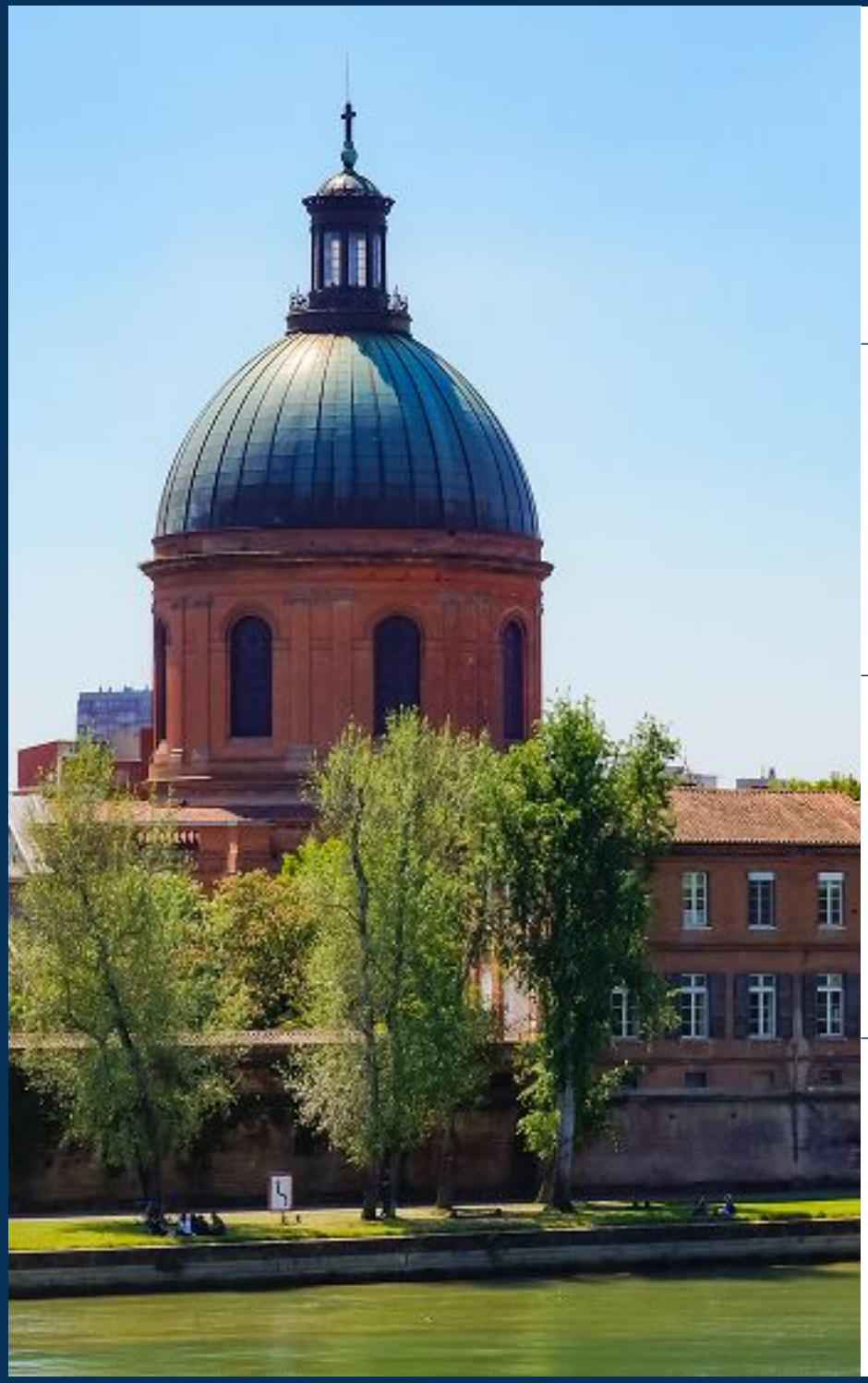
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**

Programme neuf à Balma

Référence #12781





+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 Balma

Les promoteurs de l' immobilier neuf à Toulouse proposent de nombreuses résidences d'appartements à Balma allant du T1 au T5. Au sein de la population balmanaise, 57.3 % des résidents préfèrent acheter leur logement plutôt que de le louer.

