



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Toulouse : Saint Cyprien

Référence #8038



### **+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** km<sup>2</sup>  
Superficie



**441 800**  
habitants



**A**  
Zonage ABC



“ À seulement 7 minutes à pied du métro Saint Cyprien - République.

🏠 Résidence de 26 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Du T2 au T5  
à partir de **285 000 €**  
Pour un prix moyen de **6 161 €/m<sup>2</sup>**

🕒 Livraison prévue au  
**2ème trimestre 2028**

## La résidence & son environnement

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

### Harmonie contemporaine et confort thermique

Conçue comme une petite résidence soignée, ce programme neuf à Saint Cyprien rassemble **26 logements du 2 au 5 pièces**, allant d'environ 44 m<sup>2</sup> à 124 m<sup>2</sup>, pensés pour convenir aussi bien aux familles qu'aux acquéreurs à la recherche d'un pied-à-terre ou d'un placement patrimonial. Les plans favorisent des agencements fonctionnels et des pièces de vie baignées de lumière grâce à de larges ouvertures et à **de nombreuses orientations croisées**. Dans les mots de Sylvain Reynaud, directeur opérationnel du promoteur : "Chaque choix architectural et de conception a été guidé par la recherche d'un équilibre durable entre élégance, confort et qualité d'usage". Chaque logement dispose d'un véritable extérieur : balcon, loggia, terrasse ou jardin privatif pour les rez-de-jardin. Les stationnements sont traités en sous-sol sécurisé, complétés par un local vélos. L'accès est sécurisé (portail télécommandé, visiophone) et l'immeuble est desservi par ascenseur. Sur le plan constructif, la résidence mise sur une écriture toulousaine contemporaine avec des façades en briques aux teintes locales et des loggias qui rythment les façades. La conception respecte la RE2020 et vise **une performance énergétique renforcée et un impact environnemental réduit**. Les prestations intérieures mêlent **standing et durabilité** : parquet (contre-collé) dans les pièces de vie, faïence toute hauteur dans les salles d'eau, meubles et miroirs sur vasque, sèche-serviettes, volets roulants électriques, menuiseries aluminium, portes palières renforcées et celliers pour certains lots.

### Une adresse pratique au cœur d'un quartier vivant

Située sur la rive gauche, ...



## Autour de la résidence

- Métro A station Saint-Cyprien République : environ 7 minutes à pied (500 m)
- Tram T1/T2 arrêt Fer à Cheval : environ 8-10 minutes à pied (700 m)
- Bus 13 arrêt Cugnaux / arrêt Ste-Lucie : très proche (ligne et arrêts à 2-3 minutes)
- Station Vél'Ô Toulouse n°72 : à proximité (environ 400 m)
- Place du Capitole : accessible à pied en environ 30 minutes

## Les + du programme



### Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020



### Extérieurs

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



### Energie et confort

- Chauffage électrique
- Isolation thermique renforcée
- Thermostat d'ambiance
- 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)