



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Toulouse : Compans Caffarelli

Référence #6977





### +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 : Compans Caffarelli

Le quartier de Compans-Caffarelli tire son nom de deux généraux : **Jean Dominique Compans** et **Marie François Auguste de Caffarelli du Falga**, ayant officié dans les anciennes casernes militaires sur lesquelles le quartier a été bâti dans les années 1980.

L'offre en **bien immobilier neuf** à Compans-Caffarelli est variée. Un investisseur peut trouver un appartement neuf à Toulouse , dans le quartier de Compans-Caffarelli, de 1 à 5 pièces.

C'est un quartier délimité par le **Canal de Brienne** au sud et le **Canal du Midi** au nord, ainsi que par le **boulevard Armand Duportal** et l'**avenue Honoré Serres**. Le secteur est proche du coeur historique de Toulouse, sa station de métro lui permet d'être directement connecté à d'autres quartiers de la ville comme : Les Carmes ou encore Les Minimes

Avec 27 % de **propriétaires**, le quartier accueille majoritairement des locataires. Il est donc propice à l' investissement locatif à Toulouse , tout en laissant de nombreuses opportunités aux acheteurs d'acquérir une **résidence principale**.



Quartier  
toulousain



118 km<sup>2</sup>  
Superficie



441 800  
habitants



A  
Zonage ABC



## “ Amidonniers, à 5 minutes de marche du Bazacle

Résidence de 65 logements

1 Bâtiment

Logements 1 pièce  
à partir de **156 000 €**  
Pour un prix moyen de **5 178 €/m<sup>2</sup>**

Livraison prévue au  
**2ème trimestre 2026**

## La résidence & son environnement

Située au cœur de la Ville rose, Toulouse, cette résidence vous offre un cadre de vie exceptionnel dans le quartier charmant et prisé des Amidonniers. Bénéficiant d'une situation privilégiée entre la Garonne et le Canal de Brienne, celui-ci offre une variété de services et d'installations, y compris des supermarchés, une boulangerie, des restaurants, une pharmacie et un tabac-presse. Le quartier est bien desservi par les transports en commun, avec un arrêt de bus au pied de la résidence, la station de métro Compans Caffarelli (ligne B) et celle de Saint-Cyprien République (ligne A) à quelques minutes à pied.

### Localisation de la résidence

Cette résidence bénéficie d'une position centrale dans le quartier des Amidonniers, à seulement 100 mètres du Canal de Brienne et à 1,4 km du Capitole. Elle offre un accès facile aux installations sportives et culturelles des environs, dont le Parc des Sports du Bazacle (5min), le Petit Palais des Sports (15min), le Centre Chorégraphique James Carlès (5 min) et plusieurs espaces verts à proximité, dont une coulée verte. Le quartier est également entouré par plusieurs institutions éducatives, dont l'Université Toulouse-Capitole, Toulouse Business School, Toulouse School of Management et l'Institut d'Études Politiques, tous situés à moins de dix minutes de marche.

### Description de la résidence

S'élevant fièrement sur 7 niveaux, la résidence affiche une esthétique minimaliste et moderne, avec ses façades habillées de béton matricé et de claustras fixes, ainsi qu'un toit plat végétalisé. Le rez-de-chaussée abrite un local artisanal. La résidence est dotée d'un parking souterrain sur deux niveaux, accessible via un ...

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



## Autour de la résidence

- À 11 minutes à pied de la station de métro Compans Caffarelli
- À 20 minutes à pied de la place du Capitole
- Commerces au pied de la résidence

## Les + du programme



### Résidence

- Ascenseur
- Gardien / Concierge
- Label RE2020



### Energie et confort

- Climatisation réversible
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- 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  
entièlement 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](http://www.toulouseimmo9.com)