



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Toulouse : Roseraie

Référence #6536



### +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 : Roseraie

Ce quartier nord de la cité des violettes, offre de belles opportunités de trouver un logement neuf à Toulouse .

Situé au Nord-Est toulousain, La Roseraie figure parmi les quartiers les plus verdoyants de la ville. En lisière du secteur, la **zone verte des Argoulets** et ses équipements sportifs sont d'agréables espaces de détente.

Desservi par le métro et parfaitement achalandé en commerces et écoles, le quartier est un emplacement de choix pour qui souhaite réaliser un investissement locatif à Toulouse .



Quartier  
toulousain



118 km<sup>2</sup>  
Superficie



441 800  
habitants



A  
Zonage ABC



## “À proximité immédiate du Jardin de l'Hers

Résidence de 46 logements

3 Bâtiments

Du T2 au T4  
à partir de **202 900 €**  
Pour un prix moyen de **4 594 €/m<sup>2</sup>**

Livraison prévue au  
**3ème trimestre 2025**

## La résidence & son environnement

Au Nord-Est de la Ville rose, le quartier des Argoulets est un secteur particulièrement attractif pour les personnes en quête de tranquillité et les familles. Le calme règne dans ce véritable écrin de verdure, marqué par la présence du plus grand espace vert de Toulouse, la base verte des Argoulets. Loin d'être enclavé, ce quartier dispose d'une excellente desserte en matière de transports en commun, notamment avec le passage du bus et du métro. Il se trouve également aux portes du périphérique : un avantage de taille pour les automobilistes. Le quartier accueille également tous les commerces de proximité et commodités nécessaires au quotidien, ce qui en fait un lieu de vie autonome et agréable à vivre.

### Localisation de la résidence

Cette résidence prend place sur une parcelle regroupant une résidence séniors et un espace bois classé. Celle-ci se trouve à proximité immédiate du Jardin de l'Hers, vers laquelle un cheminement piéton dédié sera dessiné. La parcelle est elle-même située entre la grande avenue commerçante Jean Chaubet et la place de Soupetard. Supermarché, pharmacie, banque, boulangerie, salle de sport... tous les commerces et commodités du quotidien se trouvent à moins de 10 minutes de marche. L'adresse s'avère idéale pour les parents, avec la présence d'établissements scolaires couvrant tous les niveaux dans les environs immédiats de la résidence. Une école maternelle et une école primaire se trouvent à 5 minutes de marche, et un collège et un lycée se trouvent à un quart d'heure de marche. Un arrêt de bus se trouve au pied de la résidence et permet de rejoindre directement la ligne A du métro.

### Description de la résidence

Ce programme immobilier neuf aux Argoulets composé de 3 petits bâtiments intimistes en R+1 regroupent 46 appartements de typologies allant du T2 au T4. Labellisés RT2012, ils affichent une haute performance énergétique, ce qui permet aux résidents de réaliser de belles économies d'énergie. Ils sont chauffés ...

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



## Autour de la résidence

- À proximité immédiate du Jardin de l'Hers
- À 24 minutes du Capitole en transports en commun
- À 5 minutes des commerces de l'avenue Jean Chaubet

## Les + du programme



### Résidence

- Ascenseur
- RT2012



### Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Isolation thermique renforcée
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts engazonnés
- Espaces verts paysagers
- Jardin commun paysager
- Jardins privatifs
- Point d'eau extérieur
- Prise électrique extérieur
- Terrasse
- 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)