



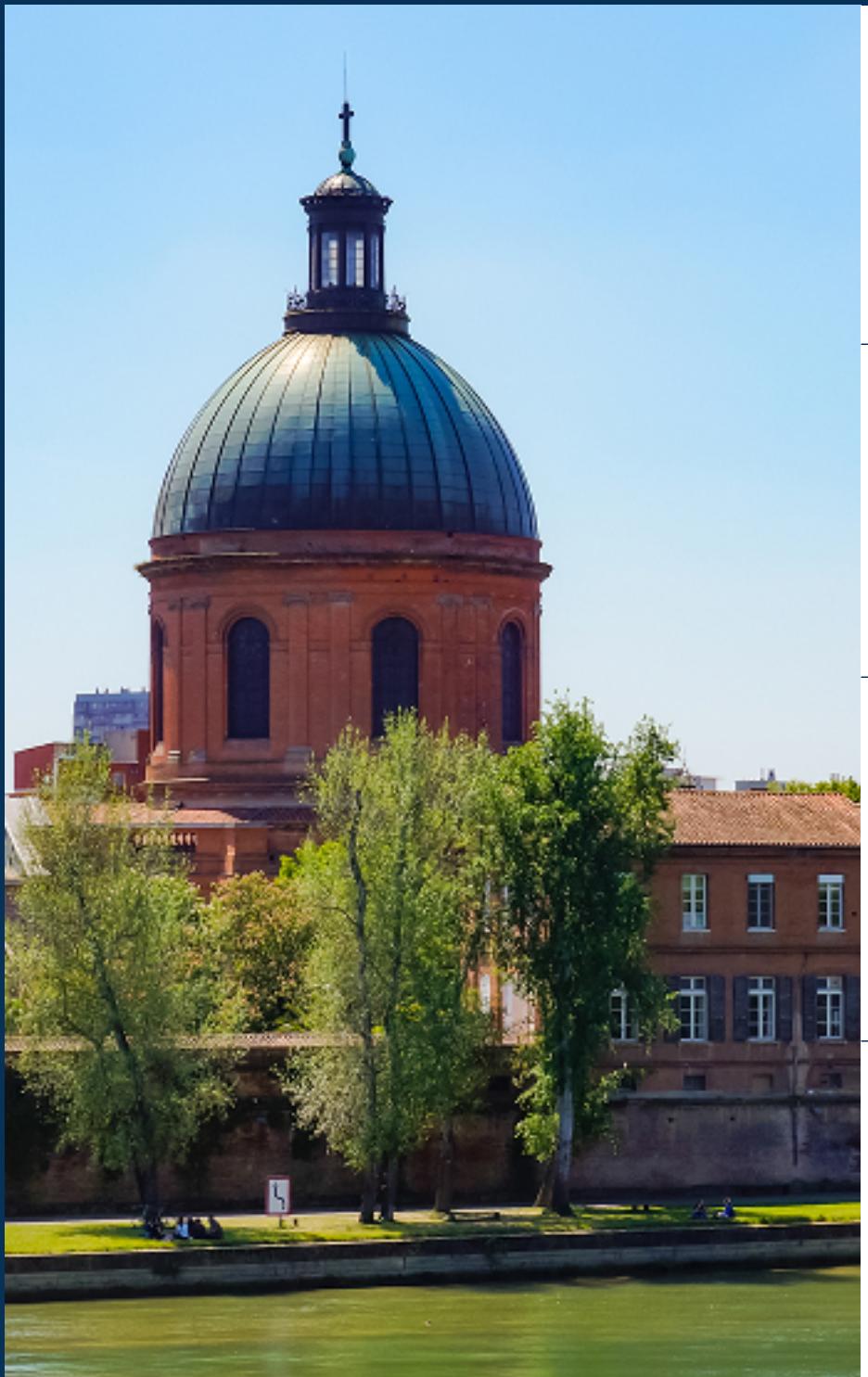
Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Toulouse : Saint-Michel

Référence #7924





+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-Michel

Bien que proche du centre historique, le quartier Saint-Michel présente quelques opportunités pour acquérir un bien neuf à Toulouse . Les **résidences neuves à Saint-Michel** sont conçues par des promoteurs locaux et nationaux.

