



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Saint-Loubès

Référence #6491



### **+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 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 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-Caméryrac, 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 bénéficie 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 connaît 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 km<sup>2</sup>**

Superficie



**8 000**

habitants



**B1**

Zonage ABC



**“ A 4 minutes en voiture de la gare de Saint-Loubès**

 Résidence de 32 logements

 2 Bâtiments

 Logements 3 pièces  
à partir de **235 000 €**  
Pour un prix moyen de **3 595 €/m<sup>2</sup>**

 Livraison prévue au  
**2ème trimestre 2024**

## La résidence & son environnement

Saint-Loubès est une ville de 9904 habitants à 21 km de Bordeaux. Entre 2014 et 2019, elle a vu sa population augmenter de 13,16 %. Avec des zones Natura 2000, elle attire de nouveaux arrivants en quête de calme tout en étant proche de Bordeaux.

### Localisation de la résidence

Elle convient parfaitement aux familles qui cherchent le calme de la campagne tout en étant proche de Bordeaux. A 9 minutes à pied de la résidence se trouve le port de Cavernes, idéal pour des balades champêtres. Saint-Loubès étant une zone Natura 2000, de belles promenades attendent les résidents. La zone de Grand Tour de Sainte Eulalie se trouve à 10 minutes en voiture. C'est la 4ème zone commerciale la plus importante de l'agglomération bordelaise. Le parc économique du Bos Plan, qui emploie 1800 personnes est situé à 16 minutes en voiture. En outre, la zone d'activités de Saint-Loubès, dans laquelle sont implantées des entreprises de transports et des métiers du bâtiment, est accessible en 18 minutes à pied. Les commerces de proximité et les services comme la Poste sont à 5 minutes en voiture. Il est aisément de rejoindre Bordeaux en voiture car l'autoroute, qui va jusqu'à Bordeaux en 30 minutes, se situe à 4 minutes de la résidence. Pour les résidents qui souhaitent prendre le train pour aller à Bordeaux, il faut seulement 18 minutes pour relier Saint-Loubès à la gare Bordeaux Saint-Jean. Concernant la scolarité des enfants, les établissements scolaires les plus proches sont l'école élémentaire Paul-Jean Toulet et l'école maternelle Jean de la Fontaine, tous deux situés à 5 minutes en voiture.

### Description de la résidence

Ce programme neuf à Saint-Loubès est un lieu ouvert sur la nature. Avec une architecture inspirée des maisons de maître de la région, elle se fond parfaitement aux décors. Cette résidence est un bel ensemble de deux immeubles de faible hauteur. Les appartements proposés vont du 2 au 4 pièces. Ils sont tournés vers la ...

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



## Autour de la résidence

- Gare TER de Saint-Loubès : à 4 minutes en voiture
- Gare TGV Bordeaux Saint Jean : à 32 minutes en voiture
- Aéroport Bordeaux Mérignac : à 29 minutes en voiture

## Les + du programme



### Résidence

- RT2012



### Energie et confort

- Chaudière individuelle



### Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Point d'eau extérieur
- Prise électrique extérieur
- Terrasse en bois

# 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**

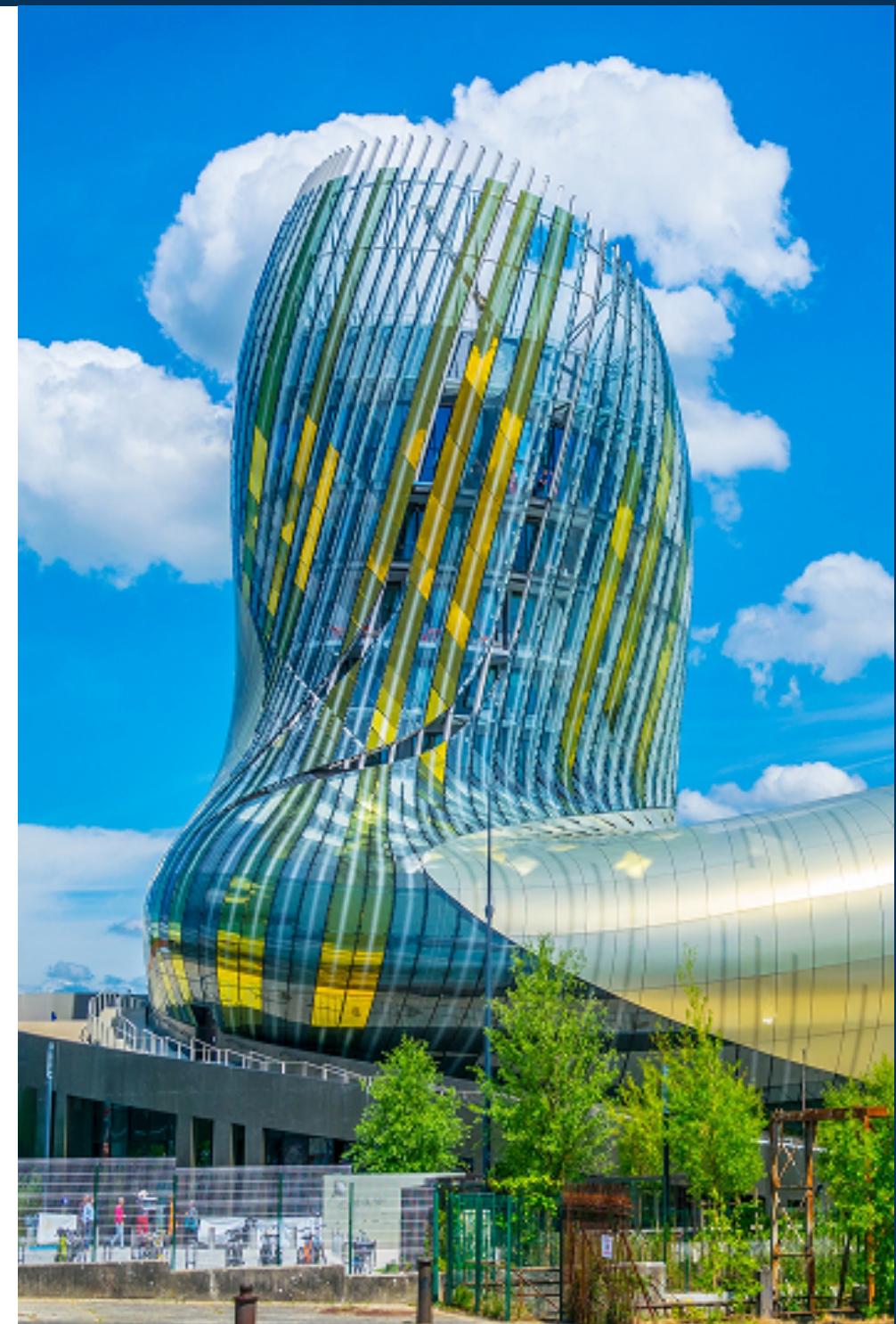
**clients accompagnés chaque année**

**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)