



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Saint-André-de-Cubzac

Référence #7037



**+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 Saint-André-de-Cubzac

La commune de Saint-André-de-Cubzac se situe à 25 km au nord-est de Bordeaux, dans la Haute Gironde. Elle est rattachée à l'unité urbaine de Bordeaux depuis 2020 mais ne fait pas partie des 28 communes de sa métropole. Cette ville est l'épicentre même de sa propre communauté de communes, appelée le Grand Cubzaguais, réunissant 16 municipalités.

Le centre-ville de Bordeaux se trouve à 30 minutes en voiture, tout comme l'aéroport international de Bordeaux-Mérignac. L'accès routier est facilité grâce à l'autoroute A10 et ses 4 échangeurs sur la commune.

Attenante au fleuve de la Dordogne, cette petite ville abrite 12 051 habitants, soit 5 015 ménages qui peuvent apprécier un cadre de vie où règnent tranquillité et prospérité. Essentiellement familial et résidentiel, le parc immobilier est à 93,7 % composé de résidences principales. On dénombre ainsi 71,5 % de maisons, contre 28,2 % d'appartements, un territoire propice au développement de l'immobilier neuf près de Bordeaux.

Grâce au développement de la commune, les Cubzaguais disposent de tous les commerces et services de proximité utiles au quotidien. Les parents peuvent même scolariser petits et grands dans les multiples groupes scolaires présents dans la ville : écoles maternelles, écoles primaires, collèges & lycées. En qualité de centre d'agglomération, la municipalité jouit de nombreux équipements sportifs afin de maintenir le large et riche tissu associatif. Avec 3 500 licenciés sportifs, Saint-André-de-Cubzac est l'un des pôles sportifs majeurs du nord de la Gironde.

Portée par l'attractivité sans failles de la métropole bordelaise, Saint-André-de-Cubzac bénéficie également de deux grandes zones d'activités économiques ne regroupant pas moins d'une centaine d'entreprises et de grandes enseignes : le Parc d'Aquitaine et le Parc Industriel et Commercial de la Garosse. Les foyers qui habitent dans la commune gagnent en moyenne 25 544 € nets par an.

Cette ville girondine profite pleinement du développement de l'œnotourisme, qui consiste en la découverte des régions et produits viticoles. Le **château de Bouilh**, classé monument historique, jusqu'alors inexploité pourrait se métamorphoser d'ici 2023 en un grand complexe hôtelier et touristique de luxe.



**18** km

Du centre de  
bordeaux



**23** km<sup>2</sup>

Superficie



**9 600**

habitants



**B2**

Zonage ABC





## “ À quelques pas de la zone commerciale de Saint-André-de-Cubzac

🏠 Résidence de 31 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Du T2 au T3  
à partir de **151 000 €**  
Pour un prix moyen de **3 229 €/m²**

🕒 Livraison prévue au  
**2ème trimestre 2024**

## La résidence & son environnement

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

Saint-André-de-Cubzac est une commune dynamique et attractive, située à proximité de Bordeaux. Elle offre un cadre de vie agréable, combinant le charme de la campagne et la proximité des commodités urbaines. La commune est bien desservie par les transports en commun, facilitant les déplacements vers les grandes métropoles.

### Localisation de la résidence

Postée à 30 minutes de route de Bordeaux, la résidence est idéalement située, offrant un accès facile aux écoles : 13 minutes de marche du collège et 16 minutes des écoles maternelles et primaires à pied. Les commerces et services du centre-ville sont situés à 15 minutes de marche ou 5 minutes à vélo. Un centre médical (médecin, dentiste...) est accessible en 5 minutes à pied.

### Description de la résidence

Ce programme neuf à Saint-André-de-Cubzac offre une gamme d'appartements allant de 1 à 3 chambres, chacun conçu avec une attention particulière aux détails. Les appartements sont dotés de double vitrage pour une isolation acoustique et thermique optimale, d'un thermostat d'ambiance et de volets roulants électriques. Les salles de bain sont équipées avec sèche serviette, double vasque et meuble de rangement... De plus, la résidence est connectée, offrant un confort de vie optimal à ses résidents.



## Autour de la résidence

- Gare TER, 6 minutes de route

## Les + du programme



### Résidence

- RT2012



### Energie et confort

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



### Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- 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)