



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Toulouse : Cartoucherie

Référence #6622



+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 : Cartoucherie

L'offre résidentielle neuve proche du centre-ville toulousain est rare. Pour autant, il est possible de choisir un appartement neuf à Toulouse dans le quartier Patte d'Oie. Le secteur propose différentes typologies d'appartements neufs, allant du T1 au T5.

Le quartier Patte d'Oie se situe à l'ouest du centre-ville de Toulouse, près des quartiers **Saint-Cyprien**, **Bourrassol** au nord et **Arènes** à l'ouest et au sud.

Avec ce parc immobilier disponible à la vente, l'offre permet à tout acquéreur de concrétiser un projet immobilier autant en investissement locatif à Toulouse, qu'en achat de résidence principale.



Quartier
toulousain



118 km²
Superficie



441 800
habitants



A
Zonage ABC



“ À 4 minutes à pied de la station de tramway Zénith

🏠 Résidence de 24 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Du T2 au T5
à partir de **228 000 €**
Pour un prix moyen de **5 149 €/m²**

🕒 Livraison prévue au
2ème trimestre 2025

La résidence & son environnement

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

Sur la rive gauche de la Garonne, le programme se situe dans le nouveau quartier de La Cartoucherie. L'écoquartier est à deux pas du quartier Patte d'Oie, avec ses grandes avenues et ses petites rues résidentielles organisées autour de la place du même nom, qui constitue un lieu de vie de caractère où la convivialité est le maître mot. La Cartoucherie dispose d'une excellente desserte en matière de transports en commun, avec le passage du tramway, du bus et de la ligne A du métro.

Localisation de la résidence

Cette résidence prendra place sur l'Avenue de Grande Bretagne, l'un des axes fédérateurs de ce secteur de la ville. Les résidents auront ainsi facilement accès à une grande variété de commerces, simplement en descendant de leur appartement. Pharmacie, boulangerie, supérette et enseignes de restauration se trouvent ainsi à quelques pas. La résidence se trouve par ailleurs au niveau du nouveau quartier de la Cartoucherie, riche en infrastructures et en lieu de sorties. Cette adresse est la promesse d'une mobilité facilitée, avec une station de tramway à 4 minutes de marche, et la station de métro Patte d'Oie à 11 minutes de marche. Les résidents pourront également prendre un bol d'air pur en un quart d'heure de marche, grâce aux Jardins du Barry, parfaits pour le jogging et les promenades.

Description de la résidence

Ce programme immobilier neuf à La Cartoucherie prend la forme d'une résidence reprenant les codes architecturaux de la région, avec des parements en brique orangée, tout en y ajoutant une touche de modernité. Elle se divise en 24 appartements, de typologies allant du T2 au T4. Bâtis dans le respect de la RT2012, ces logements à haute performance énergétique combinent pour certains chaudière individuelle et pompe à chaleur pour un chauffage efficace et économe. Il s'agit de logements clés en main, livrés avec des salles de bains entièrement aménagées, des cuisines équipées et de nombreux espaces de rangement. Élégants et ...



Autour de la résidence

- À 11 minutes de marche de la station de métro Patte d'Oie
- À 4 minutes à pied de la station de tramway Zénith
- À un quart d'heure de marche des jardins du Barry

Les + du programme



Résidence

- Ascenseur
- RT2012



Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques



Extérieurs

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





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