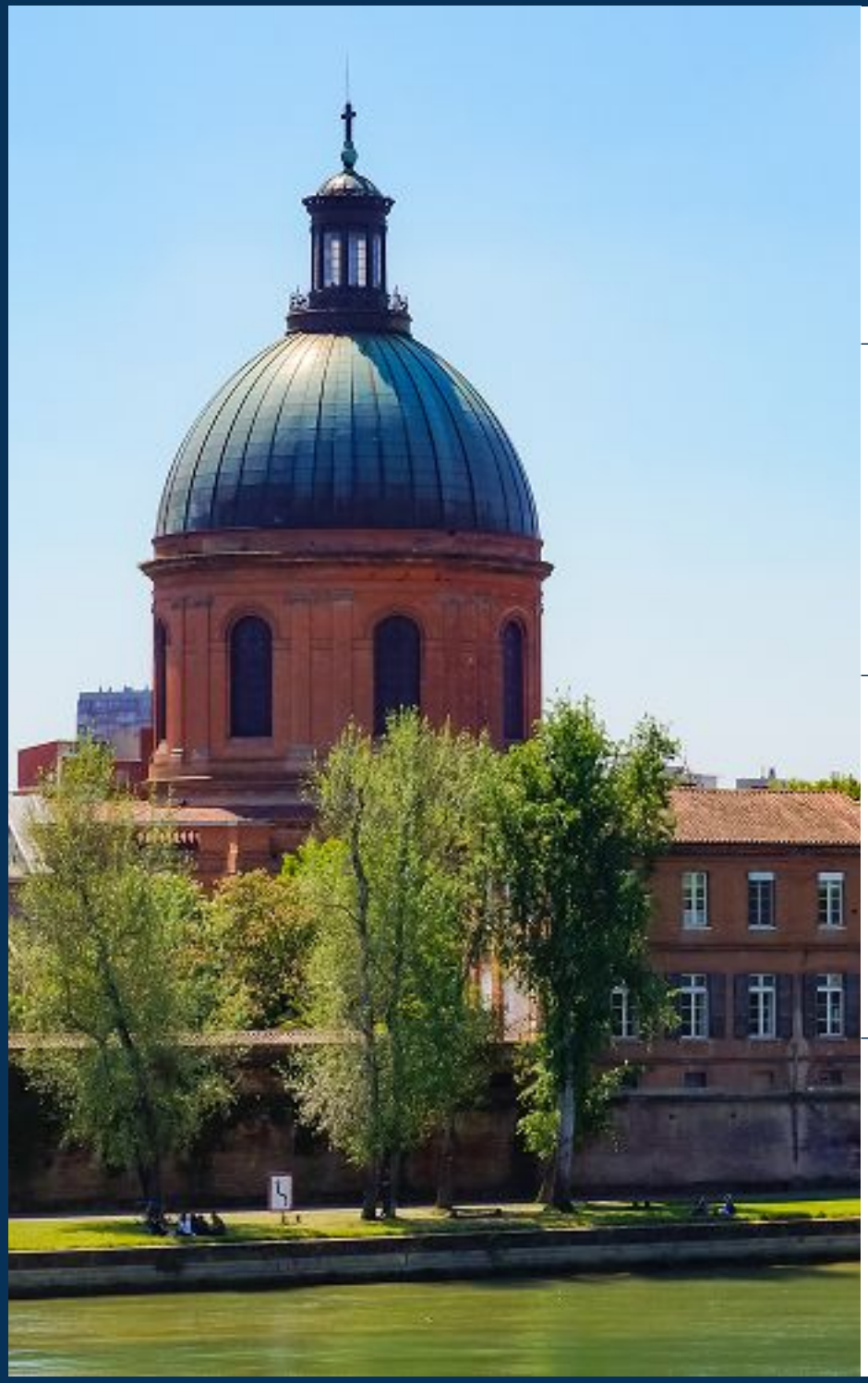
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Toulouse : Borderouge

Référence #8048



+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 : Borderouge

Borderouge est un secteur très actif ou de nombreux programmes neufs à Toulouse sont en phase de commercialisation. Le quartier est passé en quelques années, **d'une zone de maraîchage à un véritable secteur résidentiel et d'activités**, où se mêlent des immeubles d'habitations collectives avec des appartements et des petites rues calmes où se trouve de petites maisons.

