



DOCUMENT DE RÉFÉRENCEMENT  
à destination des partenaires

# Dossier technique et commercial

## Villages d'Or Cœur Balma

8 Rue Saint-Jean 31130 Balma

Résidence en démembrement temporaire de propriété

Juin 2022

# SOMMAIRE

---

## I – Balma, aux portes de Toulouse

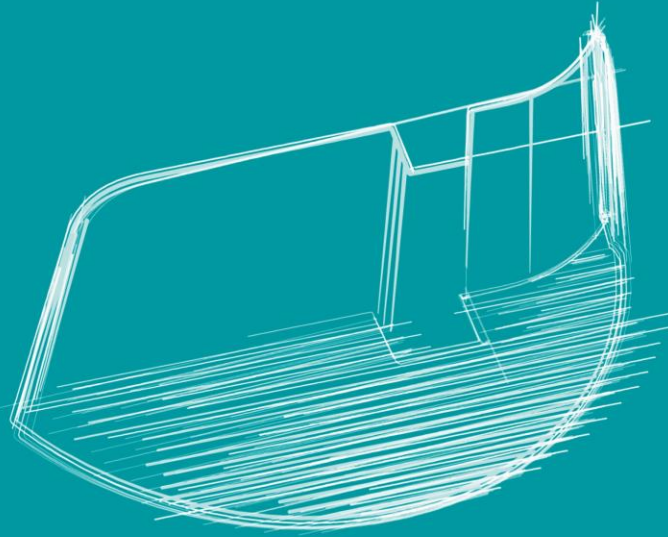
1. La ville de Balma
2. Nos critères de sélection
  - 2.1 Dynamisme démographique
  - 2.2 Tissu économique
  - 2.3 Valeur patrimoniale de Balma

## II – La résidence « Villages d’Or Cœur Balma »

1. Carte d’identité du programme
  - 1.1 L’emplacement
  - 1.2 La mobilité
  - 1.3 Vue d’ensemble
  - 1.4 Les éléments techniques et financiers
  - 1.5 Les acteurs du programme
  - 1.6 Les prestations
2. L’architecture
3. La sélection FIDEXI

## III – Étude concurrentielle

1. Le marché du neuf à Balma
2. Le marché de l’ancien à Balma



# I – BALMA, aux portes de Toulouse

---

1. La ville de Balma
2. Nos critères de sélection
  - 2.1. Dynamisme démographique
  - 2.2. Tissu économique
  - 2.3. Valeur patrimoniale de Balma

## 1. La ville de Balma

### 1. LA VILLE DE BALMA

#### **Une situation géographique privilégiée et recherchée, limitrophe de Toulouse**

Une ville active, culturelle, sportive et familiale

Limitrophe de Toulouse, Balma est appréciée des familles recherchant un cadre de vie agréable

Métro A et nombreuses lignes de bus

A 5 km de la gare Toulouse Matabiau

À 14 km de l'aéroport de Toulouse Blagnac

#### **Balma, une ville nature**

Composée de plus de 60 hectares d'espaces verts

12 km de pistes cyclables et 20 km de chemins piétonniers

#### **Un cadre de vie prisé**

Douceur de vivre du Midi

Proximité de la montagne

#### **Une population qualifiée**

16 520 habitants

Surreprésentation de population qualifiée et à hauts revenus

Sources : Insee 2018

Balma, commune  
préservée à la lisière  
de Toulouse



## 2. Nos critères de sélection

## 2. NOS CRITÈRES DE SÉLECTION

### 2.1 LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE

**Toulouse Métropole** (760 000 habitants)

- Au cœur de l'aire urbaine : + de 1,3 million d'habitants et 600 000 emplois
- Augmentation prévue d'ici à 2040 de la **population de l'aire urbaine de + de 500 000 habitants (dont la moitié d'actifs)**

**Au cœur de la région la plus attractive du pays**

Moteur démographique (avec Montpellier) de la région « Occitanie » qui compte 5,7 millions d'habitants et gagne 52 000 habitants supplémentaires chaque année, soit le plus fort dynamisme en France métropolitaine.

**Un besoin de construction de logement estimé entre 200 000 et 389 000 d'ici à 2040 soit entre 7 400 et 14 400 logements/an**

Sources : Insee



**Toulouse Métropole,  
un territoire attractif  
et dynamique**

**Une économie soutenue  
par des filières à haute  
valeur ajoutée**



### 2.2 LE TISSU ÉCONOMIQUE DE TOULOUSE MÉTROPOLE

**Toulouse : le 4<sup>ème</sup> pôle économique de France...**

Aire urbaine de Toulouse : + de 600 000 emplois dont les ¾ sur la métropole (452 000)

**... autour de filières à haute valeur ajoutée**

- Leader européen des activités aéronautiques et spatiales : concentre 63 % des emplois aéronautiques français avec la présence du Groupe Airbus
- 4 pôles de compétitivité mondiaux : Cancer-Bio-Santé, aéronautique et spatial, systèmes embarqués et «Agrimip Innovation» (pôle agricole et agro-industriel)
- 3<sup>ème</sup> ville en termes de proportion de cadres

**Principaux employeurs privés**

Airbus – Thalès – Astrium – Continental – Altran – Latecoere – BPCE – CapGemini – Safran – Air France –AKKA

**3<sup>ème</sup> ville universitaire de France avec 90 000 étudiants**

Meilleure ville étudiante de France (Palmarès l'Étudiant 2019)

**Des projets urbains d'envergure**

Avec notamment le projet Toulouse EuroSudOuest

Sources : Insee

## 2.3 LA VALEUR PATRIMONIALE DE BALMA

- Balma, **commune recherchée, limitrophe de Toulouse**
- Une ville **active**, culturelle, sportive et familiale
- Un accès rapide à Toulouse et à l'ensemble des **bassins d'emploi de l'aire urbaine**
- **Un environnement immédiat paisible et à l'esprit village**
- **La douceur de vivre** du Midi

Un cadre de vie  
recherché dans le Midi





## II – LA RÉSIDENCE

# « VILLAGES D'OR CŒUR BALMA »

---

1. Carte d'identité du programme
  - 1.1 L'emplacement
  - 1.2 La mobilité
  - 1.3 Vue d'ensemble
  - 1.4 Les éléments techniques et financiers
  - 1.5 Les acteurs du programme
  - 1.6 Les prestations
  
