



Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Toulouse : Montaudran

Référence #7971





### **+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 : Montaudran

Toulouse, capitale Occitane célèbre pour sa brique, attire tout autant les actifs que les étudiants, mais également les personnes retraitées souhaitant s'installer dans le Midi de la France. Son bassin d'emploi, tourné vers l'aéronautique et l'aérospatial, convainc nombre d'ingénieurs et de spécialistes de s'établir au sein de la ville rose. De même, la métropole possède **un important pôle scientifique** axé autour des sciences et de la médecine. L'informatique n'est pas en reste non plus avec la présence d'écoles telles qu'EPITECH. **Trois grandes universités** satisfont les étudiants, qu'ils soient orientés en droit, en sciences humaines et sociales, en médecine, en littérature, etc. **Toulouse compile un nombre incalculable d'avantages pour y habiter ou pour y investir.**

Avec une population de presque **480.000 habitants** (INSEE), l'**immobilier neuf à Toulouse** ne cesse de se développer. Effectivement, ce ne sont pas les **programmes neufs** qui manquent : Saint-Cyprien , Côte Pavée ou encore l'hyper-centre concentrent à eux-seuls **12 programmes immobiliers** en cours de commercialisation (octobre 2020).

À titre d'exemple, **l'achat d'un appartement à Toulouse** au sein du quartier de la Côte-Pavée est loin d'être impossible avec **une centaine d'appartements neufs** disponibles à la réservation.

les **appartements à vendre à Toulouse** sont légion. Au cours de l'année 2020, le nombre de résidences dont les logements étaient à vendre s'élevait à **plus de 150**.



**Quartier**  
toulousain



**118** km<sup>2</sup>  
Superficie



**441 800**  
habitants



**A**  
Zonage ABC





## “ À deux pas de la future station de métro L'Ormeau

🏠 Résidence de 16 logements

🏠 2 Bâtiments

🏠 Du T2 au T4  
à partir de **194 900 €**  
Pour un prix moyen de **4 916 €/m²**

🕒 Livraison prévue au  
**4ème trimestre 2027**

## La résidence & son environnement

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

### Élégance contemporaine et confort optimisé

Répartie sur deux volumes, la résidence comprend **16 logements neufs, du T2 au T4** : T2 de 37,35 à 44,24 m², T3 de 61,60 à 72,67 m² et T4 de 99,05 à 106,02 m², avec des tarifs indicatifs variables selon les surfaces. L'architecture, signée Francis Diana, conjugue la tradition locale (notamment la brique toulousaine) et des lignes modernes, pour une silhouette sobre et durable qui s'insère harmonieusement dans le quartier. Chaque logement s'ouvre sur **un espace extérieur privatif adapté à sa typologie** : balcons, loggias ou larges terrasses orientées sud pour certains appartements, favorisant la lumière et la convivialité. Les stationnements sont localisés en sous-sol afin de préserver les aménagements paysagers en surface. Le niveau de finition vise **un standing supérieur** : carrelage 45x45 cm dans les pièces de vie, parquet stratifié dans les chambres, peinture lisse, placards aménagés, volets roulants électriques et meubles de salle de bains avec sèche-serviettes. Côté confort technique, les logements sont équipés d'une solution 100 % électrique avec ballon thermodynamique pour l'eau chaude, climatisation réversible, thermostat d'ambiance et serrures 3 points. La conception intègre des choix en faveur de la **performance énergétique** : pompe à chaleur et panneaux solaires complètent l'offre pour limiter la consommation, tout en respectant les références réglementaires. Des prestations pratiques (ascenseur, local vélos, interphone Vigik etc.) contribuent à un quotidien serein pour les résidents.

### À deux pas des services, des espaces verts et du futur métro

Implantée au cœur du secteur prisé de L'Ormeau / Côte Pavée, cette ...





## Autour de la résidence

- Station de métro L'Ormeau : à 300 m (future station) — connexion rapide au centre-ville
- Gare Montaudran : environ 1,4 km (≈ 12-15 minutes à pied)
- Gare SNCF Toulouse Matabiau : ≈ 5 km
- Rocade A61 : sortie Montaudran à environ 750 m
- Arrêt de bus L9 (Parc Alalouf) : à 150 m
- Station Vélo Toulouse Revel - Bajac : à une vingtaine de mètres
- Aéroport Toulouse-Blagnac : ≈ 17 km

## Les + du programme



### Résidence

- Ascenseur
- RT2012



### Energie et confort

- Climatisation réversible
- ECS par ballon thermodynamique
- Panneaux solaires
- Pompe à chaleur
- 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)