



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Lespinasse

Référence #8095



+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 Lespinasse

Lespinasse est une commune de charme qui profite de sa proximité avec les bassins d'emplois des zones d'activités et industrielles du nord toulousain. Si une maison neuve avec jardin est difficile à trouver dans les programmes immobiliers neufs à Toulouse, ce n'est pas le cas à Lespinasse qui héberge plusieurs programmes immobiliers de collectifs, mais également de villas avec jardin près de Toulouse.

Si votre ambition est d'investir en immobilier locatif à Toulouse Lespinasse est tout indiquée pour un placement rentable.



13 km

Du centre de
toulouse



4 km²

Superficie



2 500

habitants



B1

Zonage ABC



“ Un cadre résidentiel bien connecté aux transports

🏠 Résidence de 62 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Du T2 au T3
à partir de **178 658 €**
Pour un prix moyen de **3 973 €/m²**

🕒 Livraison prévue au
2ème trimestre 2028

La résidence & son environnement

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

Une réalisation contemporaine pensée pour le confort

Édifiée par A&R Architectes, cette résidence neuve à Lespinasse se compose d'un bâtiment de 3 étages seulement, implanté en retrait afin de dégager les vues, d'apaiser les circulations et de mettre en valeur les cheminements piétons et les aménagements paysagers. L'écriture architecturale mêle des références toulousaines, comme la brique et la tuile canal, à des lignes plus actuelles, avec des menuiseries et balcons aux teintes grises pour **une silhouette élégante et lumineuse**. Le programme réunit **62 appartements, du T2 au T3**, pensés pour répondre aussi bien aux attentes d'un premier achat qu'à celles d'un investissement locatif ou d'une résidence principale. Les logements offrent de belles surfaces de vie, de larges ouvertures vitrées et, selon les lots, des prolongements extérieurs appréciables : balcon, terrasse en bois ou jardin privatif. Tous disposent de cuisines et de salles de bains équipées, ainsi que d'une conception connectée pour simplifier le quotidien. La résidence a également été pensée pour conjuguer **confort et sérénité** : 67 places de stationnement en sous-sol, locaux pour les deux-roues, ascenseur, vidéophone avec appel sur smartphone, badge de proximité, brises soleil et caméras de vidéosurveillance dans le parking. Le chauffage est assuré par des chaudières gaz individuelles, complétées par une isolation renforcée et du double vitrage, pour **un cadre de vie plus économe et plus agréable**.

Un cadre résidentiel agréable, proche des services essentiels

Installée rue du Boulodrome, au cœur de Lespinasse, la résidence profite d'un environnement pratique et vivant, **à quelques pas ...**



Autour de la résidence

- Arrêt « Lespinasse Mairie » - ligne Tisséo 59, à 200 m
- Arrêt « Les Vitarelles » - ligne Tisséo 130, à 170 m
- Piste cyclable, à 350 m
- Accès rapide à l'autoroute A62
- Périphérique toulousain à proximité
- Gare de Saint-Jory, à 4 km
- Gare de Lacourtenourt, à 5,5 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac, à 11 km
- Gare de Toulouse-Matabiau, à 13 km
- Place du Capitole, à 14 km
- Galerie Espaces Fenouillet, à 3 km
- Lac du Bocage, à 1 km
- Canal de Garonne, à 450 m
- Site Airbus Blagnac, à 8 km
- MEETT - Parc des Expositions, à 9 km

Les + du programme



Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020



Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Isolation thermique renforcée
- Logement connecté
- Volets roulants électriques



Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Loggia
- 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**





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