



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Cugnaux

Référence #6234





+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 Cugnaux

Cugnaux est une ville située à 15 km au sud-ouest de Toulouse qui profite largement du dynamisme des zones industrielles et zones d'activité du sud toulousain. L'offre en programmes neufs à Cugnaux est vaste et variée. Les promoteurs de l'immobilier neuf à Toulouse ont largement investi la commune et proposent des programmes de qualité à proximité des commodités.

Si votre projet est d'investir à Toulouse ou en périphérie, la ville de Cugnaux est tout indiquée pour rentabiliser votre investissement locatif.



9 km

Du centre de
toulouse



13 km²

Superficie



15 800

habitants



B1

Zonage ABC



“ Au cœur de Cugnaux, à deux pas du Parc du Manoir

 Résidence de 21 logements

 1 Bâtiment

 Logements 3 pièces
à partir de **239 000 €**
Pour un prix moyen de **3 361 €/m²**

 Livraison prévue au **1er trimestre 2024**

La résidence & son environnement

La ville de Cugnaux est une enclave familiale bardée de parcs et d'activités à 10km du Capitole.

Localisation de la résidence

Ce programme immobilier neuf à Cugnaux est situé à l'orée d'un futur pôle d'activités high tech Francazal et plus grand centre européen de recherche dédié à l'hydrogène vert. La résidence est située à 250m des commerces et services de la ville : marché de plein vent du samedi matin, boulangerie, pharmacie, restaurants, cafés... Les familles apprécieront la présence d'une crèche à 3 minutes de marche, d'une école maternelle à 500m, et d'une école primaire et un collège à 900 m. Le lycée quant à lui est placé à 1.5km. Côté sorties, la résidence est située à 250m du Parc du Manoir. Le théâtre des Grands enfants est à 350m, le Quai des Arts à 600m, la Plaine des Sports à 900m et les bois de Rachety et de Bazardens à 5 minutes de route.

Description de la résidence

La résidence s'articule autour d'un cèdre séculaire et de son espace de verdure engazonné et planté d'essences locales. Les appartements du T2 au T4 sont optimisés pour une qualité de vie accrue : volumes intérieurs spacieux, terrasses, des prestations de personnalisation, exposition idéale. Les matériaux et appareillages sont sélectionnés parmi des marques françaises reconnues.

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



Autour de la résidence

- Gare Matabiau : 28 minutes ;
- Aéroport de Toulouse : 23 minutes ;
- Bus 47 et 57 : 4 minutes de marche

Les + du programme



Résidence

- Ascenseur
- RT2012



Energie et confort

- Isolation thermique renforcée
- Logement connecté
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques



Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Point d'eau extérieur
- 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