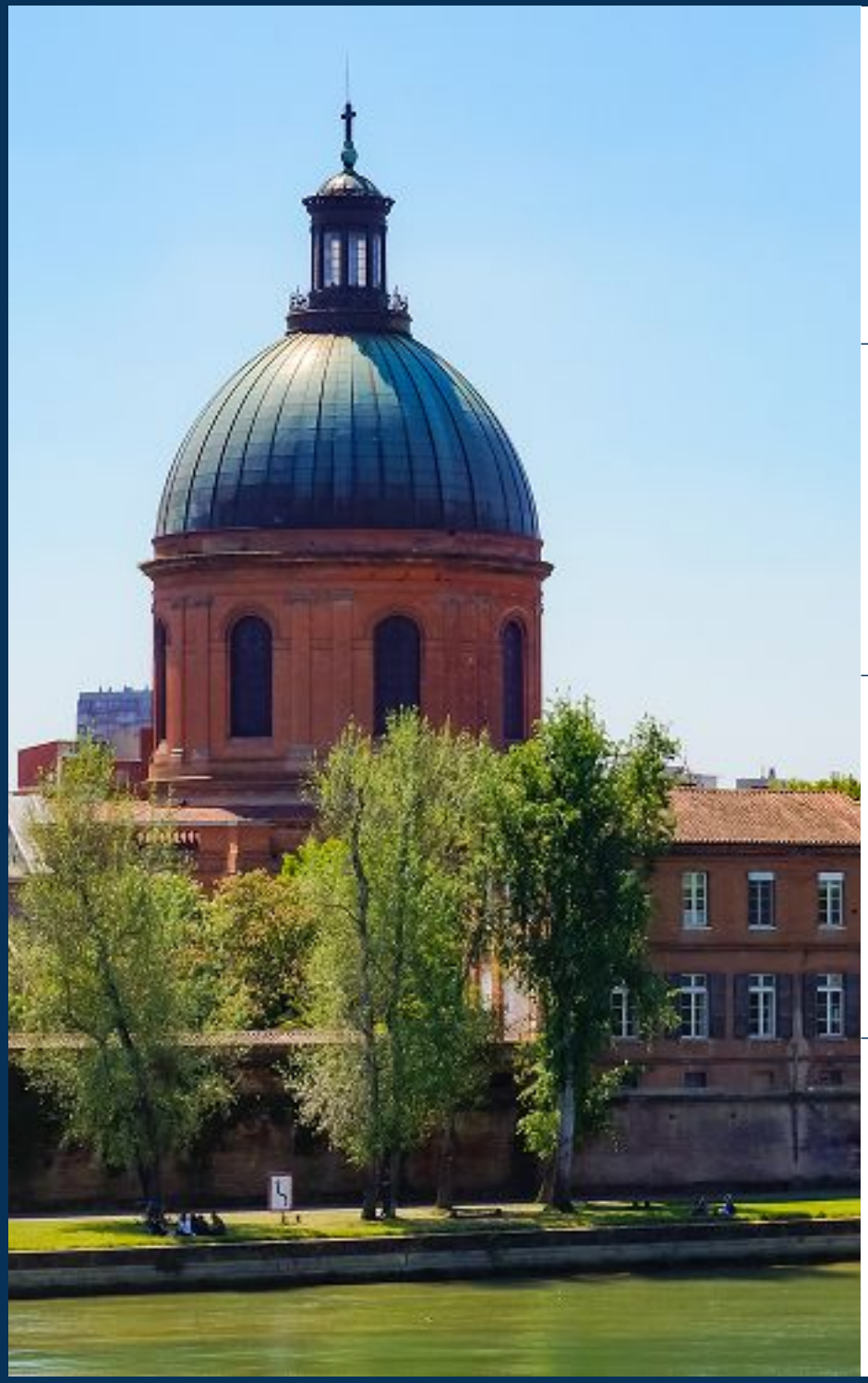
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**

