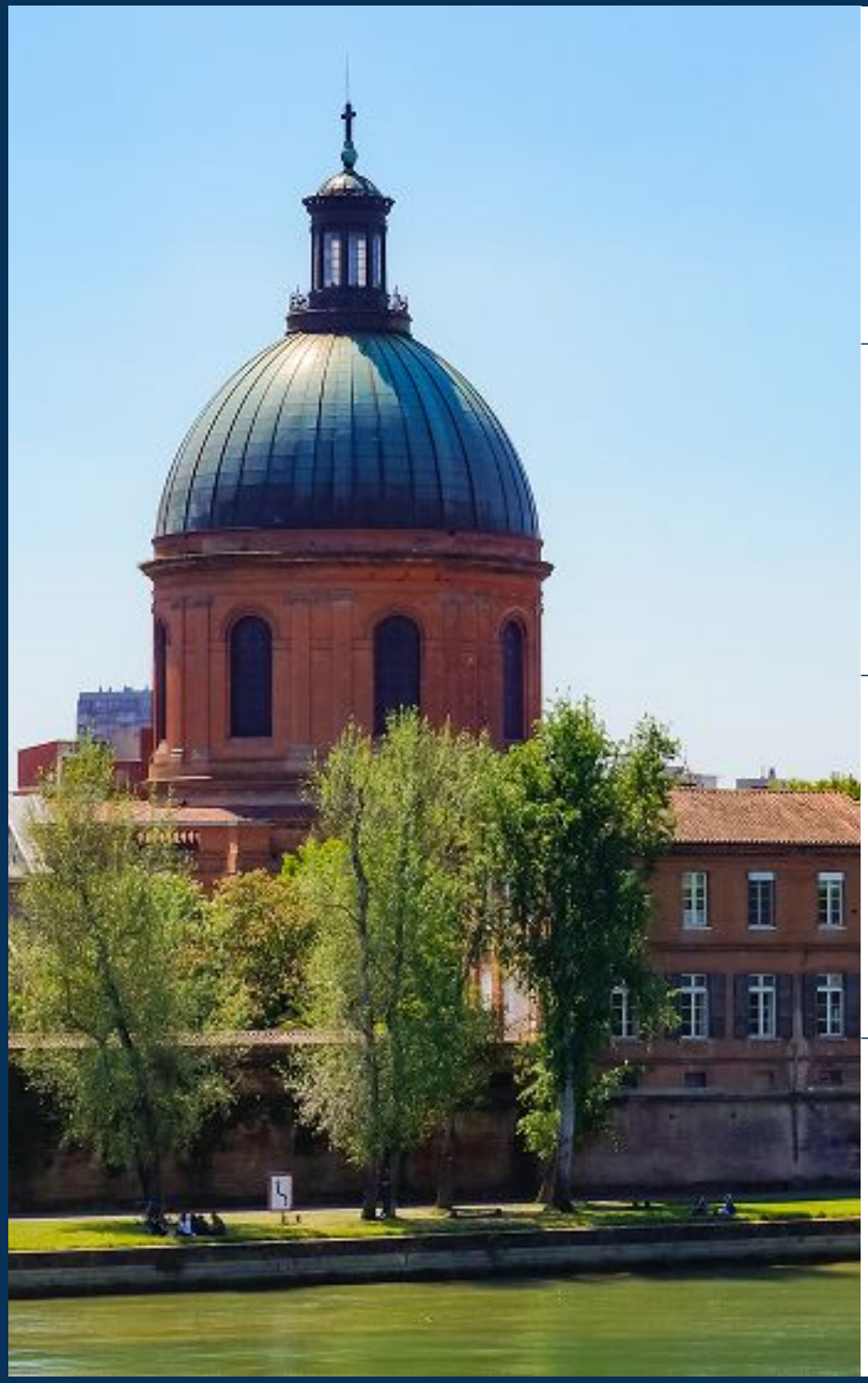
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Toulouse : Saint-Michel

Référence #8044



+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



RE 2020

À 5 min à pied du métro St-Michel, au cœur du quartier Busca

- Résidence de 28 logements
- 2 Bâtiments
- Du T2 au T4
  à partir de **249 000 €**
  Pour un prix moyen de **6 022 €/m²**
- Livraison prévue au
  3ème trimestre 2028

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Une résidence modernes, des volumes lumineux et des prestations durables

Située en retrait de la rue, cette résidence neuve à Saint-Michel prend place derrière une façade des années 50 signée Paul De Noyers, entièrement réhabilitée pour laisser place à deux bâtiments de faible hauteur et une composition aux lignes claires. Composé de seulement **28 logements**, le programme offre des appartements **du T2 au T4** (surfaces entre 40,35 m² et 85,49 m²) livrables au 3e trimestre 2028. Les espaces de vie ont été pensés pour **maximiser la lumière naturelle** et proposer des agencements fonctionnels, avec des finitions soignées : parquet dans les pièces de vie et chambres, peintures lisses et mobilier de salle de bain de qualité. Un grand soin est apporté aux extérieurs privatifs : balcons, terrasses en bois et jardins en rez-de-chaussée prolongent les séjours et offrent des espaces extérieurs généreux. Certains T3 en rooftop bénéficient de vastes terrasses, tandis que deux rez-de-chaussée disposent de jardins privatifs exceptionnels de 70 à 90 m². Le stationnement se fait en sous-sol avec accès direct et sécurisé, complété par un grand local vélos (adapté cargos et trottinettes) ainsi que des lockers et celliers pour optimiser le rangement. Conçu selon les exigences de la RE2020, le projet intègre **des solutions performantes pour limiter son empreinte énergétique** : isolation thermique renforcée, matériaux performants et équipements connectés (logement connecté, thermostat d'ambiance, climatisation réversible). Enfin, la résidence propose des services innovants (Colibox pour la réception de colis, bibliothèques partagées, lockers individuels) pensés pour simplifier le quotidien ...





Autour de la résidence

- Métro : St-Michel – Marcel Langer, 5 minutes à pied
- Gare : Saint-Agne, environ 8 minutes à pied
- Bus : arrêt Récollets, 4 minutes à pied
- Mobilités douces : station vélo et pistes cyclables à 1–5 minutes à vélo ; grand local vélos avec outils de réparation et station pour cargos et trottinettes

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

Energie et confort

- Chauffage collectif
- Climatisation réversible
- Isolation thermique renforcée
- Logement connecté
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Jardin commun paysager
- Jardins privatifs
- 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



IMMO9

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