Par ailleurs, ce ne sont pas moins de **16.000 m² de locaux professionnels** qui se sont installés dans la zone. On trouve également à Borderouge la **parc de la Maourine**, au sein duquel sont installés les **jardins du Muséum**. Ce quartier du nord de Toulouse abrite aussi le terminus de la ligne B du métro. Sa présence couplée au dynamisme du secteur font de Borderouge un emplacement parfait pour un investissement locatif à Toulouse en LMNP ou en LLI.



Quartier
toulousain

118 km²
Superficie

441 800
habitants

A
Zonage ABC



RE 2020

Quartier résidentiel, à 6min à pied du métro

- Résidence de 17 logements
- 1 Bâtiment
- Du T2 au T3
  à partir de **159 900 €**
  Pour un prix moyen de **4 016 €/m²**
- Livraison prévue au
  4ème trimestre 2027

La résidence & son environnement

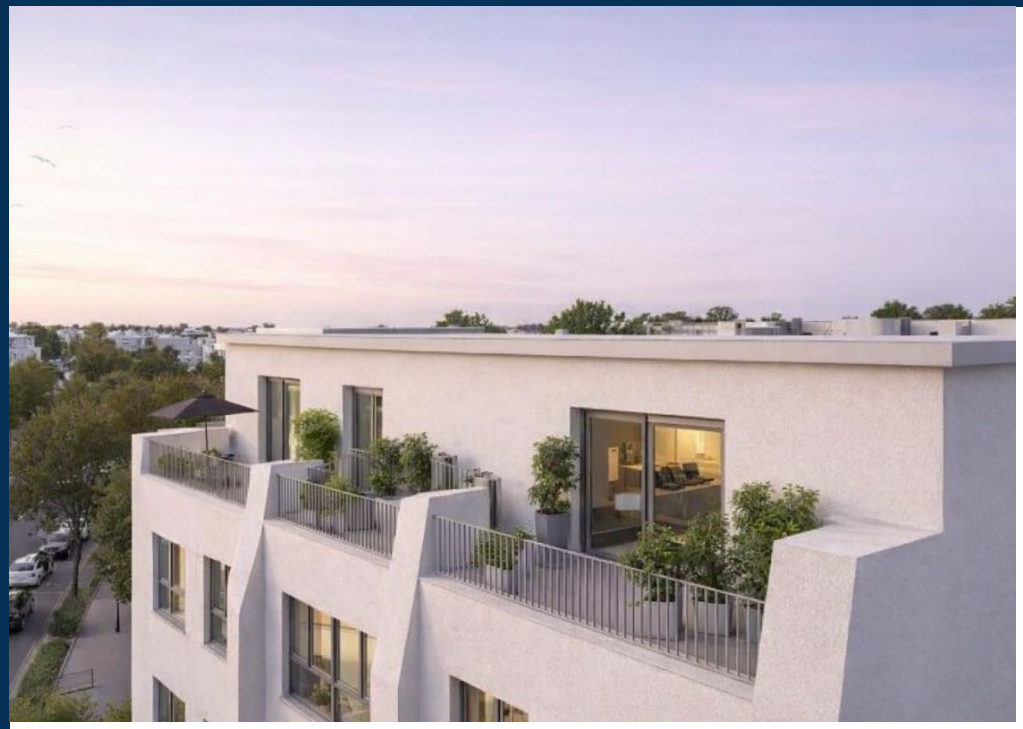
Obtenir plus d'information sur ce programme

