IMMO9

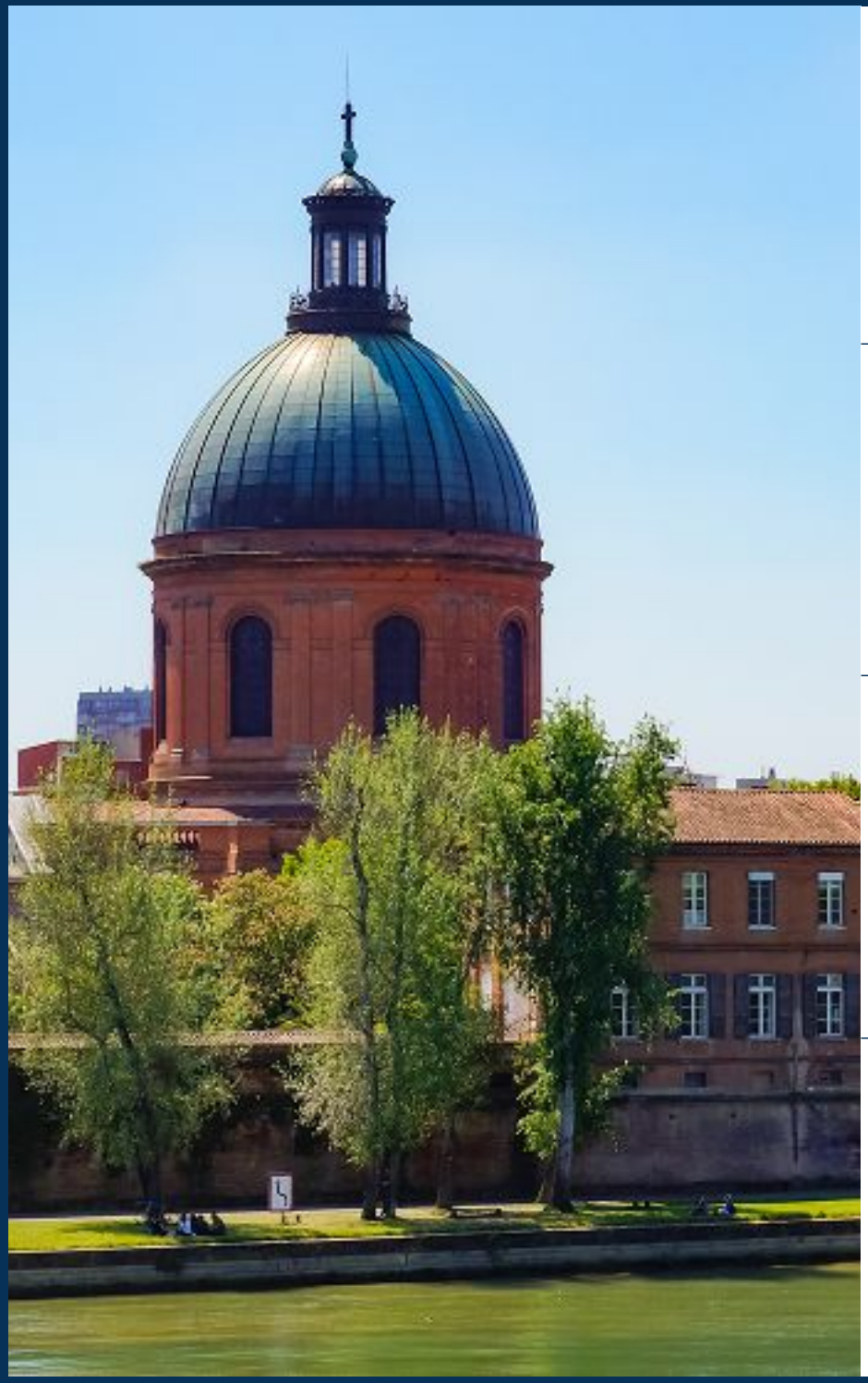
Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Toulouse : Saint-Agne

Référence #8046





+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-Agne

Saint-Agne est un quartier situé au sud de la ville et riche en programmes neufs à Toulouse . Limitrophe d'**Empalot** à l'ouest, **Saint-Michel** au nord et **Saouzelong-Rangueil** au sud et à l'est, **le secteur est principalement résidentiel**. Il se démarque notamment par la **gare Saint-Agne-SNCF** et l'**École Supérieure du Professorat et de l'Éducation** (**ESPE**).

Délimité par l'**avenue Crampel**, la **rue Feretra** et le **boulevard des Récollets**, ainsi que par la voie ferrée de la **ligne Toulouse - Bayonne** ; le quartier possède **plus de 4.000 logements**. Parmi ceux-ci se trouvent près de 3.600 **résidences principales** et une majeure partie d'habitations collectives (83 % d'appartements). Avec ses 68 % de locataires, Saint-Agne se prête volontiers à l' investissement locatif , tout en laissant la place également aux acquisitions immobilières en **résidences principales**.