2. L'architecture
  
3. La sélection FIDEXI

## 1. Carte d'identité du programme

### 1.1 L'EMPLACEMENT : 8 Rue Saint-Jean 31130 Balma

- Résidence située dans l'ancien centre de Balma, à la lisière du quartier du Château, l'un des plus côtés de la ville
- A proximité immédiate du centre-ville de Balma, de l'Hôtel de ville et de l'ensemble des commodités
- Bus pour rejoindre en 10 minutes la ligne de métro A qui permet de rejoindre tous les points d'intérêts de Toulouse
- Lignes de bus 51, 72 et 84 situées au pied de la résidence
- À 25 minutes en bus et métro de la place du Capitole (6,8 km), au centre-ville de Toulouse
- A 17 minutes (bus + métro) de la gare TGV de Toulouse Matabiau (4 km) permettant de rejoindre Paris en 4h20 en TGV



## 1. Carte d'identité du programme

### Au carrefour de toutes les commodités et loisirs



#### Commerces et services :

Pharmacie, supermarchés, boutiques, boulangerie, restaurants, banques, centres médicaux dans un rayon de 350 mètres  
Centre commercial Gramont à 7 minutes en voiture ou 4 stations de bus



#### Infrastructures scolaires :

Crèche et groupe scolaire Marie Laurencin à 5 minutes à pied  
Collège Jean Rostand à 15 minutes à pied  
Lycée privé Salière à 13 minutes à pied



#### Bassins d'emploi :

ZAC Balma – Gramont à 3 km  
Centre-ville de Toulouse (et notamment Euro Sud Ouest)



#### Espaces verts et loisirs :

Médiathèque au pied de la résidence  
Salle de spectacles « l'Odysée » à 3 minutes à pied et « La Grainerie » à 2 km  
Square Eugène Bonnet à 4 minutes à pied  
Cinéma à 700 mètres  
Parc des Archevêques à 8 minutes à pied  
Complexe sportif municipal à 10 minutes à pied  
Piscine municipale à 10 minutes à pied  
Gymnase et stade « Latécoère » à 15 minutes à pied  
Lac Saint-Clair à moins de 20 minutes à pied  
Parc de Lagarde à 1,2 km



Eglise de Balma  
à 350 mètres



Toulouse centre  
à 6 km



Cité de l'Espace  
à 3 km



Piscine et complexe sportif  
à 10 minutes à pied

# II - LA RÉSIDENCE « VILLAGES D'OR CŒUR BALMA »

## 1. Carte d'identité du programme

### 1.2 LA MOBILITÉ



- À 3 minutes de l'A61
- À 2h20 de Bordeaux
- À 1h20 des premières stations de ski des Pyrénées
- À 1h30 de Narbonne
- À 2h de Montpellier et de la Mer Méditerranée

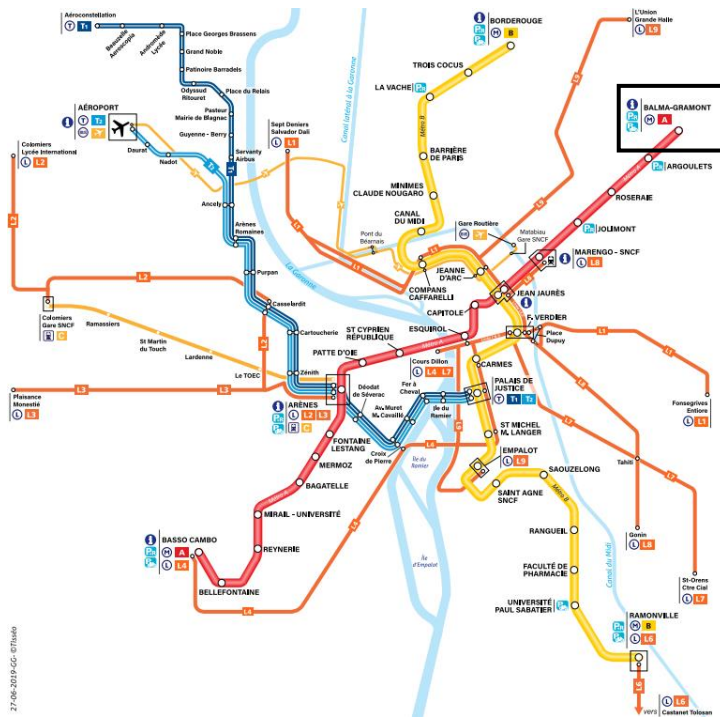


- À 10 minutes en bus de la station de métro Balma Gramont avec les lignes 51, 72 et 84 situées au pied de la résidence
- À 25 minutes de la place du Capitole, au centre-ville de Toulouse en bus et métro
- À 4 arrêts de bus et 4 stations de métro (17 minutes) de la gare TGV de Toulouse Matabiau permettant de rejoindre Paris en 4h20 en TGV



- À 14 km de l'aéroport de Toulouse-Blagnac

### Plan du réseau de transport



### Stations du centre-ville de Toulouse



### 1. Carte d'identité du programme

#### 1.3 VUE D'ENSEMBLE

La Résidence « Villages d'Or Cœur Balma »  
bénéficie d'un environnement calme et résidentiel en cœur d'îlot  
et d'un Club House animé par un régisseur

#### Plan masse de la résidence « Villages d'Or Cœur Balma »



Accès au Club House



16 lots Fidexi :

- 9 T2
- 5 T3
- 2 T4

### 1. Carte d'identité du programme

#### 1.4 LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS

##### Éléments techniques

- Nombre total de logements de l'opération : **46**
- **16 lots** disponibles en nue-propriété : **du T2 au T4 avec stationnement**
- Durée du démembrement : **16 ans**
- Acquisition de la nue-propriété : **60 % de la pleine propriété**

##### Éléments financiers

- Prix moyen au m<sup>2</sup> hab. en **nue-propriété** TTC hors parking : **2 992 €/m<sup>2</sup>**
- Prix moyen au m<sup>2</sup> hab. en **pleine propriété** TTC hors parking : **4 986 €/m<sup>2</sup>**
- Prix parking en **nue-propriété** : **9 000 € TTC**

