



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Artigues-près-Bordeaux

Référence #6363



**+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 historiques 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 3<sup>e</sup> « Très Grande Métropole » la plus attractive de France dans le baromètre Arthur Loyd 2024, et 2<sup>e</sup> 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 Artigues-près-Bordeaux

Commune de Bordeaux Métropole depuis les années 1960, Artigues-près-Bordeaux est située dans l'Entre-Deux-Mers, entre la Garonne et la Dordogne. À seulement 11 km de Bordeaux, cette ville de 8 623 habitants est limitrophe avec les communes de Tresses, Yvrac, Lormont et Floirac. Elle s'étend sur 736 hectares et comprend pas moins de 184 hectares de bois et parcs. Un environnement apprécié des Artiguais qui sont de plus en plus nombreux à emménager à Artigues-près-Bordeaux.

Avec une croissance démographique significative au fil des ans, la ville bordelaise voit sa population locale augmenter fortement. Artigues-près-Bordeaux possède des zones industrielles et commerciales accessibles directement depuis Bordeaux et Libourne. La commune jouit également de l'attractivité économique de la capitale girondine. À l'origine axée sur son activité viticole, Artigues-près-Bordeaux se développe désormais autour des activités scientifiques et techniques, notamment dans le transport avec l'implantation de grandes entreprises comme Renault Trucks et AFT-IFTIM.

Au quotidien, les Artiguais profitent de la médiathèque et des multiples infrastructures sportives de la ville : la salle omnisport Nelson Paillou, la Plaine des Sports, un terrain de football, un dojo, deux courts de tennis, un skate park. Pour profiter de moments en plein air, 2 pistes de VTT dans le Margnat et une boucle pédestre de 14 km sont à disposition des habitants.

D'une moyenne d'âge de 38 ans, les Artiguais, qui ont un revenu médian annuel de 24 380 € (Insee 2021), peuvent également scolariser leurs enfants à l'école maternelle de la Plaine ou dans le groupe scolaire du Parc. Les collèges et lycées les plus proches sont à Cenon, Lormont et Bordeaux.

Comme l'immobilier neuf à Bordeaux, le marché immobilier de Artigues-près-Bordeaux se développe et construit en moyenne 143 nouveaux logements par an.



**6 km**

Du centre de  
bordeaux



**7 km<sup>2</sup>**

Superficie



**7 200**

habitants



**B1**

Zonage ABC



## “ Au cœur d'Artigues-près-Bordeaux, à deux pas du centre-bourg

🏠 Résidence de 33 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Du T1 au T4  
à partir de **173 000 €**  
Pour un prix moyen de **4 876 €/m<sup>2</sup>**

🕒 Livraison prévue au  
**3ème trimestre 2024**

## La résidence & son environnement

[Obtenir plus d'information sur ce programme](#)

Située à une quinzaine de minutes de voiture de Bordeaux, Artigues-près-Bordeaux est une commune résidentielle placée au nord-est de l'agglomération bordelaise. Elle abrite 8 656 habitants et jouit d'un cadre de vie idéal pour vivre en résidence principale : commerces, transports, groupes scolaires, espaces verts...

### Localisation de la résidence

C'est au nord de la commune d'Artigues-près-Bordeaux que sera édifiée la résidence, au cœur d'un petit quartier résidentiel et familial. Plusieurs groupes scolaires et espaces de loisirs et de sport entourent la résidence. Certains commerces se trouvent également à proximité. Plusieurs espaces verts et de loisirs se trouvent également à deux pas du complexe. Pour rejoindre Bordeaux depuis la résidence, comptez 24 minutes de voiture.

### Description de la résidence

Ce programme neuf à Artigues-près-Bordeaux compte 33 appartements du T1 au T4 avec espaces extérieurs. Lumineux et idéalement agencés, chacun des appartements offre son lot de prestations pour un confort inégalé : thermostat d'ambiance, volets roulants électriques, cuisines et salles de bains équipées, celliers. Les espaces extérieurs se déclinent en balcons, jardins privés, terrasses mais aussi espaces verts communs avec point d'eau... Certains appartements profitent de terrasses à ciel ouvert, jusqu'à 109 m<sup>2</sup>. La résidence est sécurisée et entièrement clôturée. Pour stationner, les résidents auront accès à un parking couvert avec portail télécommandé et un local à vélos.



## Autour de la résidence

- supermarché à 850 mètres
- groupe scolaire à 210 mètres
- arrêt de bus à 350 mètres
- bois de Margnat à 2,5 kilomètres

## Les + du programme



### Résidence

- RT2012



### Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardin commun paysager
- Jardins privatifs
- 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**





*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](http://www.bordeauximmo9.com)