Quartier
toulousain

118 km²
Superficie

441 800
habitants

A
Zonage ABC



RE 2020

À 4 minutes à pied d'une station de métro et des commerces

- Résidence de 74 logements
- 2 Bâtiments
- Du T2 au T3
  à partir de **183 900 €**
  Pour un prix moyen de **4 026 €/m²**
- Livraison prévue au
  2ème trimestre 2028

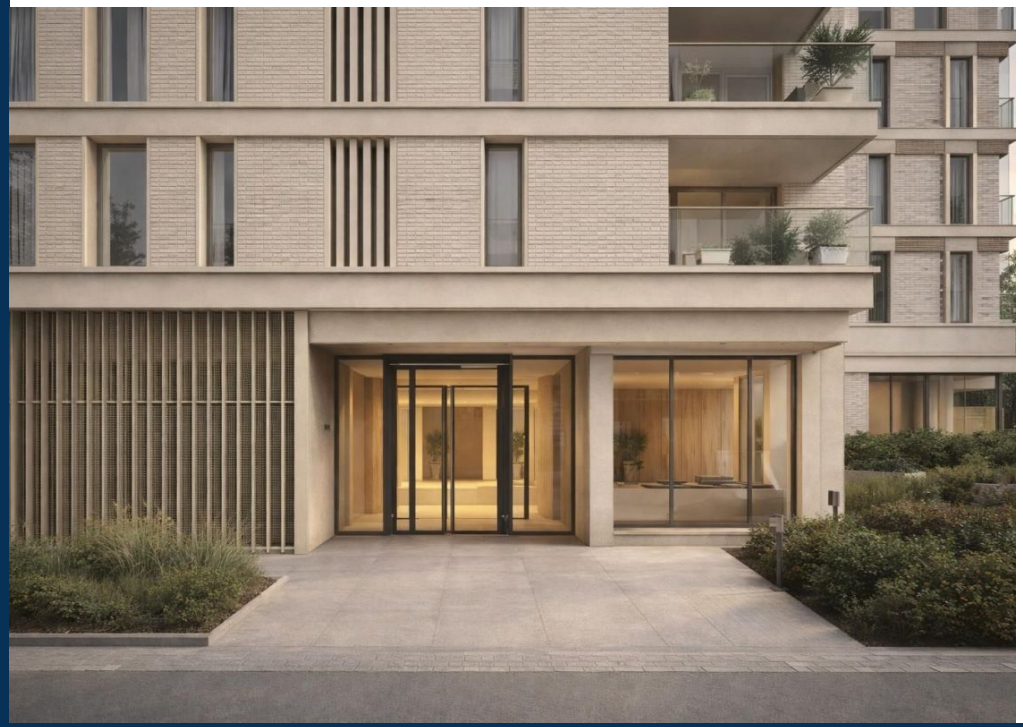
La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Architecture contemporaine et agencement soigné

Cette résidence neuve à Saint-Agne se compose de deux bâtiments contemporains proposant **74 logements, du T2 au T4**, conçus pour répondre tant aux attentes des primo-accédants qu'à celles des familles. Les surfaces proposées s'échelonnent pour s'adapter aux modes de vie actuels, avec des appartements allant d'environ 39 m² à près de 96 m², et **des configurations optimisées pour la fonctionnalité et la luminosité**. Chaque logement bénéficie d'**une orientation étudiée afin de maximiser l'ensoleillement et la qualité de vie intérieure**. Les séjours s'ouvrent systématiquement sur des espaces extérieurs privatifs (terrasses en bois, loggias ou balcons) qui prolongent les pièces de vie. Les prestations intérieures incluent une cuisine équipée, des salles de bains aménagées avec meuble vasque et miroir, des rangements intégrés et des volets roulants électriques pour un confort quotidien soigné. Les T4 et T5 profitent, pour certains, de **terrasses généreuses pouvant atteindre de larges superficies**. Pensé et réalisé dans le respect des exigences RE2020 et du permis RE 2020 seuil 2025, le projet intègre **des solutions performantes (pompe à chaleur, isolation renforcée) et des éléments de conception durable**, comme une toiture végétalisée accueillant plusieurs arbres sur dalle. La résidence vise également la certification NF Habitat HQE et s'inscrit dans une démarche Effinature, traduisant l'engagement des promoteurs pour la sobriété et la qualité environnementale. Les équipements collectifs (ascenseurs, interphone Vigik, serrures 3 points), des stationnements en sous-sol et en RDC avec vidéosurveillance, ainsi qu'un local vélo ...





Autour de la résidence

- Station de métro Empalot (ligne B) : environ 3–4 minutes à pied
- Arrêt de bus Empalot (lignes 44, 54, 152, L5 et linéo L4 selon parcours) : à proximité immédiate
- Gare Saint-Agne : accessible à pied en une quinzaine de minutes
- Gare Toulouse Matabiau et accès autoroutiers (A61, A62…) à quelques minutes en voiture ; aéroport Toulouse-Blagnac à environ 15 minutes en voiture

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

Energie et confort

- Chauffage collectif
- Isolation thermique renforcée
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Espaces verts paysagers
- Loggia
- Prise électrique extérieur
- 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