##### Surfaces

- Min : **41,09 m<sup>2</sup>**
- Max : **92,56 m<sup>2</sup>**

##### Annexes

- Min : **8,23 m<sup>2</sup>**
- Max : **262,05 m<sup>2</sup>**



Début des travaux : **3T 2022**  
Livraison prévisionnelle : **2T 2024**  
Agrément en cours d'obtention  
PC obtenu et purgé

## 1. Carte d'identité du programme

### BUDGETS MOYENS PAR TYPOLOGIE

#### T2

<b>Budget hors parking</b>	<b>125 460 €</b>	<b>Budget parking inclus TTC</b>	<b>134 460 €</b>
Surface habitable	42,13 m <sup>2</sup>	Budget parking en Nue-propriété	9 000 €
Surface annexe min Surface annexe max	8,06 m <sup>2</sup> 45,42 m <sup>2</sup>		
<b>Prix en Nue-propriété hors parking</b>	<b>2978 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Prix en Nue-propriété pk inclus</b>	<b>3 192 €/m<sup>2</sup></b>

#### T3

<b>Budget moyen hors parking</b>	<b>190 572 €</b>	<b>Budget moyen parking inclus</b>	<b>199 572 €</b>
Surface habitable moyenne	63,12 m <sup>2</sup>	Budget parking en Nue-propriété	9 000 €
Surface annexe min Surface annexe max	8,23 m <sup>2</sup> 40,06 m <sup>2</sup>		
<b>Prix moyen en Nue-propriété hors parking</b>	<b>3 019 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Prix moyen en Nue-propriété pk inclus</b>	<b>3 162 €/m<sup>2</sup></b>

#### T4

<b>Budget hors parking</b>	<b>275 250 €</b>	<b>Budget parking inclus TTC</b>	<b>284 250 €</b>
Surface habitable	92,56 m <sup>2</sup>	Budget parking en Nue-propriété	9 000 €
Surface annexe min Surface annexe max	12,01 m <sup>2</sup> 262,05 m <sup>2</sup>		
<b>Prix en Nue-propriété hors parking</b>	<b>2 974 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Prix en Nue-propriété pk inclus</b>	<b>3 071 €/m<sup>2</sup></b>

### 1. Carte d'identité du programme

## LA CONVENTION DE DÉMEMBREMENT

- Acte authentique de vente :

Date prévisionnelle de notification/signature acte authentique : **4T 2022**

- Rapport contractuel Nu-propiétaire/Usufruitier :

Réparations, charges, grosses réparations, gros travaux d'entretien...	À la charge de l'usufruitier
Honoraires syndic	À la charge de l'usufruitier
Mises aux normes	À la charge de l'usufruitier
Taxes et Impôts	À la charge de l'usufruitier
Possibilité de visite pendant la période	OUI

- Fonctionnement de l'Association syndicale libre (ASL) :

L'usufruitier représente le Nu-propiétaire	OUI
Destinataires des convocations AG	Usufruitier et Nu-propiétaire
Destinataire des PV d'AG	Usufruitier et Nu-propiétaire

- Fin de la période de démembrement :

Conditions de la remise en état par l'usufruitier : des parties privatives/des parties communes	Bon état d'entretien et d'habitabilité
Procédure d'état des lieux	OUI

### 1. Carte d'identité du programme

## SPECIFICITE DU PROGRAMME : une résidence adaptée aux Seniors dans un environnement privilégié (1/2)

### Focus sur le règlement de copropriété :

La copropriété de la résidence « Villages d'Or Cœur Balma » est incluse dans un ensemble immobilier de plus grande importance comprenant 2 résidences distinctes :

- la résidence « Villages d'Or Cœur Balma » (le programme)
- la résidence voisine à destination spécifique de résidence Services Seniors « Les Villages d'Or Balma » incluant un Club House partagé et desservi par des voies piétonnes de chacune des deux copropriétés.

Compte tenu de la configuration et de l'emplacement de Village d'Or Cœur Balma, la Résidence dispose d'atouts indéniables pour séduire des seniors souhaitant bénéficier de cet environnement particulièrement privilégié.

Les occupants de la résidence « Villages d'Or Cœur Balma » peuvent accéder directement au Club House de la résidence seniors « Les Villages d'Or Balma » située juste à côté. Ce Club House est le lieu où sont organisées de nombreuses activités et où les résidents se retrouvent pour des moments de convivialité et de partage. Un escalier et un ascenseur sont prévus pour faciliter les déplacements entre les deux résidences.

Tout en rappelant cet environnement spécifique, **le Règlement de Copropriété précise néanmoins que la copropriété sera destinée de manière plus large à l'habitation principale ou non.**

**/ ! \ La Résidence « Villages d'Or Cœur Balma », bien que disposant d'équipements à destination des seniors, n'entre pas dans le champ d'application des RSS. Cette résidence fait partie du parc résidentiel classique de logements collectifs.**

Elle fonctionnera comme un immeuble collectif standard géré classiquement en copropriété de sorte que ni les propriétaires, ni l'usufruitier, **ni les nus-propriétaires de la résidence ne seront tenus de fournir de services spécifiques aux occupants.**

Ils participeront simplement aux charges d'entretien et de fonctionnement du Club House, équipement qui profitera aux copropriétaires des deux copropriétés. Pendant la période de démembrement, ces charges seront supportées exclusivement par l'usufruitier.

### 1. Carte d'identité du programme

## SPECIFICITE DU PROGRAMME : une résidence adaptée aux Seniors dans un environnement privilégié (2/2)

### Occupation par des Seniors pendant la période de démembrement : quel cadre pour le Nu-Propriétaire à l'extinction de l'usufruit ?

Les appartements démembrés font l'objet d'un schéma en Usufruit Locatif Social et entrent dans le champ d'application des dispositions des articles L 253- 1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation qui sont d'ordre public.