Le quartier se trouve au sud du **centre-ville de Toulouse**, au carrefour de l'ancienne **Porte Narbonnaise**. Il est principalement connu pour avoir abrité l'ancienne **prison Saint-Michel**.

Devant son nom à la **Grande Rue Saint-Michel**, le quartier est notamment desservi par la **ligne B du métro Tisséo**, aux arrêts **Saint-Michel - Marcel-langer** et **Palais de Justice**. Sa proximité avec toutes les commodités ainsi que ses multiples arrêts de métro font du quartier un emplacement idéal pour un investissement locatif à Toulouse .

Saint-Michel est limitrophe des quartiers toulousains :

Le Busca, Saint-Agne, Carmes



Quartier
toulousain



118 km²
Superficie



441 800
habitants



A
Zonage ABC



“À 3 min à pied du métro

 Résidence de 120 logements

 3 Bâtiments

 Du T2 au T5
à partir de **162 558 €**
Pour un prix moyen de **3 960 €/m²**

 Livraison prévue au
4ème trimestre 2027

La résidence & son environnement

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

Architecture contemporaine et qualité de vie à l'honneur

Implanté en continuité urbaine sur trois bâtiments, le programme rassemble **120 appartements du T2 au T5 (dont duplex)** conçus pour privilégier la lumière, les orientations traversantes et le confort quotidien. La conception soignée des finitions intérieures allient carrelage grand format 45 x 45 cm (parquet flottant pour les T4/T5) dans les pièces de vie et des peintures lisses pour une ambiance élégante et pérenne. Chaque logement s'ouvre sur un espace extérieur adapté à sa typologie : balcon, loggia ou terrasse. Les parkings sont situés en sous-sol avec des accès sécurisés ; un local à vélos et des contrôles d'accès complètent les prestations pour faciliter les déplacements doux et la sérénité des résidents. Le projet intègre des engagements techniques et environnementaux affirmés : conformité à la RE2020 (niveau 2025), certification NF Habitat HQE, isolation performante, vidéoprotection et serrures 3 points. Des équipements pensés pour le confort dès la livraison (cuisines équipées, faïence toute hauteur, lave-linge intégré, volets roulants motorisés ou brise-soleil orientables selon l'exposition) rendent les appartements immédiatement habitables. Les espaces communs et extérieurs ont été traités comme de véritables lieux de vie : cœur d'îlot paysager, jardin partagé avec potager, ainsi qu'un solarium commun en toiture pour certains bâtiments qui offrent des lieux de convivialité et de détente. Le mot des architectes (E Poucheret architectures & Lan Architectes) : " *Le programme se veut une résidence ouverte sur la ville, articulant des volumes variés et des vues dégagées. Les halls, paliers et ...*



Autour de la résidence

- Station de métro Empalot (ligne B) : 3-4 minutes à pied
- Arrêt de bus Empalot (lignes 44, 54, 152, L5, Linéo L4) : 1-4 minutes à pied selon la ligne
- Gare Saint-Agne / Station Saint-Agne : environ 14-16 minutes à pied
- Médiathèque Empalot : 1-4 minutes à pied
- Supermarchés (Lidl, Carrefour City) : 1-5 minutes à pied/vélo
- Île du Ramier / futur Parc Garonne : 10-15 minutes à pied
- Stadium / équipements sportifs : 4-15 minutes à vélo/voiture
- Université Paul Sabatier et pôles universitaires : 7-9 minutes en métro / 7-10 minutes à vélo

Les + du programme



Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020



Energie et confort

- Chauffage collectif
- Isolation thermique renforcée
- Volets roulants électriques



Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardin commun paysager
- 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