Située à l'Est de Toulouse, **la commune de Balma** accueille environ 18 000 habitants répartis sur 16.5 km². Avec pour communes voisines **L'Union , Montrabé, Pin-Balma, Flourens, Quint-Fonsegrives** et la ville rose, Balma se caractérise par sa présence sur son territoire de l'**aérodrome de Toulouse - Lasbordes**.

Les principaux quartiers de la ville sont :

Balma Centre,, Gramont,, Vidailhan,, Les Paradoux,, Le Domaine de Balma,, Cyprié,, Saliège,, La Manne,, Le Mouy,, Les Arnis, Richard

À Balma, on trouve pas moins de **quatre écoles élémentaires (Antoine de Saint-Exupéry, Gaston Bonheur, etc)** de même que le collège Jean Rostand de Balma. D'autres établissements ont récemment vu le jour en raison de l'évolution démographique des Balmanais (+1.6% par an en moyenne) : le **groupe scolaire public Simone Veil ainsi qu'un nouveau collège (quartier de Vidailhan)**. Si vous envisagez un investissement locatif à Toulouse métropole ou dans sa métropole, Balma réunit tous les critères d'un bon choix.



6 km
Du centre de toulouse

17 km²
Superficie

13 500
habitants

B1
Zonage ABC



À 10 min à pied du métro et de la zone commerciale Gramont

- Résidence de 156 logements
- 1 Bâtiment
- Logements 1 pièce
  à partir de **116 500 €**
  Pour un prix moyen de **6 225 €/m²**
- Livraison prévue au
  2ème trimestre 2029

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Des studios étudiants pratiques et bien équipés

Cette résidence étudiante à Balma compte **156 studios répartis dans un bâtiment unique**. Les surfaces sont comprises entre 19,5 et 20,5 m², et conçues pour optimiser l'espace, du coin cuisine à l'espace nuit. Les studios disposent d'**une kitchenette équipée** avec rangements, réfrigérateur, plaque vitrocéramique et hotte, ainsi que d'une salle d'eau aménagée avec douche, pare-douche, meuble vasque et sèche-serviettes. Les logements bénéficient de prestations pensées pour le confort au quotidien : peinture lisse, revêtement PVC, fenêtres et baies en double vitrage avec cadres PVC, et volets roulants électriques. L'accès à chaque appartement est protégé par une porte palière équipée d'une serrure de sûreté A2P*. La résidence est close et sécurisée par vidéophone et badge Vigik®. Les espaces communs comprennent **un espace de détente et de coworking, un bureau d'accueil présent régulièrement, une laverie et un local à vélos sécurisé**. L'ascenseur dessert tous les étages et l'éclairage des parties communes fonctionne avec détecteur de présence. Le programme est conforme à la réglementation RT 2012 et bénéficie de la certification NF Habitat, qui atteste notamment de la qualité de l'isolation thermique et acoustique. Les appartements sont livrés non meublés. La résidence adopte une architecture contemporaine, marquée par **une façade végétalisée et un rez-de-chaussée ouvert sur la vie du quartier**. Des espaces plantés accompagnent les lignes du bâtiment et contribuent à son intégration dans son environnement urbain.

Un quotidien facilité entre métro, commerces et espaces verts

La résidence se trouve **à environ 10 minutes ...**





Autour de la résidence

- Métro ligne A (Balma-Gramont), à environ 10 min à pied
- Centre commercial Gramont, environ 15 minutes à pied
- Pôles d’enseignement IFAG, IDRAC et SUP’DE COM, environ 10 minutes à pied
- Gare Toulouse-Matabiau, environ 6 minutes en métro
- Capitole, environ 8 minutes en métro

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- RT2012

Extérieurs

- Espaces verts paysagers
- Loggia

Energie et confort

- Chauffage électrique
- Pompe à chaleur
- Volets roulants électriques

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