**La sortie du dispositif est encadrée par les dispositions des articles L-253-3 à L253-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce quelque soit l'âge des occupants à l'extinction de la période de démembrement.**

**Si le locataire de l'usufruitier n'a pas accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier, le nu-propiétaire peut soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien, soit proposer au locataire un nouveau bail Loi de 1989 régissant le marché locatif libre.**

Conformément aux dispositions des articles L253-4 et L253-7 du CCH, le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué. Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propiétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

**A la sortie du dispositif, aucune exception n'est prévue relative au droit au maintien dans les lieux du locataire âgé.**

Le nu-propiétaire devenu plein propriétaire peut librement décider de donner congé pour vendre le bien, l'occuper ou le louer. Si la location se fait auprès du locataire en place avec un nouveau bail Loi de 1989, les dispositions de l'article 15-III de ladite loi (modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014) pourront ultérieurement s'appliquer dans le cadre du renouvellement du bail. Ces dispositions sont ci-après littéralement rapportées :

*« III. — Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.*

*Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa »*

### 1. Carte d'identité du programme

#### 1.5 LES ACTEURS DU PROGRAMME

##### RÉALISATION



- **Promoteur immobilier national indépendant** ayant une parfaite expertise dans la recherche foncière, la construction et la commercialisation
- Un **déploiement sur tout le territoire national** et particulièrement en régions parisienne et toulousaine, Rhône-Alpes et Aquitaine
- 1<sup>er</sup> promoteur de la région toulousaine
- **Quelques chiffres en 2021 :**
  - Plus de 1 600 logements construits
  - Chiffre d'affaires de 270 millions d'euros
  - Plus de 60 collaborateurs
  - 7 Pyramides obtenues en 5 ans pour diverses résidences
  - Grand prix de la croissance 2017\*

\*décerné par la Groupe Leaders League et le Ministère de l'Économie et des Finances, récompense par secteur d'activité les entreprises qui ont connu, sur plusieurs années, une progression soutenue et constante de leur activité et de leur CA

##### L'USUFRUITIER



- Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, **filiale de la Caisse des Dépôts, le groupe CDC Habitat est l'un des acteurs majeurs de l'habitat en France avec plus de 530 000 logements gérés**
- **CDC Habitat est présent sur l'ensemble du territoire métropolitain**, à travers ses filiales La Sainte Barbe, Maisons et Cités, Adoma, AMPERE gestion
- **Quelques chiffres en 2020 :**
  - +10 000 collaborateurs
  - 448,5 millions d'euros de chiffre d'affaires

## 1. Carte d'identité du programme

### 1.6 LES PRESTATIONS



#### Performance énergétique

- Confort thermique RT 2012
- Label NF HABITAT TOULOUSE METROPOLE



#### Sols

- Dans toutes les pièces : **carrelage en grès émaillé 45X45 avec plinthes assorties, pose sur chape**
- Dans les salles de bain : **faïences murales toute hauteur à l'aplomb des douches**



#### Chauffage

- Chauffage individuel au gaz

#### Équipements divers



- **Garde-corps thermolaqués avec vitrage opalescent et brise-vue**
- Volets roulants électriques
- Dans les salles de bains : meuble vasque à tiroir avec miroir et sèche-serviettes électrique
- Placards aménagés
- Visiophonie
- **Parking en sous-sol avec vidéosurveillance**
- **Locaux 2 roues et rack à vélos**



#### Annexes

- Tous les appartements disposent d'une place de parking et sont prolongés **d'un jardin, d'une terrasse ou d'un balcon.**

#### Club House

**Un lieu de rencontres animé par un régisseur et composé de :**

- **Espace détente** avec bibliothèque, salon TV et jeux de société
- **Espace loisirs** modulable avec tables de jeux et tapis de sol
- **Espace cuisine** pour des animations culinaires, des repas, etc.

