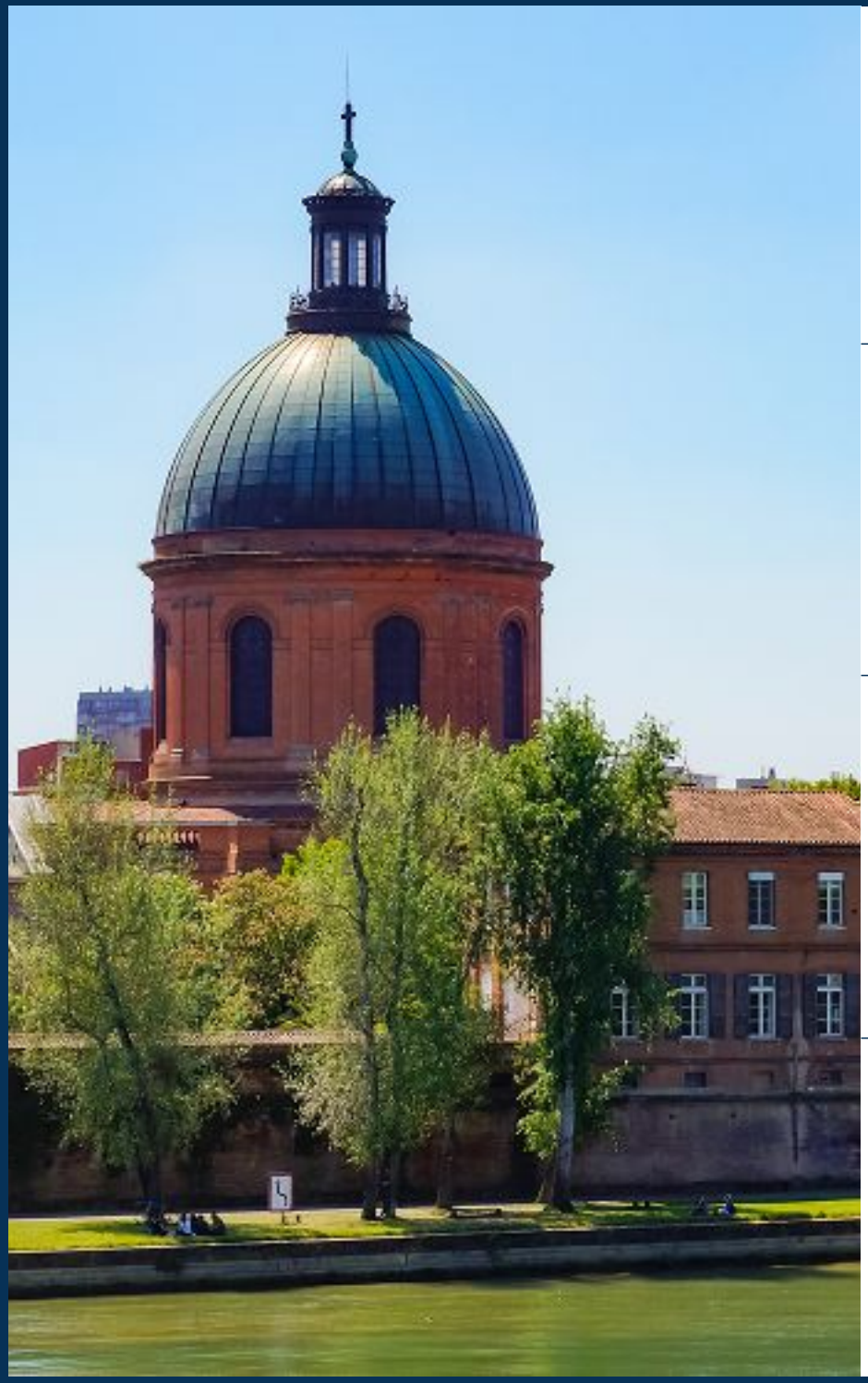
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Saint-Jean

Référence #8059



+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 Saint-Jean

Saint-Jean est une petite commune située à 12.5km au nord-est de Toulouse. Parfaitement achalandée en commerces services écoles et transports en commun, elle présente l'avantage majeur d'être placée à moins de 15 minutes de route de la zone industrielle et commerciale de Gramont. Les appartements neufs et maisons neuves à Saint-Jean affichent un prix au m² généralement moins élevé que les programmes neufs à Toulouse intra-rocade.

Un profil qui se prête donc parfaitement à de la résidence principale ou à un investissement en loi Pinel à Toulouse Métropole.



9 km
Du centre de toulouse

6 km²
Superficie

10 300
habitants

B1
Zonage ABC



RE 2020

À deux pas des commerces et services du centre-ville

- Résidence de 10 logements
- 1 Bâtiment
- Logements 4 pièces
  à partir de **309 900 €**
  Pour un prix moyen de **3 911 €/m²**
- Livraison prévue au
  4ème trimestre 2027

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Un ensemble résidentiel alliant confort contemporain et prestations soignées

Ce programme neuf à Saint-Jean se compose d'un seul ensemble intimiste de **10 villas T4 en duplex**, offrant des surfaces comprises entre 83,44 m² et 84,56 m². Chaque logement a été pensé pour répondre aux besoins d'une vie familiale : agencement optimisé, pièces lumineuses grâce à de larges baies vitrées et matériaux sélectionnés pour leur qualité et leur durabilité. Les villas profitent chacune d'**un jardin privatif avec terrasse en lames bois** et d'un garage privatif pour certains lots ; des stationnements aériens sécurisés complètent l'offre. L'ensemble du site est clôturé et protégé par un portail motorisé pour un accès maîtrisé. Les logements intègrent un système de chauffage par pompe à chaleur, conformément aux exigences énergétiques actuelles. Les prestations intérieures sont soignées : carrelage grand format 60x60 cm dans les pièces de vie et pièces humides, sol stratifié chanfreiné dans les chambres, cuisines équipées (hotte et plaque vitrocéramique), salles d'eau aménagées avec faïence et sèche-serviettes, placards aménagés. Les équipements de sécurité et de confort comprennent volets roulants électriques, visiophone, serrure 3 points et prises extérieures. Le programme bénéficie de la certification NF Habitat, gage de **qualité d'usage et de performance environnementale**.

À proximité immédiate des commodités et des espaces verts

Les villas de ce programme se situent **au cœur d'un quartier résidentiel apaisé** de Saint-Jean, commune à 9 km du centre de Toulouse. Les commerces de première nécessité sont très proches : boulangerie, primeur et pharmacie à environ 200 m, Carrefour ...





Autour de la résidence

- Arrêt de bus (ligne 76 / Harkis) à proximité immédiate : 150–250 m (2–3 minutes à pied selon l’arrêt)
- Accès routiers et réseau Tisséo permettant de rejoindre Toulouse en une quinzaine de minutes selon la circulation
- Gare SNCF Toulouse Matabiau à environ 10 km ; aéroport Toulouse-Blagnac à environ 17 km

Les + du programme

Résidence

- Label RE2020

Energie et confort

- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Point d'eau extérieur
- 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