



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Toulouse : Minimes

Référence #12437



+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 : Minimes

Connus notamment pour son église construite entre 1503 et 1546, les Minimes ont la particularité d'être **l'un des quartiers les plus peuplés de Toulouse** avec 35.000 habitants (chiffres 2016 du **Comité de quartier Les Minimes**). Dans ce contexte, nombre de programmes neufs à Toulouse ont investi le quartier des Minimes, qui tend à répondre aux besoins en matière de **logements neufs**.

En effet, l'offre résidentielle neuve des Minimes propose de multiples occasions de **concrétiser un projet immobilier** de résidence principale ou d'investissement locatif à Toulouse .

Le quartier des Minimes est situé au **nord du centre-ville de Toulouse**, entre le **Canal du Midi** et **Barrière de Paris**. Limitrophe des quartiers Izards-Trois Cocus au nord et Compans-Caffarelli au sud, son artère principale est l'avenue des Minimes.



Quartier
toulousain



118 km²
Superficie



441 800
habitants



A
Zonage ABC



“ Secteur calme à deux pas du métro Canal du Midi

🏠 Résidence de 26 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Logements 1 pièce
à partir de **133 300 €**
Pour un prix moyen de **6 237 €/m²**

🕒 ⌚ Livraison prévue au
3ème trimestre 2028

La résidence & son environnement

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

Des studios fonctionnels dans une résidence contemporaine

Composée d'un bâtiment de taille intime en R+4, cette résidence étudiantes aux Minimes propose **26 hébergements meublés, du studio T1 de 21 à 36 m²**. Pensés pour une occupation simple et efficace, ces logements répondent aux attentes d'un public à la recherche d'un bien prêt à vivre, dans un format accessible et pérenne. Les appartements bénéficient d'aménagements pratiques au quotidien : kitchenette équipée avec plaque, hotte et réfrigérateur, placards aménagés, volets roulants électriques, thermostat d'ambiance programmable et accès connecté. La résidence intègre par ailleurs un local vélos sécurisé ainsi que des stationnements en rez-de-chaussée, dans une logique de mobilité douce et de confort d'usage. Conçue selon les exigences de la réglementation environnementale RE2020, la résidence met l'accent sur **la performance et la sobriété énergétique**. Elle s'appuie sur une pompe à chaleur, une isolation renforcée et un contrôle d'accès sécurisé, tout en préservant une ambiance résidentielle agréable grâce à un jardin paysager et à des espaces végétalisés qui participent à la qualité du cadre de vie.

Un secteur étudiant bien desservi et vivant

Implantée dans le quartier des Minimes, au nord-ouest de Toulouse, la résidence profite d'un secteur apprécié pour son **équilibre entre vie de quartier, accessibilité et proximité du centre-ville**. Les rues arborées, les maisons toulousaines de caractère, les commerces de proximité et les services du quotidien composent un environnement résidentiel recherché, à la fois pratique et agréable à vivre. La desserte constitue un atout majeur : **la station Canal du Midi ...**



Autour de la résidence

- Métro Canal du Midi, 6 minutes à pied
- Métro Minimes – Claude Nougaro, 11 minutes à pied
- Bus Canal du Midi, 5 minutes à pied
- Bus Passerelle Haedens, 7 minutes à pied

Les + du programme



Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020



Energie et confort

- Chauffage électrique
- Isolation thermique renforcée
- Logement connecté
- Pompe à chaleur
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques



Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Loggia
- Prise électrique extérieur
- Terrasse

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