



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Balma

Référence #5539



### +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 km<sup>2</sup>. 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,, Cyrié,, 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 km<sup>2</sup>

Superficie



13 500

habitants



B1

Zonage ABC



## “À proximité de la zone commerciale de Balma Gramont

Résidence de 19 logements

2 Bâtiments

Du T2 au T5  
à partir de **232 000 €**  
Pour un prix moyen de **4 408 €/m<sup>2</sup>**

Livraison prévue au **1er trimestre 2024**

## La résidence & son environnement

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

Balma est une commune résidentielle se trouvant à l'est du centre-ville de Toulouse et accueillant l'aérodrome. Idéale pour les familles, elle dispose de 4 écoles élémentaires et bientôt d'un groupe scolaire public et d'un nouveau collège qui accompagnera le premier (collège Jean Rostand).

### Localisation de la résidence

Ce programme neuf à Balma se trouve tout près des commerces et du bassin d'emploi Vidailhan. À 10 minutes à pied se situe une station de métro permettant de rejoindre rapidement le centre-ville de Toulouse. Quant à la rocade, elle est accessible en 5 minutes.

### Description de la résidence

Cette résidence se compose : 17 appartements neufs dont 8 T2, 6 T3 dont 2 en duplex et 3 T4 duplex., 2 villas de 5 pièces en duplex.Les appartements proposent de belles prestations avec une cuisine équipée (excepté pour les T4), une salle de bains aménagée, des placards, un chauffage individuel au gaz. Certains disposent d'une terrasse en bois prolongeant les pièces de vie. Chaque appartement s'accompagne de 2 places de parking en extérieur. Les villas, quant à elles, proposent 5 pièces en duplex avec chacune une piscine et un garage. Les terrasses en bois donnent sur un jardin de plus de 160 m<sup>2</sup> et 2 places de stationnement sont également à disposition.



## Autour de la résidence

- Métro à 10 min à pied
- Rocade à 5 min
- Centre commercial à 3 min
- Bassin d'emploi Vidailhan à 5 min

## Les + du programme



### Résidence

- RT2012



### Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts engazonnés
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatisés
- 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  
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)