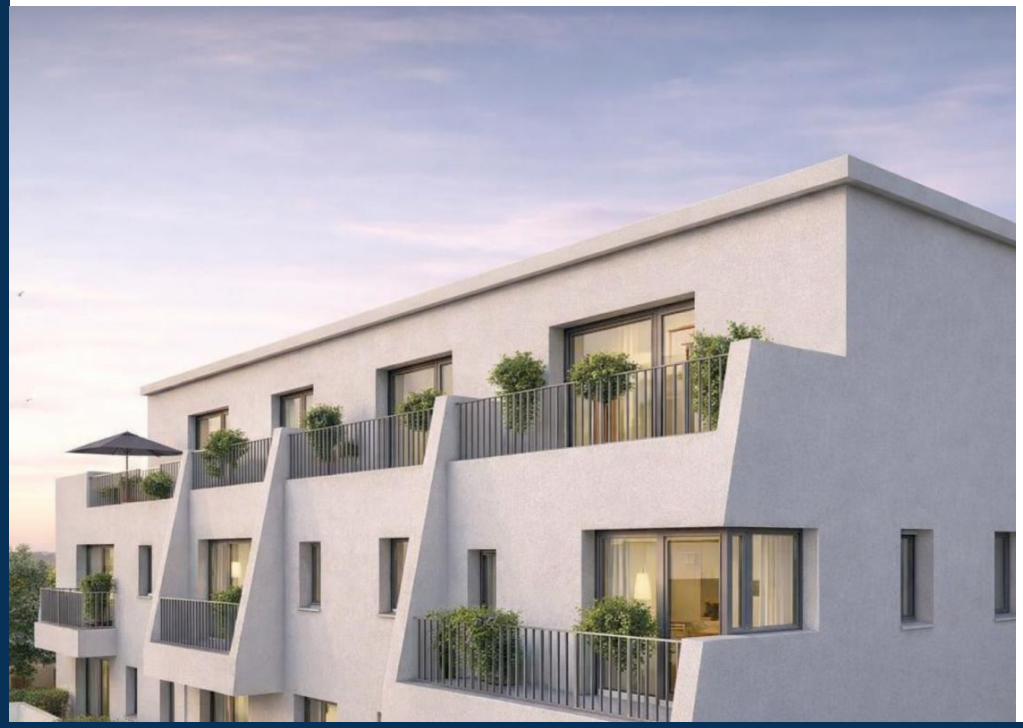
Un ensemble contemporain mêlant confort et fonctionnalités

Cette résidence neuve à Borderouge se compose d'un seul bâtiment de trois étages accueillant **17 logements, du T2 au T4**. Les surfaces vont de 35,6 m² à 78,2 m², et proposent des configurations adaptées aux primo-accédants comme aux foyers plus nombreux. Le projet, conçu par Empan Architectes, met l'accent sur **des volumes généreux et une forte luminosité** : la plupart des appartements sont **traversants ou double-orientés** et bénéficient de séjours à hauteurs sous plafond confortables. Chaque logement est pourvu d'un extérieur privatif (balcon, loggia, terrasse en bois ou jardin). Les stationnements sont prévus en sous-sol (15 places accompagnées d'un monte-voiture, et équipé de vidéosurveillance) et des locaux deux-roues faciliteront les déplacements quotidiens. L'accès se fait via badge Vigik et interphone, ainsi qu'un système de contrôle connecté via QR code au hall d'entrée. La construction respecte la RE2020 et vise **des performances thermiques et environnementales renforcées** : isolation soignée, menuiseries double vitrage, chaudières gaz individuelles assurant chauffage et eau chaude, et dispositifs de ventilation optimisés pour une meilleure qualité de l'air. **Les prestations intérieures associent durabilité et esthétisme** : parquet dans les chambres, carrelage 45x45 dans les pièces de vie, faïence toute hauteur dans les salles d'eau, cuisines équipées, placards aménagés, volets roulants électriques et sèche-serviettes.

Un emplacement pratique entre services et espaces verts

Implantée en bordure du secteur Borderouge / La Vache, la résidence offre **un cadre résidentiel calme tout en restant proche ...**





Autour de la résidence

- Station de métro Trois Cocus (ligne B) : env. 6 minutes à pied (450 m)
- Station de métro La Vache (ligne B et future ligne C) : env. 14 minutes à pied (1 km)
- Arrêt de bus Renan / Voivenel : à moins de 6 minutes à pied
- Gare Toulouse Matabiau : env. 3,5 km
- Accès routiers A620 / A62 à proximité

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- Label RE2020

Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Isolation thermique renforcée
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Loggia
- 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



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