## FAÇADE INTÉRIEURE BÂTIMENT A



LOT A05 – T4

LOT A15 - T4

LOT A01 – T2

## FAÇADE INTÉRIEURE BÂTIMENTS A ET B



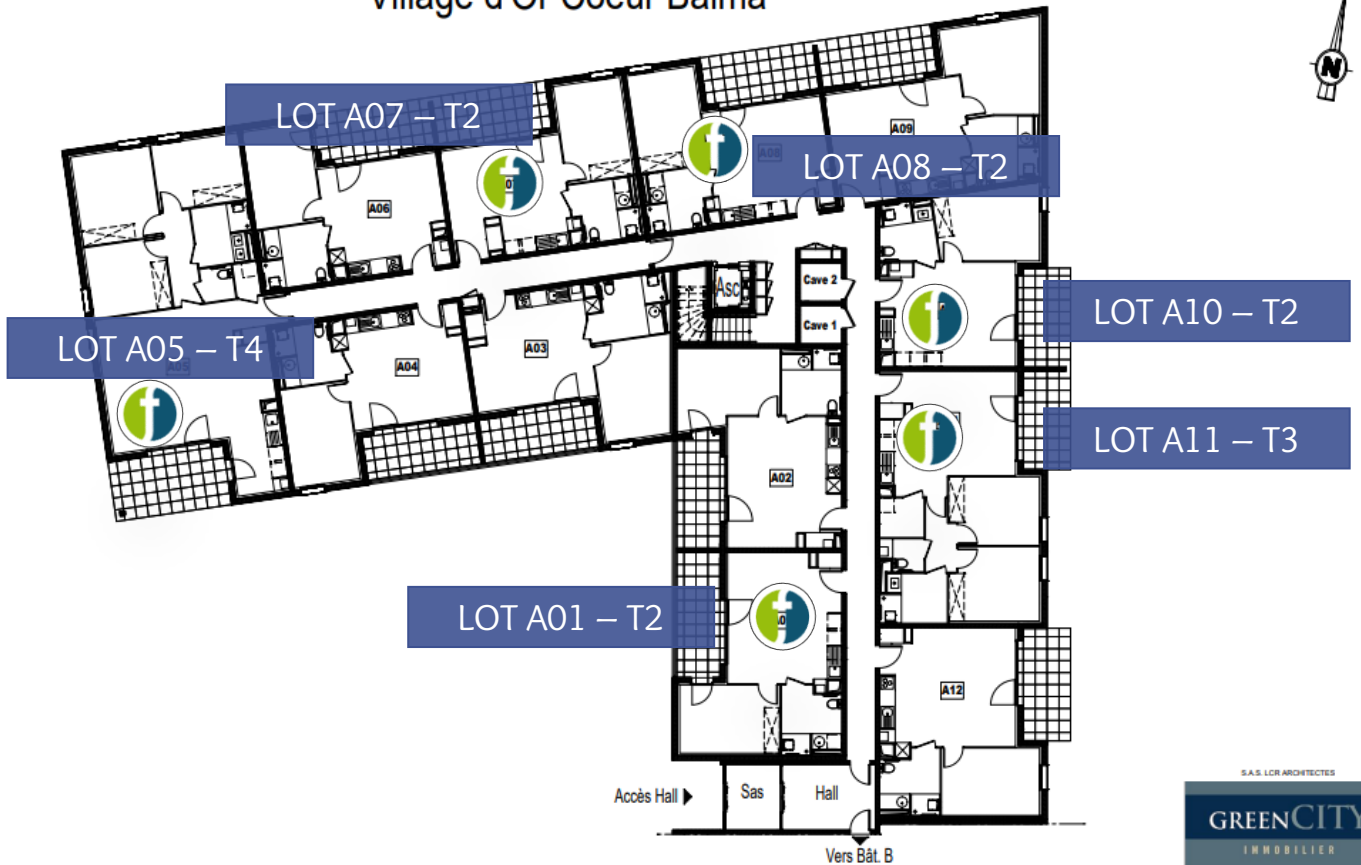
LOT B36 – T2

LOT B35 – T2

## 3. La sélection FIDEXI

### 3. PLAN DES NIVEAUX – BÂTIMENT A RDC

#### Village d'Or Coeur Balma



BATIMENT A - PLAN DE NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSEE

Le présent document est susceptible de modifications techniques et administratives. La hauteur des seuils d'accès aux loggias et terrasses est liée aux contraintes structurelles et au respect des normes constructives et DTU en vigueur.

S.A.S. LCR ARCHITECTES

**GREENCITY**  
IMMOBILIER

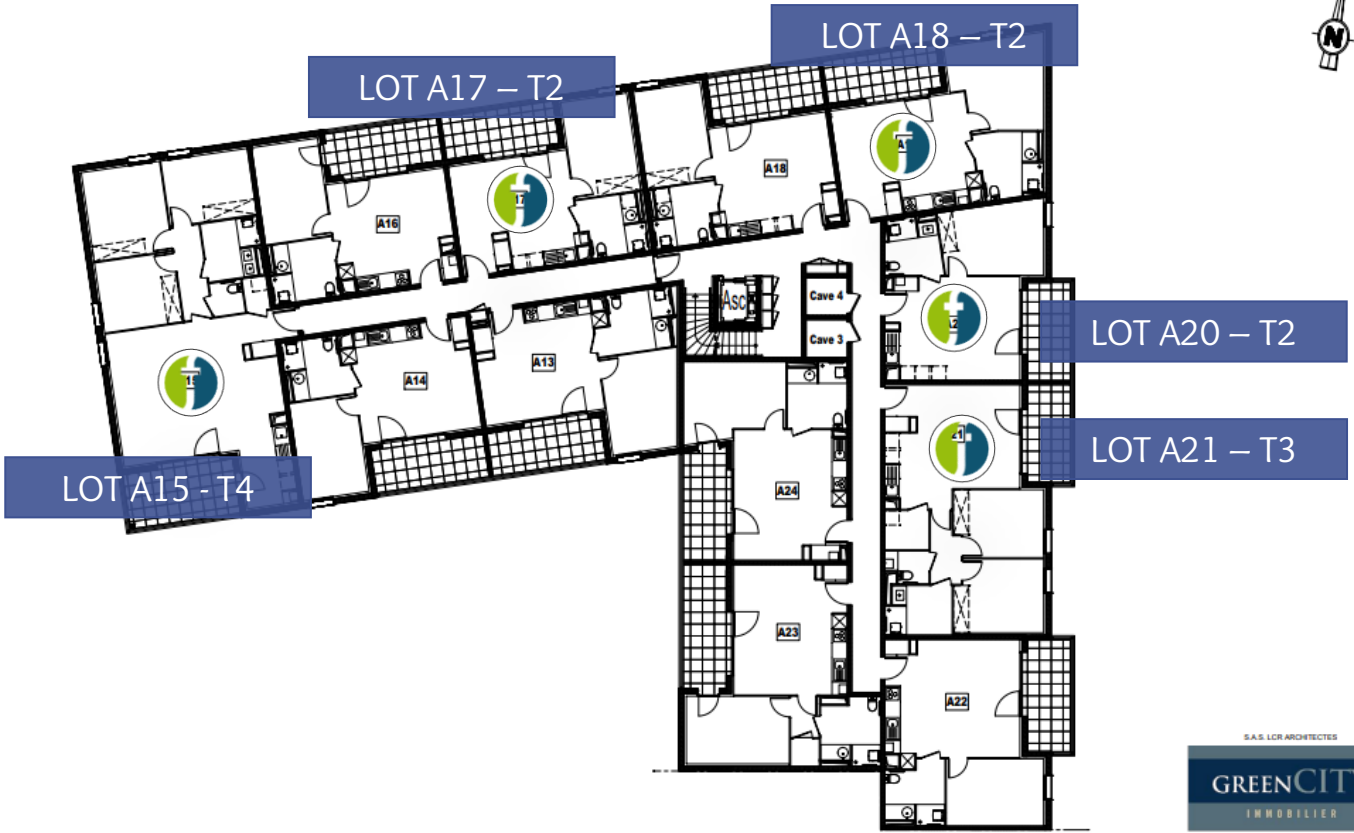
NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

*Les Villages d'Or*  
spécialiste du logement seniors

## 3. La sélection FIDEXI

### 3. PLAN DES NIVEAUX – BÂTIMENT A R+1

#### Village d'Or Coeur Balma



**BATIMENT A - PLAN DE NIVEAU DU 1er ETAGE**

Le présent document est susceptible de modifications techniques et administratives. La hauteur des seuils d'accès aux loggias et terrasses est liée aux contraintes structurelles et au respect des normes constructives et DTU en vigueur.

S.A.S. LCR ARCHITECTES

**GREENCITY**  
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

*Les Villages d'Or*  
Spécialiste du logement seniors

25 janvier 2022

## 3. La sélection FIDEXI

### 3. PLAN DES NIVEAUX – BÂTIMENT A R+2

#### Village d'Or Coeur Balma



S.A.S. LCR ARCHITECTES

#### BATIMENT A - PLAN DE NIVEAU DU 2ème ETAGE

Le présent document est susceptible de modifications techniques et administratives. La hauteur des seuils d'accès aux loggés et terrasses est liée aux contraintes structurales et au respect des normes constructives et DTU en vigueur.

