





Quand la ville laisse parler sa vraie nature...



Balma,  
petite perle citadine  
à l'orée de Toulouse

En Haute-Garonne, à moins de 2 h de route des stations de ski pyrénéennes et des plages de la Méditerranée, Balma séduit de plus en plus d'actifs et de familles en quête d'un cadre de vie paisible, proche de Toulouse.

Nichée dans la vallée de l'Hers à 6 km de l'hypercentre de la Ville rose, la commune profite du rayonnement sans précédent de la métropole toulousaine. Riche de quelque 460 000 emplois et porté par une croissance économique dynamique, ce territoire compétitif brille par sa capacité d'innovation. En attestent ses filières d'excellence : aérospatial, technologies émergentes (Intelligence Artificielle, transport autonome...) et sciences de la vie.

Entre proximité des autoroutes (A61, A62, A68 et A620), métro A plaçant la gare de Toulouse-Matabiau à 9 min et réseau de bus, Balma jouit d'une grande accessibilité. Cette qualité de desserte permet aux actifs d'élargir leur champ d'opportunités tout en contribuant à l'essor de la zone d'activités Balma-Gramont.

Ponctuée de plus de 60 ha d'espaces verts, sillonnée de sentiers et de pistes cyclables, dotée d'un lac et de plus de 30 aires de jeux pour les enfants, la commune respire le bien-être.



Vallée de l'Hers



Métro - Ligne A - Station « Balma-Gramont »



Salle de spectacles l'Odyssée



Marché de Balma

Un véritable esprit  
de quartier à proximité  
du centre-ville

C'est une adresse recherchée, dans un quartier résidentiel à 500 m du cœur balmanais et de ses commerces, que vous réserve *Confidence Balma*. Qu'il est agréable d'aller à pied à la boulangerie, au marché ou chez les professionnels de santé ! Quel plaisir de pouvoir accompagner vos petits à la crèche ou au groupe scolaire Marie-Laurencin dans les 650 m et de laisser vos adolescents se rendre au collège Jean-Rostand, en toute autonomie, à 850 m ! Pour les courses ? Le supermarché est à 1 km. Actifs ? Presque à votre porte, le bus vous conduit rapidement dans la zone d'activités de Balma-Gramont ou au métro A.

Côté loisirs, préparez-vous à combler toutes vos envies : piscine, gymnase, parc de Lagarde (avec parcours santé), médiathèque, Odyssée (salle de spectacles) et auditorium vous accueillent à distance piétonne. Encore plus d'activités ? Rendez-vous un peu plus loin au complexe municipal pour pratiquer judo, tennis, rugby, athlétisme... ou à la Grainerie pour vous initier aux arts du cirque. Le week-end, c'est parti pour une sortie vélo sur la voie verte le long de l'Hers à 1,6 km, une balade au lac de Flourens à 7 km ou une baignade au lac de l'Orme Blanc à 25 km. Le bonheur va vite devenir une seconde nature !



## Une architecture en osmose avec la verdure

Sur la route de Mons, le cabinet ABC Architecture a imaginé une réalisation séduisante et singulière à plus d'un titre : *Confidence Balma*. Cette copropriété à taille humaine comprend 24 appartements. La décomposition du volume en 4 corps de bâtiment, de 3 niveaux seulement, ménage des percées visuelles et des perspectives oxygénantes sur les jardins qui ourlent la réalisation. Contribuant à une insertion harmonieuse dans ce quartier pavillonnaire, son dernier étage a été conçu à la façon de « maisons sur le toit ».

Il permet à la fois d'alléger la perception d'ensemble du projet, de lui conférer un aspect extérieur inspiré de l'habitat individuel. L'architecture aux lignes claires et épurées est d'une élégance pérenne. Elle conjugue matériaux traditionnels et modernes : enduit blanc, parement de plaquettes de teintes panachées, toitures à 2 pans en tuiles, etc. Et, c'est au cœur d'un vrai poumon vert, que s'épanouit *Confidence Balma*. Ici, on vit et on grandit agréablement en connexion permanente avec la nature.







Vivre autrement,  
tout naturellement

Chaque logement de *Confidence Balma* bénéficie d'un extérieur privatif, voire de deux pour quelques privilégiés, conçu comme le prolongement de l'habitation : balcon, terrasse ou jardin individuel clôturé, profitant de l'intimité de haies vives. Les belles terrasses de la résidence offrent un point de vue appréciable sur les espaces verts communs de la résidence. Tapissés de pelouse, ils sont ornés de magnolias, d'acacias de Constantinople, de lilas des Indes et d'érables, mais aussi de massifs paysagers.

C'est un spectacle de floraisons blanches, roses, fuchsias ou jaunes qui se livre au plaisir des sens, tout en invitant des parfums subtils en intérieur du printemps à l'automne. Propices à la biodiversité, ces essences favorisent aussi la venue des oiseaux, des papillons, des abeilles...



Des prestations  
soignées au service du  
raffinement intérieur

La palette des intérieurs de *Confidence Balma* s'étend du 2 au 4 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double ou triple orientation, associée selon le cas à une configuration traversante. Cet agencement garantit des points de vue variés sur les environs, mais aussi des pièces plus aérées, plus lumineuses quelle que soit la saison, agréables à vivre en hiver comme en été.

