



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Toulouse : Saint Cyprien

Référence #12376



+5 200 habitants / an

Toulouse enregistre le dynamisme démographique le plus fort de l'Hexagone selon l'Insee.

2h des plages & des pistes

La ville rose se trouve à moins de 2h de l'Espagne, des Pyrénées et des plages de la Méditerranée.

Capitale de l'aéronautique

Capitale européenne de l'aérospatiale, elle est élue "Très Grande Métropole" la plus attractive de France en 2024.

+24,7 % d'étudiants

120 000 inscrits, la 4e ville étudiante de France affiche une forte progression sur dix ans.

Top City 2025 du Lonely Planet

A moins de 2h des Pyrénées, de l'Espagne ou des plages méditerranéennes, Toulouse révèle une personnalité ardente, héritée de dix siècles d'histoire. La brique rose tisse un lien architectural unique des quais de Garonne au Canal du Midi. Au cœur des quartiers historiques, les places ensoleillées et l'effervescence des Halles des Carmes ou de Victor Hugo célèbrent le goût des bonnes choses. Cette convivialité locale, cadencée par les plaisirs de la table et la passion collective du rugby, offre un cadre de vie rare, élu en 2025 première destination à visiter par le Lonely Planet.

Grande Métropole la plus attractive de France

Avec 5 200 nouveaux habitants par an selon l'Insee, la métropole toulousaine enregistre le plus remarquable dynamisme démographique de l'hexagone. Une popularité qui repose sur une santé économique rare : la capitale française et européenne de l'aéronautique et de l'aérospatiale caracole en tête des grandes métropoles les plus attractives du baromètre Arthur Loyd 2024. Elle porte également les lauriers de la quatrième ville étudiante, avec 120 000 inscrits en 2024 (+24,7 % en dix ans). Nouveau moteur de cette croissance : l'arrivée de la troisième ligne de métro en 2028, qui connectera les plus grands pôles d'activité de la ville.

Située à vingt minutes du littoral, la capitale héraultaise associe une croissance démographique constante à un ensoleillement record. Son label French Tech et ses 80 000 étudiants soutiennent un marché locatif dynamique au cœur d'une métropole en pleine expansion.

Vivre ou Investir à Toulouse : Saint Cyprien

L'immobilier neuf à Toulouse Saint-Cyprien a permis au quartier de devenir très prisé des acquéreurs, mais également des locataires. Son côté cosmopolite et vivant attire les jeunes actifs et étudiants, en démontre l'âge moyen du quartier qui se situe aux alentours de 36 ans. Possédant plus de 3.400 logements, Saint-Cyprien se destine autant aux acquisitions en **résidences principales** qu'aux investissements locatifs, comme en attestent les différentes résidences en cours de construction.

Ces **programmes neufs à Toulouse Saint-Cyprien** sont conçus par des promoteurs locaux et nationaux.

Le quartier Saint-Cyprien, situé sur la rive gauche de la **Garonne**, est un ancien faubourg de la ville. Notamment connu pour l'**hôpital de La Grave**, mais aussi pour l'**Hôtel-Dieu Saint-Jacques**, il est également renommé pour le **Cours Dillon** et le **Théâtre Garonne**.



Quartier
toulousain



118 km²
Superficie



441 800
habitants



A
Zonage ABC



“ À 7 min à pied du métro
St-Cyprien et à deux pas
du tram

🏠 Résidence de 171 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Du T2 au T4
à partir de **289 000 €**
Pour un prix moyen de **7 581 €/m²**

🕒 Livraison prévue au
4ème trimestre 2029

La résidence & son environnement

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

Un lieu unique transformé en lieu de vie avec des logements lumineux et spacieux

Ce programme réhabilité à Saint Cyprien donne naissance à un ensemble résidentiel et mixte d'envergure, articulé autour d'un patrimoine remarquable réinterprété avec soin. Le projet prévoit **171 logements du T1 au T5**, répartis entre **bâtiments restaurés d'une ancienne caserne et constructions neuves**, dans une logique de continuité entre héritage et usages d'aujourd'hui. Selon les lots, les appartements profitent de loggias, balcons, terrasses ou jardins privés, offrant de véritables prolongements extérieurs. Certains logements sont traversants, avec **de larges baies vitrées et des vues dégagées sur Toulouse** et, pour plusieurs d'entre eux, jusqu'aux Pyrénées. Les prestations ont été pensées pour **conjuguer confort et identité néo-rétro** : revêtements de sol en LVT, faïences et robinetteries d'inspiration vintage, cuisine équipée, volets roulants et stores électriques, rangements aménagés et brasseurs d'air. Le bâtiment neuf, implanté dans la partie la plus paisible du site, accueille **des logements neufs du T2 au T5**, tournés vers un vaste jardin paysager. À l'arrière, l'ancienne fosse de plongée est réinterprétée en kiosque, tandis que les arbres de haute tige conservés participent à créer une atmosphère résidentielle apaisée. L'ensemble associe brique, tuiles et béton teinté dans **une écriture contemporaine qui dialogue avec l'ADN brutaliste du lieu**.

Un emplacement vivant entre commodités et culture

Installée **au cœur de Saint-Cyprien**, la résidence bénéficie d'un environnement particulièrement complet. Quartier historique et très recherché, Saint-Cyprien séduit par son esprit de ...



Autour de la résidence

- Métro Saint-Cyprien - République, 7 minutes à pied
- Tramway ligne T1, station Fer à Cheval, 3 minutes à pied
- Gare Toulouse-Matabiau, 10 minutes en métro
- Aéroport Toulouse-Blagnac, 25 minutes en tramway

Les + du programme



Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020



Energie et confort

- Chauffage électrique
- Isolation thermique renforcée
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques



Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Loggia
- Prise électrique extérieur
- Terrasse

Choisir Toulouse IMMO9 pour votre projet immobilier

Toulouse IMMO9 associe une double expertise : logement neuf et connaissance fine du marché toulousain et occitan. 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 130 promoteurs partenaires et près de 350 programmes neufs sur Toulouse 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**

130

**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

38, Quai de Tounis
31000 Toulouse

05 61 21 79 49
www.toulouseimmo9.com