



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Toulouse : Hyper-centre

Référence #7688





### **+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 : Hyper-centre

Le quartier **Hypercentre** qui réunit **Les Carmes et Le Capitole** est le cœur historique de la ville rose. De ce fait, on y trouve des lieux aussi emblématiques que la place du capitole ou encore le marché couvert des Carmes.

L'offre en appartements neufs à Toulouse Hyper-centre est rare.

Le quartier est un concentré de culture, de beautés architecturales, de commerces pour tous les goûts et attire de ce fait, l'ensemble des profils de locataires (familles, étudiants, célibataires, cadres...). Un investissement locatif à Toulouse hyper-centre garantit non seulement une location permanente de son logement neuf mais également une forte probabilité de plus value à la revente.



**Quartier**  
toulousain



**118** km<sup>2</sup>  
Superficie



**441 800**  
habitants



**A**  
Zonage ABC



## “ Entre le Grand Rond et le métro François Verdier

🏠 Résidence de 15 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Du T2 au T4  
à partir de **320 000 €**  
Pour un prix moyen de **7 696 €/m<sup>2</sup>**

🕒 ⌚ Livraison prévue au  
**2ème trimestre 2026**

## La résidence & son environnement

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

Implantée au centre de Toulouse, la résidence jouit d'un emplacement stratégique dans un quartier emblématique, à proximité de la place Dupuy et du Jardin du Grand Rond. Toulouse, surnommée la Ville Rose, est célèbre pour son ambiance accueillante et son riche patrimoine historique. La résidence permet de profiter pleinement des avantages de la vie urbaine tout en offrant un cadre de vie agréable et verdoyant.

### Localisation de la résidence

À quelques pas de la résidence, l'école du Grand Rond est accessible en seulement 60 mètres, tandis que la faculté de médecine se trouve à 650 mètres. Pour vos courses, un supermarché Lidl est à 220 mètres. Les amateurs de nature pourront se détendre au Jardin Royal, situé à 400 mètres. La station de métro François Verdier, à 5 minutes à pied, facilite vos déplacements à travers la ville.

### Description de la résidence

Ce programme neuf à Hyper-centre se distingue par une architecture sobre et rythmée, respectant les codes toulousains. Les appartements, du T1 bis au T5, sont dotés de terrasses spacieuses. Un jardin suspendu, situé au R+1, offre un espace de quiétude en parfaite harmonie avec l'environnement urbain. Conformément à la réglementation RE2020, la résidence intègre des technologies avancées pour un confort optimal : Chauffage et rafraîchissement (clim réversible) par pompe à chaleur individuelle pour les T2 et T4, électrique pour les T1, système domotique pré-installé, volets roulants électriques... Les matériaux de qualité, tels que la brique moulée main et les menuiseries en aluminium, confèrent une élégance intemporelle à l'ensemble.



## Autour de la résidence

- Station de métro (François Verdier), 5 minutes à pied
- Arrêt de bus (Place Dupuy), 4 minutes à pied
- Grand Rond et son jardin, 2 minutes à pied
- Proximité du Canal du Midi et de ses promenades bucoliques
- À deux pas de la Halle aux Grains, un lieu culturel incontournable

## Les + du programme



### Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020



### Extérieurs

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



### Energie et confort

- Chauffage électrique
- Climatisation réversible
- Isolation thermique renforcée
- Logement connecté
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques



# 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](http://www.toulouseimmo9.com)