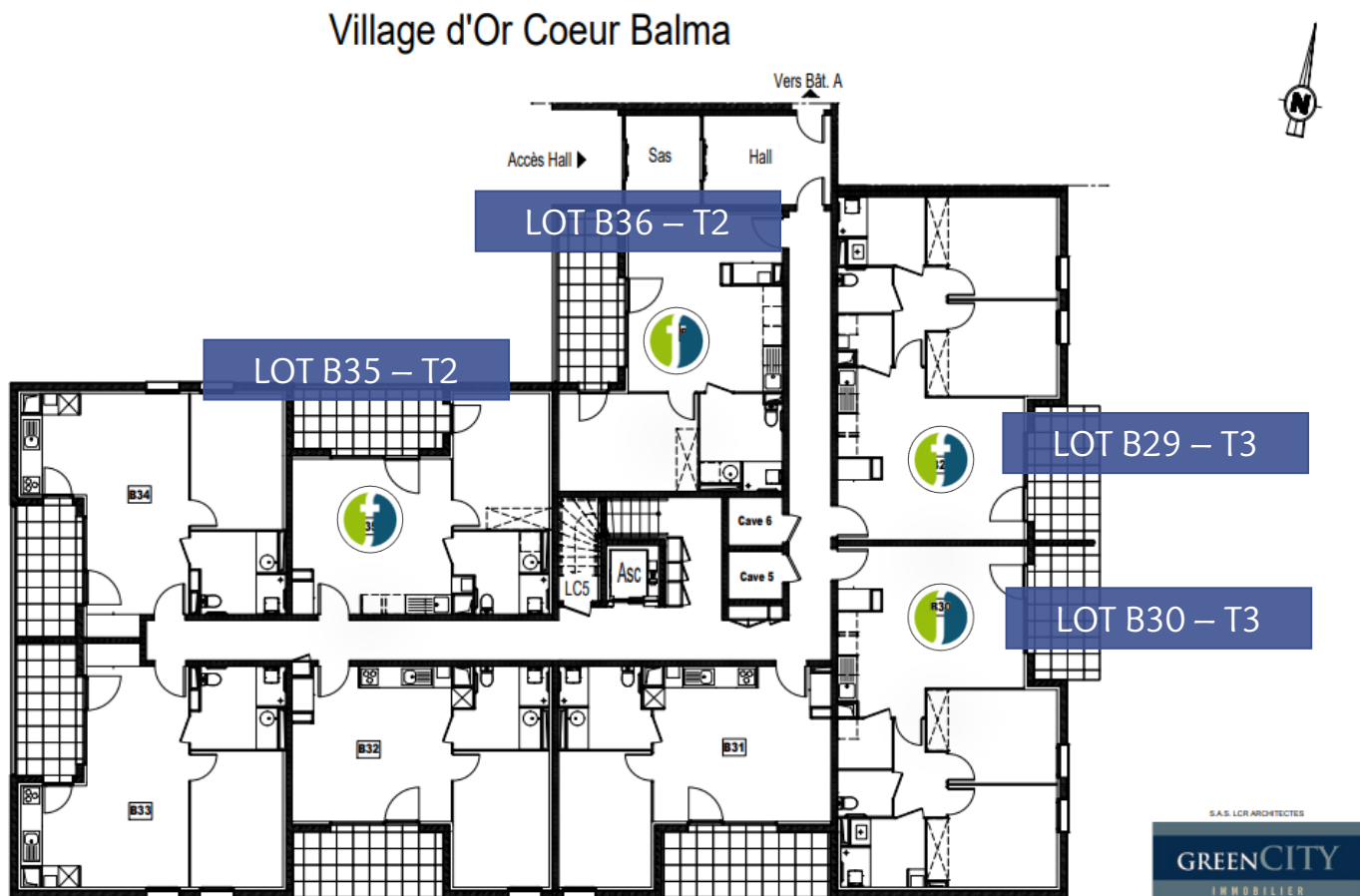
GREENCITY  
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

Les Villages d'Or  
Spécialiste du logement seniors

25 janvier 2022

### 3. PLAN DES NIVEAUX - BÂTIMENT B RDC



BATIMENT B - PLAN DE NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSEE

Le présent document est susceptible de modifications techniques et administratives. La hauteur des seuils d'accès aux loggias et terrasses est liée aux contraintes structurelles et au respect des normes constructives et DTU en vigueur.

25 janvier 2022

S.A.S. LCR ARCHITECTES

**GREENCITY**  
IMMOBILIER

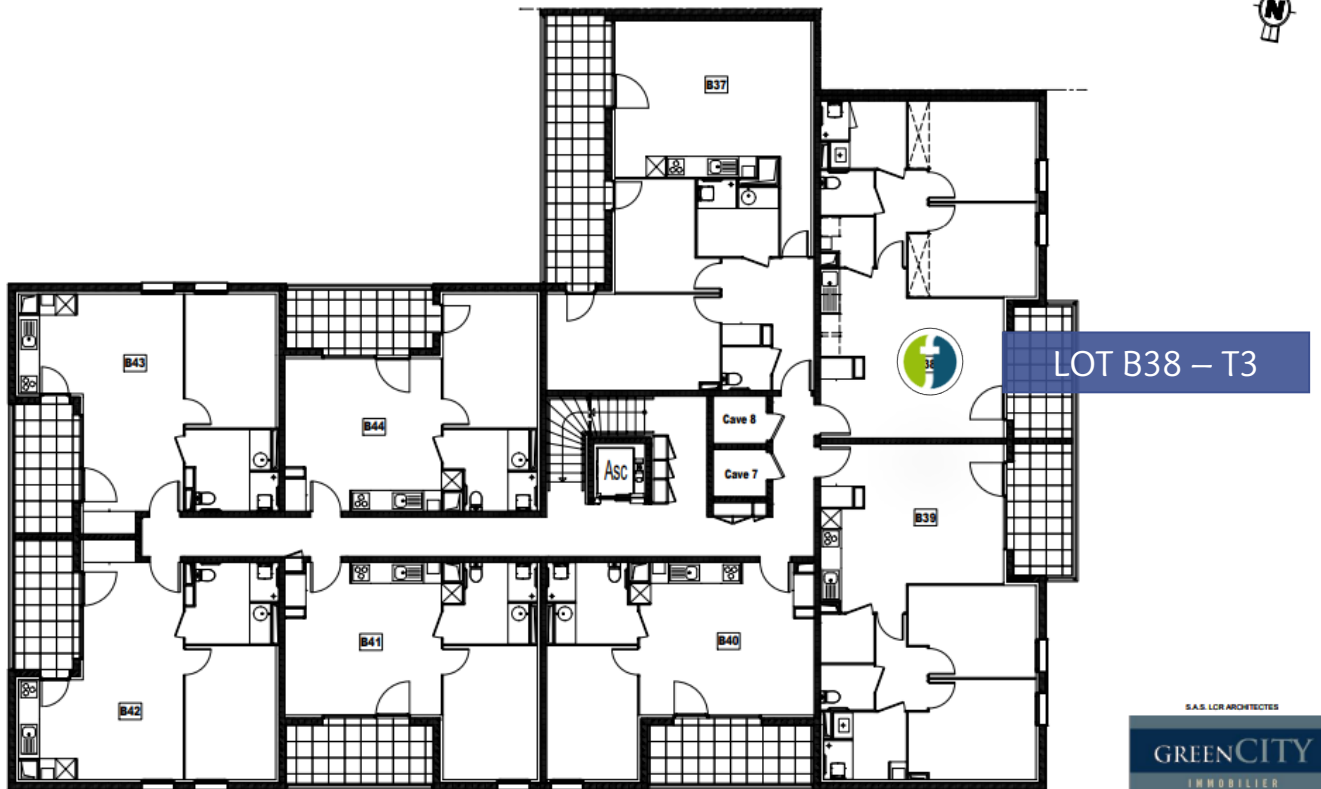
NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

