartements neufs** du deux aux quatre pièces accessibles à 173 000 €. L’occasion d’être propriétaire d’un bien **immobilier neuf en périphérie de Bordeaux** .



13 km
Du centre de bordeaux

26 km²
Superficie

8 000
habitants

B1
Zonage ABC



RE 2020

Quartier résidentiel non loin de la grande zone commerciale

- Résidence de 22 logements
- 1 Bâtiment
- Du T2 au T3
  à partir de **160 000 €**
  Pour un prix moyen de **3 712 €/m²**
- Livraison prévue au
  4ème trimestre 2028

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Une adresse intimiste aux logements ouverts sur l'extérieur

Ce programme neuf à Saint-Loubès réunit **22 appartements neufs, du 2 au 4 pièces**, dans un bâtiment à l'architecture contemporaine. Son implantation en paliers épouse la pente naturelle du terrain et contribue à préserver l'intimité des logements. Les façades claires, les balcons en métal laqué blanc et les toitures en tuiles aux tons girondins s'inscrivent dans le paysage local. Les séjours se prolongent vers des loggias ou des terrasses tournées vers les espaces verts. **Le parc paysager de la résidence** prévoit une soixantaine d'arbres, des massifs végétalisés et des cheminements doux. Les pierres de l'ancienne maison de maître seront réemployées pour aménager des talus plantés, qui pourront également servir de refuge à la petite faune. La résidence dispose par ailleurs d'un stationnement semi-enterré, avec une à deux places par logement, et d'un local à vélos clos et sécurisé. Les appartements sont conçus pour **favoriser la lumière et la ventilation naturelle**, avec des espaces jour et nuit distincts et une cuisine ouverte. La construction respecte la RE2020, seuil 2025, et bénéficie d'une isolation thermique et acoustique renforcée. Les prestations comprennent notamment des menuiseries à double vitrage, des volets roulants électriques, un chauffe-eau thermodynamique individuel et des radiateurs programmables. Les salles d'eau sont équipées d'un meuble-vasque suspendu, d'un sèche-serviettes et d'une douche avec robinetterie thermostatique. Un ascenseur dessert les différents niveaux ; la fibre optique, le badge Vigik et le report d'appel sur smartphone complètent les équipements annoncés.

Une vie de ...





Autour de la résidence

La gare de Saint-Loubès se trouve à environ 900 mètres, soit 12 minutes à pied ou 3 minutes à vélo. Les TER rejoignent Bordeaux Saint-Jean en une vingtaine de minutes, sur la ligne du RER métropolitain. Un abri à vélos gratuit est également disponible en gare. Au pied de la résidence, l'arrêt Jean Videau est desservi par la ligne de bus 461, avec une correspondance vers le tramway A à La Buttinière.

En voiture, l'accès à l'A10 est annoncé en 6 minutes et celui à l'A89 en 7 minutes. Bordeaux se rejoint en environ 25 minutes selon la plaquette. Ces différentes options facilitent les trajets vers la métropole comme les déplacements dans le secteur.

- Gare de Saint-Loubès : environ 12 minutes à pied ou 3 minutes à vélo
- Arrêt de bus Jean Videau : au pied de la résidence, ligne 461

...

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

Energie et confort

- Chauffage électrique
- ECS par ballon thermodynamique
- Isolation thermique renforcée
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Loggia
- 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