IMMO9

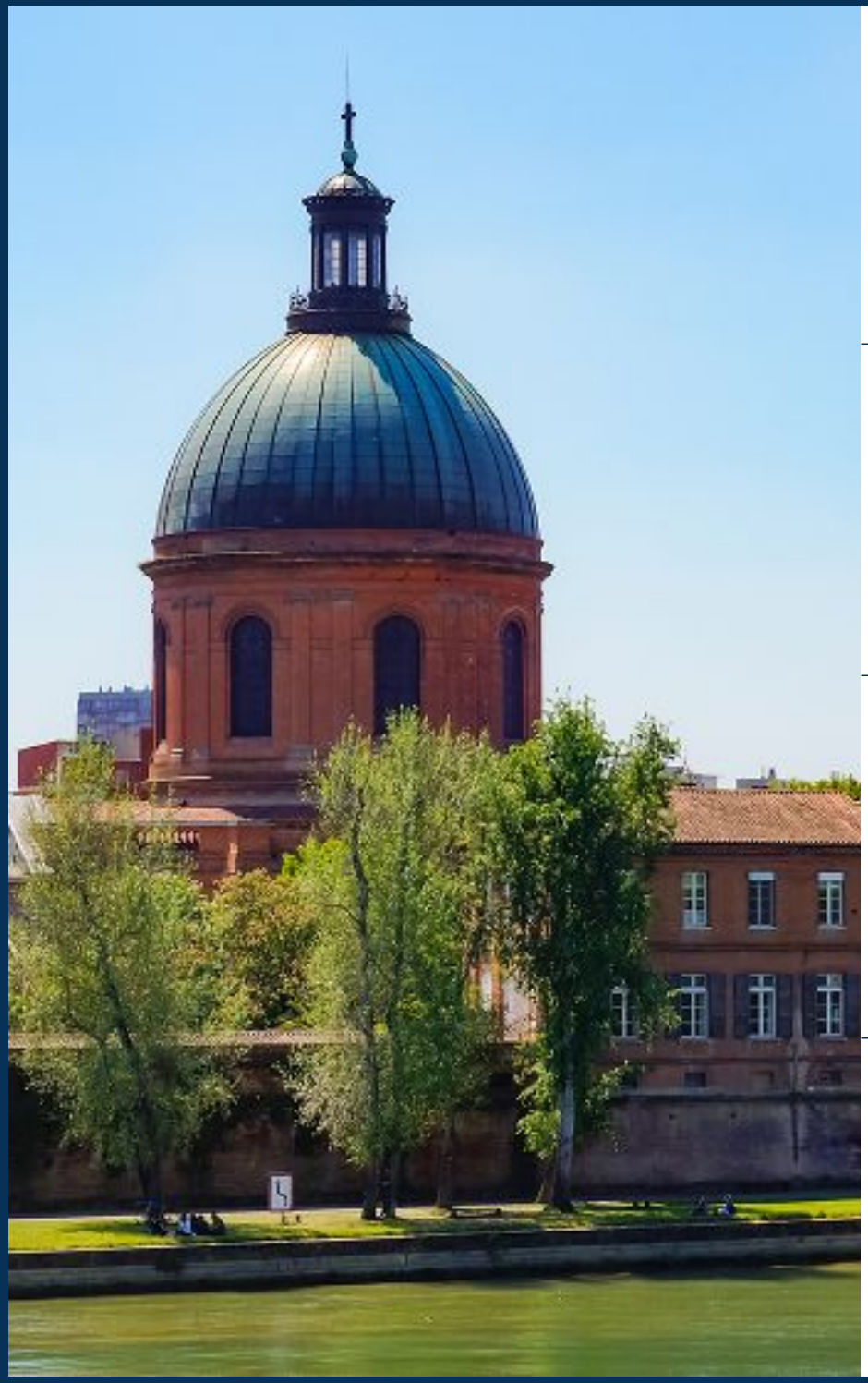
Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Pinsaguel

Référence #6614





+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 Pinsaguel

Pinsaguel est une petite commune de **2.868 habitants** (2019), située au sud de Toulouse, et s'étalant sur **5 km²**. Son quartier principal est le Grand Rau. Entourée de Portet-sur-Garonne, Roques , Roquettes, Pins-Justaret ou encore Lacroix-Falgarde, Pinsaguel est aussi insérée entre la Garonne et l'Ariège.

Le revenu fiscal médian des Pinsaguelois s'élève à 35.050 €.

Au cours de l'année 2019, Pinsaguel a connu 302 emménagements. Ce chiffre montre **l'attractivité de la commune** et son dynamisme immobilier porté par l'excellente santé de l' immobilier neuf à Toulouse .

L'offre immobilière de la commune offre aux acquéreurs la possibilité de faire l'acquisition d'une résidence principale aussi bien que d' investir à Toulouse Métropole .



