



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Toulouse : Compans Caffarelli

Référence #7551



### **+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



## “ À 3 minutes à pied du jardin japonais

🏠 Résidence de 3 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Logements 2 pièces  
à partir de **230 000 €**  
Pour un prix moyen de **5 476 €/m<sup>2</sup>**

🕒 Livraison prévue au  
**4<sup>ème</sup> trimestre 2024**

## La résidence & son environnement

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

Situé dans le quartier dynamique de Compans Caffarelli à Toulouse, ce programme immobilier bénéficie d'un emplacement unique. Ce quartier est réputé pour sa proximité avec le centre-ville et ses nombreux espaces verts, tels que le Jardin japonais Pierre-Baudis. La ville de Toulouse, connue pour son dynamisme économique et culturel, est facilement accessible depuis cette résidence.

### Localisation de la résidence

La résidence se trouve à quelques pas de plusieurs établissements d'enseignement supérieur : l'école informatique Epitech, le campus Ynov et TBS Education, ce qui la rend idéale pour les étudiants. Les amateurs de nature apprécieront la proximité du Jardin Compans-Caffarelli et du Jardin japonais, accessibles en seulement 4 petites minutes à pied. Du reste, toutes les commodités sont à moins de 10 minutes de marche, avec notamment l'esplanade Compans-Caffarelli qui comprend un Carrefour Market pour vos courses quotidiennes, ainsi que des commerces, services, restaurants, ainsi que la station de métro Compans-Caffarelli. Tout cela à seulement 8 minutes de marche.

### Description de la résidence

Cette résidence moderne à Compans Caffarelli se compose de d'un petit nombre d'appartements de deux pièces entièrement réhabilités. Lumineux et bien agencés, les logements proposés sont meublés et disposent de prestations de qualité : cuisines équipées, parquet dans les pièces de vie, salles d'eau aménagées avec faïence toute hauteur... Le stationnement est assuré en sous-sol, garantissant sécurité et praticité. Ces logements bénéficient d'une isolation thermique et acoustique optimale, assurant un confort de vie exceptionnel. La résidence offre un cadre de vie ...



## Autour de la résidence

- Station de métro (Compans-Caffarelli), 8 minutes à pied
- Station de métro (Canal du Midi), 8 minutes à pied
- Palais des sports, 9 minutes à pied
- Université Toulouse Capitole, 5 minutes à vélo

## Les + du programme



### Résidence

- Ascenseur



### Energie et confort

- Chauffage électrique



# 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](http://www.toulouseimmo9.com)