



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Cugnaux

Référence #6797





+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



“ Cugnaux, à proximité des espaces verts

🏠 Résidence de 68 logements

🏠 4 Bâtiments

🏠 Du T2 au T5
à partir de **216 000 €**
Pour un prix moyen de **4 131 €/m²**

🕒 Livraison prévue au
2ème trimestre 2025



La résidence & son environnement

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

Localisée dans un secteur connaissant un fort dynamisme économique au Sud-Ouest de la Métropole de Toulouse, Cugnaux est une petite ville résidentielle et agréable possédant tous les atouts d'une grande. Elle bénéficie elle-même d'une économie bien portante, avec l'implantation de plusieurs entreprises spécialisées dans les nouvelles technologies telles qu'ATR. Son emplacement est également très attractif pour les travailleurs du secteur aéronautique de par la proximité de Blagnac et Colomiers. En outre, Cugnaux propose un cadre de vie tout à fait charmant, avec un centre-ville riche en commodités et une vie culturelle animée, portée par plusieurs établissements et associations. Elle est également directement desservie par le réseau de transports en commun de Tisséo, facilitant le quotidien des habitants.

Localisation de la résidence

Cette résidence se trouve dans un secteur particulièrement verdoyant de Cugnaux, à proximité de deux grands espaces verts : le bois de Rachety et le parc du Château de Maurens. La résidence se trouve en effet en lisière d'une zone pavillonnaire, et entourée de parcelles agricoles. Le cœur de ville reste néanmoins facilement accessible, en seulement un quart d'heure de marche ou 3 minutes de voiture. Les habitants pourront y trouver une grande variété de commerces alimentaires, d'infrastructures et d'établissements culturels, pour un quotidien facilité. Les parents auront également le plaisir d'y trouver un groupe scolaire avec école maternelle et école primaire. La ville dispose également de ses propres collège et lycée, pour les plus grands. En outre, un arrêt de bus se trouve à 4 minutes de marche.

Description de la ...



Autour de la résidence

- À 4 minutes à pied d'un arrêt de bus
- À 3 minutes de voiture du cœur de ville
- À deux pas du parc du château de Maurens

Les + du programme



Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020



Energie et confort

- Chauffage collectif
- Isolation thermique renforcée
- Panneaux solaires
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques



Extérieurs

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

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