10 km
Du centre de toulouse

5 km²
Superficie

2 600
habitants

B1
Zonage ABC



Pinsaguel, à un quart d’heure de marche du cœur de ville

Résidence de 71 logements

1 Bâtiment

Logements 3 pièces
à partir de **215 000 €**
Pour un prix moyen de **3 525 €/m²**

Livraison prévue au
3ème trimestre 2025

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Au bord du fleuve Ariège, Pinsaguel est une commune de charme du Sud de la Métropole. Voisine des communes de la zone commerciale du Sud de Toulouse, dont Roques et Portet-sur-Garonne, Pinsaguel jouit d’un environnement exceptionnellement bien préservé. La ville est notamment longée par une grande coulée verte sur les bords de l’Ariège, et compte plusieurs bois, plans d’eaux et espaces verts, dont deux sont protégés. La ville est organisée en plusieurs quartiers résidentiels, une zone commerciale, et un petit cœur de ville. Les résidents ont ainsi facilement accès à toutes les commodités du quotidien, sans avoir à quitter la ville. Pinsaguel dispose en outre d’un tissu associatif dynamique, animé par de nombreuses activités sportives et culturelles qui feront le plaisir de toute la famille.

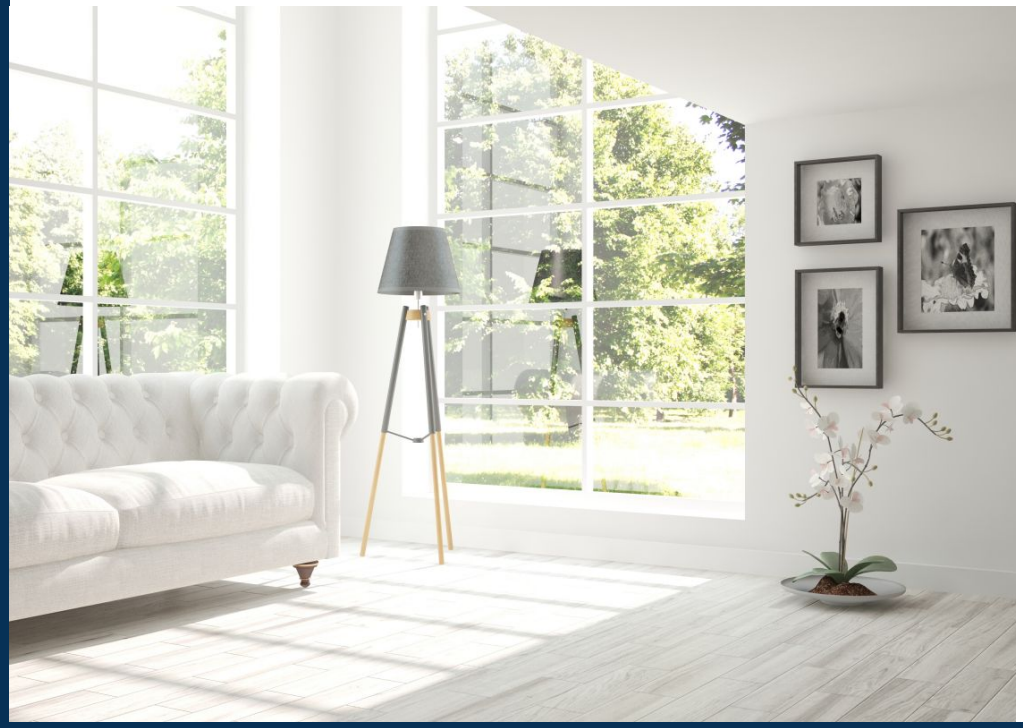
Localisation de la résidence

Cette résidence sera érigée non loin de l’Ariège et de la Coulée verte qui borde sa rive. Les résidents pourront d’ailleurs y accéder directement grâce à un cheminement piéton dédié. Le quartier est calme et résidentiel, et accueille principalement des habitations. On y trouve également le stade Gilbert Scoula, pour le plus grand plaisir des sportifs. Le cœur de ville ne se trouve cependant pas très loin, à 3 minutes de voiture, ou un quart d’heure de marche. Les résidents pourront y trouver la majorité des infrastructures et commerces nécessaires au quotidien, dont une mairie, une poste, des banques, des boulangeries, un grand supermarché et des commerces alimentaires. L’école maternelle se trouve à 3 minutes de voiture, tandis que l’école élémentaire se trouve dans la commune voisine de Lacroix-Falgarde, à 9 minutes de voiture.

Description de la résidence

Ce programme immobilier neuf à Pinsaguel se compose de 71 logements, dont des maisons et des appartements allant du T2 au T4. Lumineux et bien agencés, ces logements construits dans le respect de la RT2012 sont peu gourmands en énergie, notamment grâce à la présence de ...





Autour de la résidence

- À un quart d’heure de marche du cœur de ville
- À 25 minutes de voiture de Toulouse
- À 9 minutes de voiture du centre commercial de Roques-sur-Garonne

Les + du programme

Résidence

- RT2012

Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Espaces verts engazonnés
- Espaces verts paysagers
- Jardin commun paysager
- 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



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