



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Ambarès-et-Lagrave

Référence #7175



**+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 Ambarès-et-Lagrave

Située entre les communes de Saint-Louis-de-Montferrand, Carbon-Blanc, Saint-Vincent-de-Paul et Ambes, la ville d'Ambarès-et-Lagrave n'est qu'à 15 km au nord de Bordeaux. Elle abrite 16 753 habitants qui profitent de la proximité de la ville avec la côte Atlantique et la métropole girondine.

Accessible en 30 min depuis l'aéroport de Mérignac mais aussi l'autoroute A10 et le TER Aquitaine, Ambarès-et-Lagrave jouit d'un patrimoine naturel préservé et apprécié des Ambarésiens.

La commune se compose de quatre quartiers répartis sur les 2 476 hectares de son territoire : Chemin de la vie, Lagrave-le-bourg, Parabelle et Sabaeges. Avec 6 257 ménages recensés en 2017, Ambarès-et-Lagrave voit sa population croître d'années en années. En moins de 40 ans, sa démographie a doublé, et il est estimé qu'elle atteindra 23 504 habitants en 2030 selon l'INSEE.

Une opportunité pour réaliser un investissement locatif à Ambarès-et-Lagrave, la ville profitant de l'attrait touristique de la façade atlantique et du rayonnement économique de Bordeaux.

La ville développe son tissu économique et compte près de 613 établissements d'entreprises. Son activité est axée sur l'artisanat et le commerce de proximité, et des grands groupes industriels comme Sanofi Aventis, Bouey ou Lidl participent à l'essor de la ville.

Dans un environnement verdoyant et calme, les Ambarésiens profitent des structures culturelles comme la bibliothèque et le centre socioculturel Danielle Miterrand, ainsi que des installations sportives : 12 terrains de football, 1 terrain de rugby, 1 dojo, 6 salles multisports, 6 courts de tennis et 1 stade d'athlétisme.

Les familles, qui représentent la majorité des foyers d'Ambarès-et-Lagrave, peuvent scolariser leurs enfants dans l'une des 5 écoles maternelles, 5 écoles élémentaires et au collège Claude Massé.

Ville dynamique entourée de nature et proposant tout le confort nécessaire à un quotidien agréable, Ambarès-et-Lagrave est une commune idéale pour acheter ou investir dans l'immobilier neuf près de Bordeaux.



**11 km**

Du centre de  
bordeaux



**25 km<sup>2</sup>**

Superficie



**13 300**

habitants



**B1**

Zonage ABC



“ À 6 minutes de marche de la gare

🏠 Résidence de 36 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Du T1 au T3  
à partir de **144 200 €**  
Pour un prix moyen de **3 766 €/m<sup>2</sup>**

🕒 Livraison prévue au **1er trimestre 2027**

## La résidence & son environnement

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

Ambarès-et-Lagrave est une ville pleine de vie et séduisante, à deux pas de Bordeaux. Elle propose un environnement de vie des plus plaisants, avec une variété de commerces, de services et d'établissements scolaires à portée de main. Grâce à un réseau de transports en commun efficace, les trajets vers la métropole bordelaise sont grandement facilités.

### Emplacement de la résidence

Ce programme neuf à Ambarès-et-Lagrave bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité de plusieurs lieux d'intérêt. L'École Rosa Bonheur est à une courte distance de trois minutes à pied, tandis que le Collège Claude Massé est à seulement 13 minutes de marche. Le supermarché U Express et Drive, pour vos courses quotidiennes, est à 8 minutes à pied. Vous trouverez également à proximité une multitude de restaurants. Pour vos moments de loisirs, le Parc Charron est à une distance de 5 minutes à pied.

### Présentation de la résidence

Cette résidence neuve clôturée et entièrement sécurisée est certifiée RE2020, assurant une excellente performance énergétique. Elle offre des appartements neufs du studio au T3, avec loggias ou jardins privés dans un cadre de vie équilibré, alliant intimité et convivialité. Elle s'étend sur quatre niveaux distincts, incluant un espace d'activités au rez-de-chaussée. Elle se distingue par une esthétique contemporaine qui s'intègre harmonieusement à l'environnement du quartier. L'architecture soignée des façades animées par des jeux de vitrages, balcons et loggias est revêtue d'un enduit de couleur grège avec des joints creux accentués. En couronnement, l'attique en retrait évoque une maison perchée sur le toit, offrant de spacieuses terrasses aux résidents. ...



## Autour de la résidence

- Gare de La Gorp, 6 minutes à pied
- Arrêt de bus Europe, 10 minutes à pied
- Parc Charron, 5 minutes à pied
- École Rosa Bonheur, 3 minutes à pied
- Supermarché U Express et Drive, 8 minutes à pied

## Les + du programme



### Résidence

- Label RE2020



### Energie et confort

- Chauffage collectif
- Pompe à chaleur



### Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- 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**





*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)