Et *Confidence Balma* va plus loin en donnant à tous ses résidents la sensation de vivre comme dans une maison. Chaque logement dispose, en effet, d'une entrée individualisée, bien plus intimiste que celle d'une résidence classique.







## Plan de masse de la résidence

Grâce à son agencement en partie centrale du terrain, *Confidence Balma* libère deux beaux jardins communs. Ils sont source d'appréciable fraîcheur en période estivale et de détente pour les résidents qui se les approprient à loisir pour toutes les activités de plein air. La route de Mons distribue tous les accès de la résidence, judicieusement organisés pour préserver la quiétude des lieux. À leur arrivée, les véhicules sont invités à rejoindre les places visiteurs ou le parking en sous-sol glissé sous le volume de la réalisation.

Faisant face au domaine public, un espace paysager agrémente les abords de *Confidence Balma*. L'allée qui le serpente est reliée aux 3 cheminements desservant les entrées des logements, ainsi que le local vélos extérieur. Initiative supplémentaire qui ravira parents et enfants : à l'extrémité ouest du terrain, un autre cheminement doux offre une connexion directe avec l'impasse de la Tour accueillant une agréable aire de jeux.

## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Accès à la résidence par digicode et contrôle d'accès par interphonie
- Porte de parking télécommandé par émetteur
- Porte palière à âme pleine serrure de sûreté 3 points horizontaux A2P\*
- Système Vigik
- Parking en sous-sol

### Parties communes

- Jardin commun paysager
- Arbres remarquables conservés

### Confort et maîtrise de vos consommations

- Isolation thermique renforcée : Objectifs thermiques RT 2012 - 10 %
- Chauffage individuel au gaz
- Thermostat d'ambiance

### Décoration

- Carrelage grès émaillé 45x45 dans le séjour et dans les pièces humides
- Revêtement stratifié dans les chambres
- Placards équipés
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles de bains
- Faïences agrémentées d'un listel dans les salles de bains
- Prise téléphone / internet / télévision dans le séjour et la chambre principale
- Chape isophonique

## Exemples de réalisations dans la région Toulousaine



L'Écrin Brienne - Toulouse  
Architecte : Jean Gombert



Les Jardins du Golf - Toulouse  
Architecte : Ryckwaert



Magellan - Toulouse  
Architecte : Sutter - Taillander

## Un promoteur important de l'immobilier

### 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

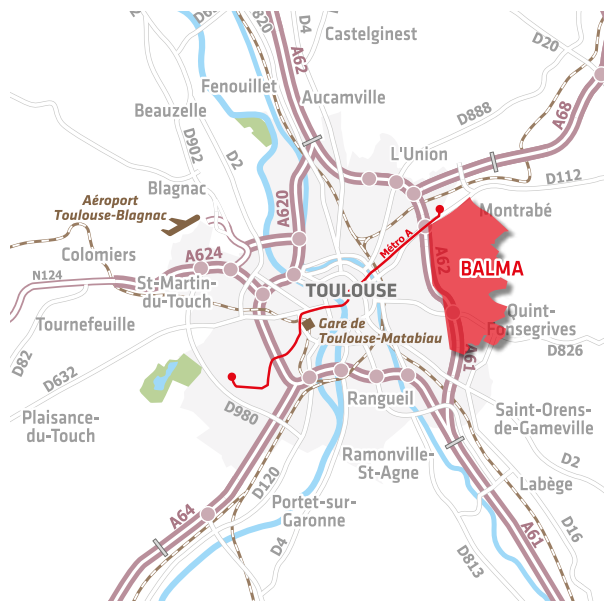
Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature. Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain. Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/01/2022. \*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement – Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.





## Accès\*

### EN VOITURE

- *Confidence Balma* est située à 5,3 km du centre-ville de Toulouse par l'avenue de la Gloire et la D50
- Depuis l'A61, sortie n° 16 « Soupetard »
- Accès à l'A61 à 1,7 km (en connexion rapide avec l'A62, l'A620 et l'A68)

### EN TRANSPORT EN COMMUN\*

#### BUS

- Arrêt « Route de Mons » au pied de la réalisation – ligne 72 (Balma-Lasbordes <-> Balma-Gramont) desservant la gare de Toulouse-Matabiau en 28 min (via une correspondance avec la ligne Adu métro)
- Arrêt « Roussillon » à 180 m – ligne 51 (Balma-Gramont <-> La Terrasse Toulouse) reliant Balma-Gramont en 7 min
- Arrêt « La Tour » à 180 m – ligne 84 (Balma-Gramont <-> Fonsegrives Collège)

#### SNCF

- Gare TER-TGV de Toulouse-Matabiau à 5,6 km reliant Paris-Montparnasse en 4 h 20 env.

#### AVION

- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 13,7 km via l'A621

\* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://google.fr/maps), [tisseo.fr](https://tisseo.fr), [snfc-connect](https://snfc-connect.com), [mairie-balma.fr](https://mairie-balma.fr), [toulouse-metropole.fr](https://toulouse-metropole.fr), [invest-in-toulouse.fr](https://invest-in-toulouse.fr)



Confidence Balma