



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Pibrac

Référence #6217



### **+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 Pibrac

Les appartements neufs de Pibrac, à l'image des logements neufs à Toulouse présentent des prestations actuelles qui répondent aux besoins et envies des occupants.

Pibrac est une ville faisant partie de la **métropole de Toulouse**, à 15 km à l'ouest de la **capitale d'Occitanie**. En 2019, elle dénombrait 8.505 habitants. Limitrophe des communes de **Léguevin, Brax, Colomiers, La Salvetat-Saint-Gilles, Cornebarrieu et Mondonville**, Pibrac se situe également au niveau de la **forêt de Bouconne** qui offre un espace naturel et forestier calme et reposant. Organisée autour de 5 quartiers principaux - **Bramepas, Ménesquil, Salvy, Manaut et Les Tambourettes** ; Pibrac s'étend sur une superficie de plus de 25 km<sup>2</sup>. Le revenu fiscal médian des Pibracais est estimé à près de 46.000 €.

La commune de Pibrac possède une offre scolaire qui s'étend de la maternelle au lycée, du public au privé.

Groupes scolaires du Bois de la Barthe et Maurice Fonvieille, Groupe scolaire et collège Privé Saint-Jean-Baptiste-de-la-Salle, Collège du Bois de la Barthe, Lycée général et technologique Nelson Mandela

Au cours de l'année 2019, 708 familles ont emménagé à Pibrac, dont 147 venaient de la ville de **Toulouse**, ce qui témoigne du dynamisme immobilier de la commune et de son attractivité. Aussi, si vous hésitez entre un investissement locatif en loi Pinel à Toulouse ou en périphérie, Pibrac présente un profil parfait.



**14** km

Du centre de  
toulouse



**26** km<sup>2</sup>

Superficie



**8 100**

habitants



**B1**

Zonage ABC



## “ Pibrac, à proximité des commerces et de la gare

🏠 Résidence de 16 logements

🏠 4 Bâtiments

🏠 Logements 4 pièces  
à partir de **384 190 €**  
Pour un prix moyen de **4 328 €/m<sup>2</sup>**

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



## La résidence & son environnement

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

La commune de Pibrac, dotée d'une gare permettant de rejoindre Matabiau en 30 minutes profite également de tous les commerces et services essentiels au confort quotidien.

### Localisation de la résidence

Ce programme immobilier neuf à Pibrac jouit d'une position parfaite entre ville et campagne. Tous les commerces et services de proximité sont joignables rapidement : boulangeries, boucherie, banques, librairie, restaurants, salons de coiffure, garages auto, Poste, médecins, pharmacie... Les écoles primaires, maternelle, le collège et le lycée sont joignables en 5 minutes de route. Pibrac possède un tissu associatif sportif et culturel très riche. Toutes les activités sont ici représentées : Basket, équitation, aïkido, rugby, futsal, tennis... Les adeptes d'échappées vertes trouveront la forêt de Bouconne et ses sentiers pédestres, pistes de VTT et sa base de loisir à deux pas de la résidence, ...

### Description de la résidence

La résidence est composée de duplex modulables agrémentés de jardins engazonnés et arborés avec garage privatif ou place de parking. Les logements profitent de vastes et lumineuses pièces de vie avec chauffage au sol et cuisine ouverte. Les logements en duplex affichent une double exposition et un espace personnalisables en étage : dressing, bureau pour le télétravail...



## Autour de la résidence

- Gare de Pibrac : 7 minutes de route
- Aéroport de Toulouse : 14 minutes de route
- Bus ligne 32 : 15 minutes de marche

## Les + du programme



### Résidence

- RT2012



### Energie et confort

- Logement connecté
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

- Jardins privatifs
- 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)