



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Toulouse : Saint-Simon

Référence #8040



+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-Simon

Un grand choix de biens immobiliers neufs à Toulouse Saint-Simon est proposé avec des résidences de plusieurs dizaines d'appartements neufs allant du T2 au T3 et plus, conçues par des promoteurs locaux et nationaux.

Ancien village rattaché à Toulouse en 1967, le quartier Saint-Simon conserve un charme authentique, notamment grâce à son patrimoine architectural typique de la région toulousaine.

Idéalement desservi par les transports en commun, équipé d'écoles, de commerces de proximité et de services, Saint-Simon combine qualité de vie et accessibilité. Le quartier est également bien positionné pour accéder à l'Oncopole, au pôle économique de Basso-Cambo, et à l'aéroport Toulouse-Blagnac, ce qui en fait un secteur stratégique pour les actifs.

Il est très apprécié des familles pour son environnement sécurisé et ses structures scolaires. On y trouve aussi plusieurs parcs et espaces verts, ainsi que des voies douces pour la pratique du vélo ou de la marche. C'est un quartier prisé pour réaliser un investissement locatif ou pour poser ses valises.



Quartier
toulousain



118 km²
Superficie



441 800
habitants



A
Zonage ABC



“ Proche des commerces et à quelques mètres de la base verte de La Ramée

🏠 Résidence de 34 logements

🏠 3 Bâtiments

🏠 Du T2 au T3
à partir de **219 908 €**
Pour un prix moyen de **4 717 €/m²**

🕒 Livraison prévue au
2ème trimestre 2028

La résidence & son environnement

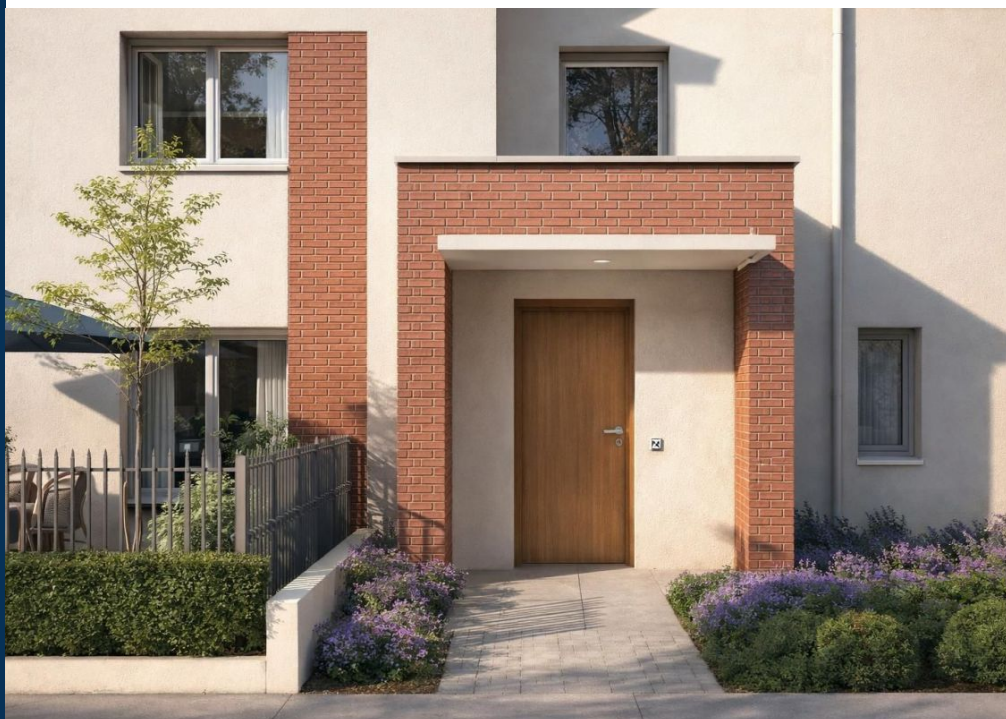
[Obtenir plus d'information sur ce programme](#)

Architecture contemporaine et intimiste au confort optimisé

Ce programme neuf à Saint-Simon est composé de trois bâtiments de faible hauteur et regroupe **34 logements (du T2 au T4)** pensés pour offrir luminosité et intimité. L'architecture, signée BM&B Architectes, s'inscrit dans la tradition locale : toitures en tuiles rouges, façades claires ponctuées de parements en brique et larges balcons qui rythment les volumes. Les appartements bénéficient de grandes baies vitrées et, selon les typologies, d'un balcon, d'une loggia, d'une terrasse en bois ou d'un jardin privatif. Les finitions sont qualitatives : carrelage élégant en grès émaillé 45x45, pièces d'eau aménagées avec faïence toute hauteur, meubles de salle de bains, menuiseries extérieures en PVC double vitrage ou encore parquet dans les chambres pour les T3 duplex. Les logements sont livrés avec **cuisines équipées et placards aménagés** pour une réelle fonctionnalité au quotidien. La résidence intègre **des solutions techniques performantes** : isolation renforcée, ventilation optimisée, chauffage électrique ou pompe à chaleur air/air (clim réversible) selon les typologies et ballon thermodynamique sur air extrait pour la production d'eau chaude individuelle. L'ensemble a été conçu pour répondre aux exigences RE2020 seuil 2025. Par ailleurs, la qualité et la conformité des logements sont contrôlées par Bureau Veritas et la certification NF Habitat garantit un intérieur sain et économe.

Un emplacement pratique à vivre

Située dans le secteur résidentiel de Guilhermy, la résidence profite d'**un environnement verdoyant à deux pas de la Base de loisirs de la Ramée** (environ 300 m) offrant 243 ha d'espaces ...



Autour de la résidence

- Arrêt de bus La Ramée : environ 4 minutes à pied (290-300 m)
- Base de loisirs de la Ramée : ≈ 300 m
- Groupe scolaire Guilhermy : ≈ 450 m
- Crèche la Ronde des Âges : ≈ 500 m
- Collège Sabine Weiss : ≈ 900 m
- Station Basso Cambo (métro A) : ≈ 2,5 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac : ≈ 10 km
- Gare Toulouse-Matabiau : ≈ 13 km

Les + du programme



Résidence

- Label RE2020



Energie et confort

- Chauffage électrique
- Climatisation réversible
- ECS par ballon thermodynamique
- Isolation thermique renforcée
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques



Extérieurs

- Balcon
- Jardin commun paysager
- Jardins privatifs
- Loggia
- Point d'eau extérieur
- Prise électrique extérieur
- Terrasse
- 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