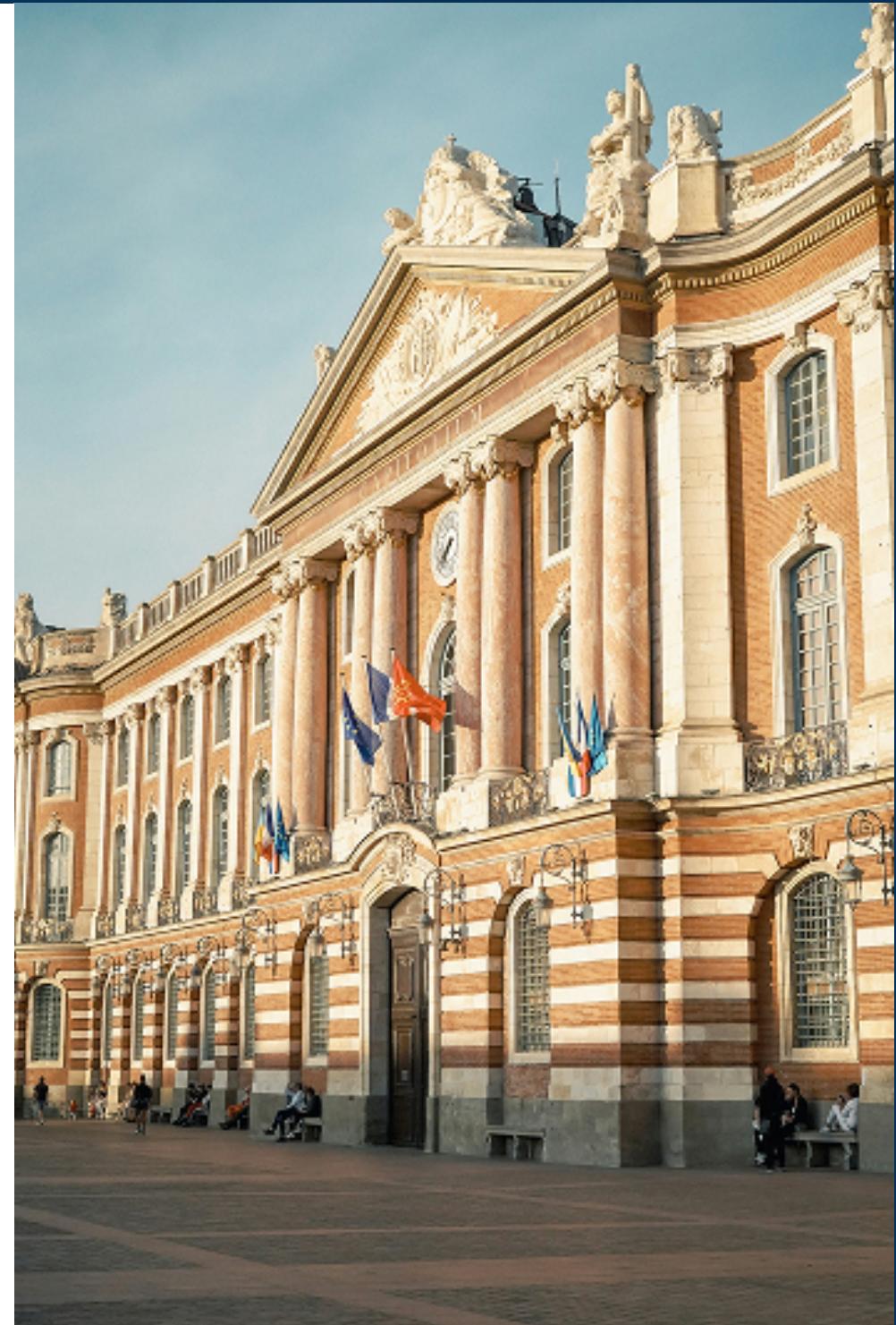
clients accompagnés chaque année

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