



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Toulouse : Cartoucherie

Référence #8074





### **+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

Vous souhaitez **acheter un appartement neuf à la Cartoucherie à Toulouse** ? Découvrez tous les programmes neufs à Cartoucherie en quelques clics ! Un immobilier neuf labellisé, éco-responsable, au cœur de l'un des quartiers les mieux desservis de la ville.

Tramway, Métro, Bus, Gare SNCF, le quartier de la Cartoucherie ne se contente pas de proposer une foule de commerces, lieux culturels, animations, au pied de ses résidences. Posté à deux arrêts de tram du bassin d'emploi du CHU Purpan, Cartoucherie est également situé à moins de 15 minutes de l'hyper-centre de Toulouse. Les programmes d'**appartements neufs à Cartoucherie** sont connectés au réseau de chaleur urbain, et conçus selon les modes de constructions bioclimatiques.

Moderne et complètement réaménagé, la Cartoucherie a été investie par les promoteurs de l'immobilier neuf à Toulouse .

Vous désirez entreprendre un investissement locatif à Toulouse ? Intelligemment pensé, boosté par une large couverture médiatique et des investissements publics conséquents, le quartier de la Cartoucherie est un emplacement de choix pour investir dans la Ville Rose.



**Quartier**  
toulousain



**118** km<sup>2</sup>  
Superficie



**441 800**  
habitants



**A**  
Zonage ABC



## “ À deux pas du Zénith et des commerces

-  Résidence de 223 logements
-  4 Bâtiments
-  Du T1 au T4  
à partir de **160 000 €**  
Pour un prix moyen de **5 052 €/m<sup>2</sup>**
-  Livraison prévue au  
**3ème trimestre 2029**

## La résidence & son environnement

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

### Un programme contemporain aux lignes soignées

Au cœur de la Cartoucherie, à Toulouse, ce programme s'inscrit dans une opération urbaine ambitieuse, pensée pour **conjuguer qualité de vie, nature et mobilité**. Porté par deux promoteurs nationaux, le projet bénéficie d'un environnement résidentiel structuré autour d'un grand parc paysager et d'**une composition architecturale contemporaine**. La résidence se distingue par ses standards élevés de conception, avec notamment **une démarche environnementale renforcée** et des labels de référence comme RE 2020 seuil 2028, Effinature et NF HQE Habitat. Cette exigence se traduit par un logement plus performant, plus économe et plus respectueux de son environnement, avec une attention particulière portée à la biodiversité et au confort de vie.

### Une écriture architecturale pensée pour le quotidien

Le programme réunit **223 logements répartis sur 4 bâtiments**, dont un immeuble culminant jusqu'en R+16. Les appartements, proposés **du studio au 5 pièces**, ont été imaginés pour répondre à des usages variés, qu'il s'agisse d'un premier achat, d'un investissement ou d'une résidence familiale. La résidence propose **une large variété de prolongements extérieurs** selon les lots : balcons, loggias ou terrasses. Les prestations ont été pensées pour simplifier le quotidien et apporter un vrai confort d'usage : cuisine et salle de bains aménagées, volets roulants motorisés, carrelage dans les pièces de vie, visiophone couleur, chauffage raccordé au réseau de chaleur urbain et stationnement en sous-sol ou en amodiation selon les logements. Le projet met également l'accent sur la dimension paysagère, avec **de larges espaces végétalisés** et une ...



## Autour de la résidence

- Tramway T1, arrêt Zénith, à proximité immédiate du quartier
- Gare SNCF de Toulouse Matabiau accessible rapidement depuis le secteur
- Métro A à portée de déplacement via les secteurs Arènes / Patte d'Oie
- Accès rapide au quartier des Arènes et à Saint-Cyprien
- Connexion aisée aux grands axes vers le centre-ville, Blagnac et l'aéroport

## Les + du programme



### Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020



### Energie et confort

- Chauffage collectif
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

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