



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Balma

Référence #6360



### **+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,, 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** km<sup>2</sup>

Superficie



**13 500**

habitants



**B1**

Zonage ABC



## “ Balma, à 10 minutes de marche du centre-ville

🏠 Résidence de 24 logements

🏠 4 Bâtiments

🏠 Du T2 au T4  
à partir de **258 000 €**  
Pour un prix moyen de **4 916 €/m<sup>2</sup>**

🕒 Livraison prévue au  
**4ème trimestre 2024**

## La résidence & son environnement

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

À quelques minutes de Toulouse et desservie par la ligne A du métro, la ville de Balma est très prisée. Plébiscitée pour son esprit familial, la commune dispose de toutes les commodités et d'importantes zones d'emploi.

### Localisation de la résidence

Ce programme neuf à Balma sortira de terre à seulement 10 minutes à pied du centre-ville et de toutes ses commodités. Boutiques, restaurants, écoles, supermarché sont ainsi facilement accessible sans prendre la voiture. La station de métro Balma-Gramont et la zone commerciale qui l'entoure sont quant à elles joignables en moins de 15 minutes en vélo.

### Description de la résidence

Avec ses 24 logements neufs du 2 au 4 pièces, ce programme immobilier propose à ses futurs résidents une vie confortable et pratique. Les appartements sont dotés d'espaces extérieurs tels que balcons, loggias ou terrasses. Les salles de bains sont totalement équipées, tout comme les placards. À l'intérieur, des prestations dernier cri viennent faciliter le quotidien : thermostat d'ambiance pour le chauffage, volets roulants électriques, isolation thermique renforcée... Un parking en sous-sol vient compléter les prestations de la résidence, entièrement clôturée et sécurisée par un digicode.



## Autour de la résidence

- Centre-ville de Balma à 950m
- Complexe sportif à 1,5km
- Métro ligne A station Balma-Gramont et parking relais à 3,4km
- Cité de l'Espace et Parc de la Grande Plaine à 4,5km

## Les + du programme



### Résidence

- Ascenseur
- RT2012



### Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Isolation thermique renforcée
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Loggia
- Prise électrique extérieur
- Terrasse

# 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)