*Les Villages d'Or*  
Spécialiste du logement seniors

3. La sélection FIDEXI

3. PLAN DES NIVEAUX - BÂTIMENT B R+1

Village d'Or Coeur Balma



BATIMENT B - PLAN DE NIVEAU DU 1er ETAGE

Le présent document est susceptible de modifications techniques et administratives. La hauteur des seuils d'accès aux loggias et terrasses est liée aux contraintes structurelles et au respect des normes constructives et DTU en vigueur.

S.A.S. LOR ARCHITECTES

**GREENCITY**  
IMMOBILIER

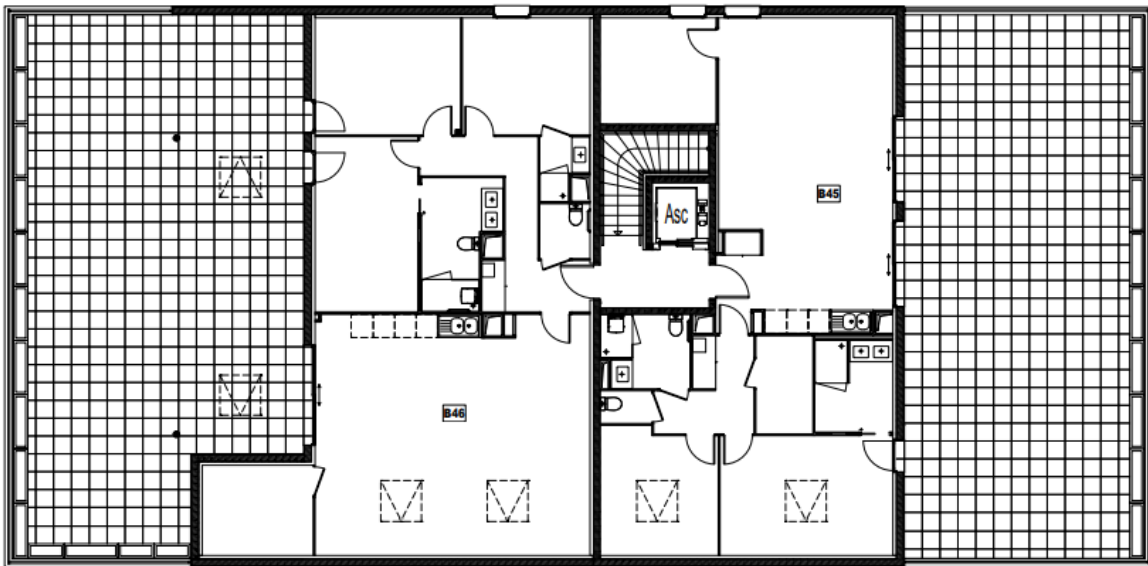
NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

*Les Villages d'Or*  
Spécialiste du logement seniors

25 janvier 2022

### 3. PLAN DES NIVEAUX - BÂTIMENT B R+2

#### Village d'Or Coeur Balma



BATIMENT B - PLAN DE NIVEAU DU 2ème ETAGE

Le présent document est susceptible de modifications techniques et administratives. La hauteur des seuils d'accès aux loggias et terrasses est liée aux contraintes structurelles et au respect des normes constructives et DTU en vigueur.