# Programme neuf à Toulouse : Montaudran

Référence #12429





**+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.

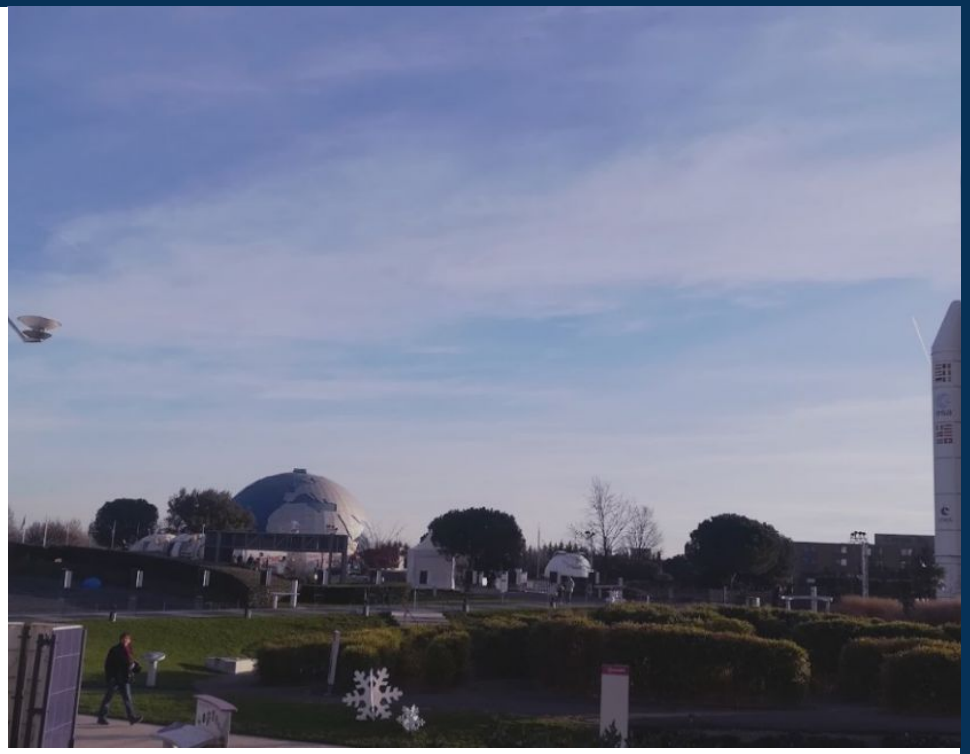
Située à vingt minutes du littoral, la capitale héraultaise associe une croissance démographique constante à un ensoleillement record. Son label French Tech et ses 80 000 étudiants soutiennent un marché locatif dynamique au cœur d'une métropole en pleine expansion.

# Vivre ou Investir à Toulouse : Montaudran

L’ immobilier neuf à Toulouse Montaudran profite de la forte activité économique du secteur pour se développer.

Le quartier Montaudran, historiquement dédié à l’aviation, a su mettre à profit ce glorieux passé en créant des lieux de mémoire aussi fréquentés que les jardins de la Ligne ou encore des lieux de formation comme l’**Innovation Campus**, pôle d’excellence des filières aéronautiques, spatiales et des systèmes embarqués.

La proximité du quartier avec un bassin d'emploi majeur ainsi que le futur passage de la ligne 3 du métro en font un emplacement stratégique pour un investissement locatif à Toulouse ou un achat en résidence principale.



**Quartier**
toulousain

**118** km²
Superficie

**441 800**
habitants

**A**
Zonage ABC



RE 2020

## À deux pas des commerces et de la future ligne C du métro

- Résidence de 29 logements
- 1 Bâtiment
- Du T2 au T4
  à partir de **219 900 €**
  Pour un prix moyen de **4 875 €/m²**
- Livraison prévue au
  **4ème trimestre 2028**

# La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

### Un ensemble intimiste aux prestations soignées

Ce programme neuf à Montaudran se compose de **25 appartements, du T2 au T4, ainsi que 4 villas T3 en duplex**. L'écriture architecturale, contemporaine et élégante, s'appuie sur des matériaux emblématiques du paysage toulousain comme la brique de parement moulée main, déclinée dans des nuances rouge et blanche, pour inscrire le projet dans son environnement avec justesse. Les volumes sont animés par des retraits, des avancées et des jeux de façades qui donnent du relief à l'ensemble. Les garde-corps aux tons bruns participent à la composition générale tout en préservant l'intimité des espaces extérieurs. Selon les logements, balcons, loggias, terrasses ou jardins privatifs prolongent les intérieurs et offrent de véritables lieux de respiration. L'organisation de la résidence est également pensée pour le quotidien, avec deux accès véhicules, un accès piéton, des stationnements en extérieur et en couvert, un local à vélos et un espace vert commun. Conforme à la RE2020 et certifiée NF Habitat, **l'opération mise sur une conception performante et durable**. Les logements bénéficient d'une consommation énergétique optimisée, d'une pompe à chaleur pour les villas, d'un chauffe-eau thermodynamique pour les appartements, de volets roulants électriques, de larges baies vitrées, de placards aménagés et de finitions soignées. Les chambres sont revêtues d'un sol stratifié chanfreiné, tandis que les pièces de vie et les pièces humides reçoivent un carrelage généreux. Cuisine équipée, faïence toute hauteur et peinture lisse viennent compléter le niveau de prestations proposé.

### Un quartier résidentiel pratique et bien desservi

La ...





## Autour de la résidence

- Arrêt de bus des lignes L9 et L12, à 80 m
- Station VélÔToulouse, à 80 m
- Future station de métro ligne C “Ormeau”, à 1 km
- Gare SNCF Montaudran et future station “Montaudran Gare”, à 1,3 km
- Gare SNCF Toulouse-Matabiau, à 6 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac, à 20 km

## Les + du programme

### Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

### Energie et confort

- Chauffage électrique
- ECS par ballon thermodynamique
- Isolation thermique renforcée
- Panneaux solaires
- Pompe à chaleur
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques

### Extérieurs

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



# IMMO9

*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**