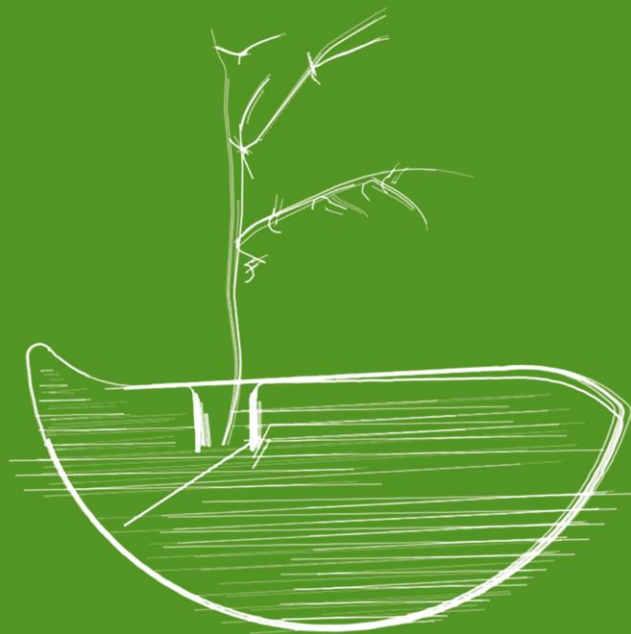
S.A.S. LCR ARCHITECTES

**GREENCITY**  
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

*Les Villages d'Or*  
Spécialiste du logement seniors

25 janvier 2022

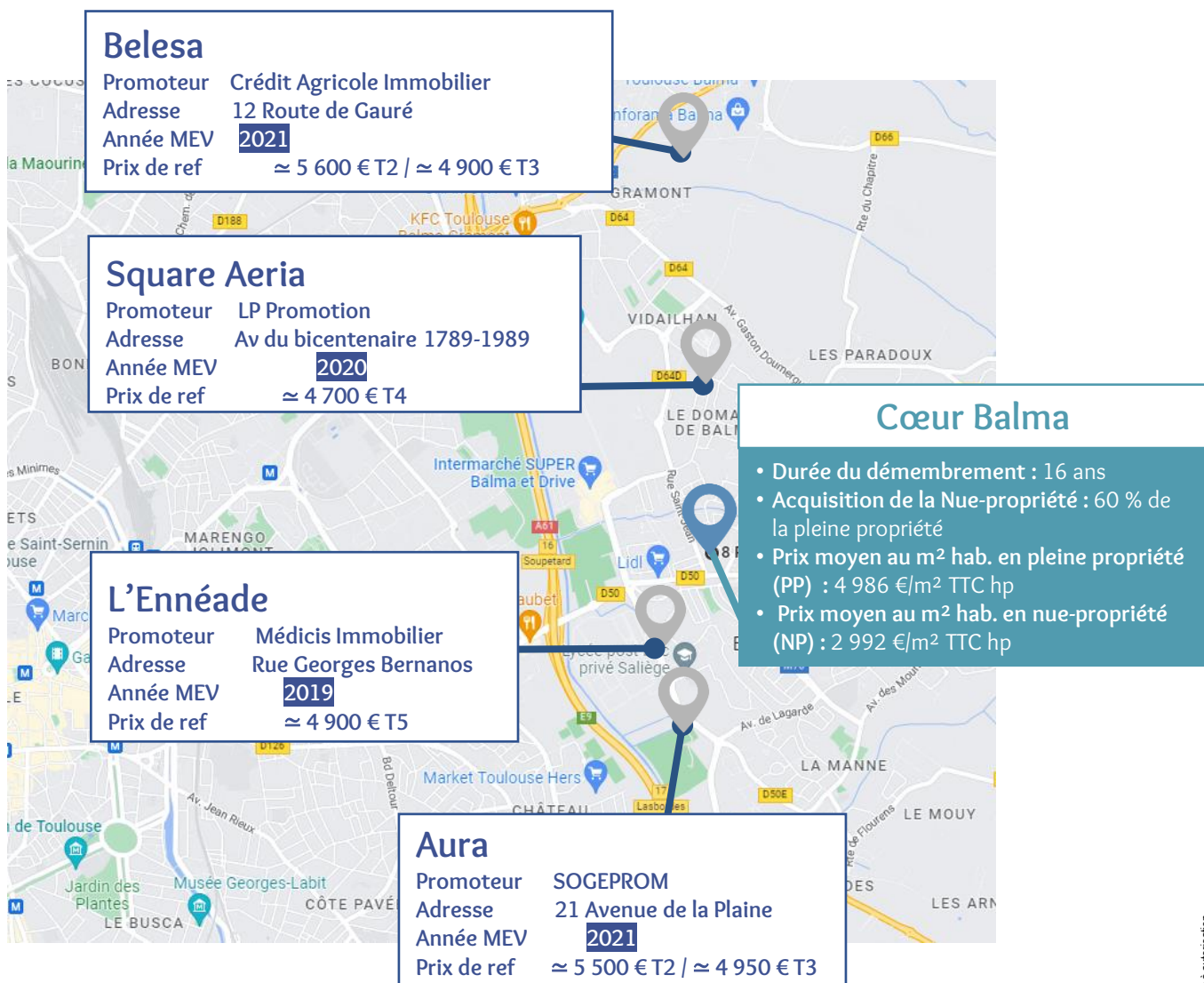


## III – ÉTUDE CONCURRENTIELLE

---

1. Le marché du neuf à Balma
2. Le marché de l'ancien à Balma

### 1. LE MARCHÉ DU NEUF À BALMA



#### Légendes



Programme Fidexi en nue-propriété



Autres programmes

Données de prix indicatives et non contractuelles.

Sources : relevés réalisés sur la base de l'offre disponible et/ou d'observatoires immobiliers

### 2. LE MARCHÉ DE L'ANCIEN À BALMA

Prix moyen au m<sup>2</sup> dans l'ancien à Balma (appartements) :

BALMA
<p><b>3 330 €/m<sup>2</sup></b>  <i>source : MeilleursAgents</i></p>
<p><b>3 618 €/m<sup>2</sup></b>  <i>source : lacoteimmo</i></p>
<p><b>3 430 €/m<sup>2</sup></b>  <i>Source : Immobilier Notaires</i></p>

Prix : mai 2022

Loyer médian de marché au m<sup>2</sup>  
à Balma (appartements) :

2 pièces	11,1 €/m <sup>2</sup> < 11,9 €/m <sup>2</sup> < 12,7 €/m <sup>2</sup>
3 pièces	9,4 €/m <sup>2</sup> < 10,4 €/m <sup>2</sup> < 11,1 €/m <sup>2</sup>
4 pièces et +	9,2 €/m <sup>2</sup> < 10 €/m <sup>2</sup> < 10,7 €/m <sup>2</sup>

Source : Observatoire des Loyers



## EN BREF

### Résidence en nue-propriété « Villages d'Or Cœur Balma » à Balma

- **Balma, commune préservée** située au cœur de Toulouse Métropole
- **Une situation géographique privilégiée**, limitrophe de Toulouse et proche de ses bassins d'emplois
- **Un quartier résidentiel et calme, à la lisière du quartier du Château, un des plus côtés de la ville**
- **Une résidence de standing** et des appartements tous prolongés d'un balcon, une terrasse ou un jardin



***Avertissement*** : les données contenues dans le présent document ont un caractère strictement informatif à des fins de référencement auprès des partenaires. Elles ne sauraient constituer ni une recommandation de vente, ni un engagement juridique, ni un accord contractuel de la part de FIDEXI.

44, rue Paul Valéry 75116 PARIS  
[www.fidexi.com](http://www.fidexi.com) - Tél.: 01 76 53 73 73

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567  
Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce  
Carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France  
Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurance limited  
Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX  
Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>