

INVESTISSEMENTS
LOCATIFS

GESTION
DE PATRIMOINE

RÉSIDENCES
PRINCIPALES

PROGRAMMES
IMMOBILIERS

ACHAT EN VEFA

FISCALITÉ

QUARTIERS
DE DEMAIN



Mon

Patrimoine NEUF

GUIDE SPÉCIALISÉ
EN IMMOBILIER NEUF



@monpatrimoine neuf.fr

Retrouvez toute notre actualité
et l'ensemble de l'offre à la vente
sur notre site :

www.monpatrimoine neuf.fr

Site public & espace partenaire
dédié aux professionnels



Mon
**Patrimoine
NEUF**

**GUIDE SPÉCIALISÉ
EN IMMOBILIER NEUF**

@monpatrimoine neuf.fr

QUI SOMMES NOUS ?

Créée en 2017, Mon Patrimoine Neuf est une société commerciale spécialisée dans la vente de biens immobiliers neufs rayonnant dans l'offre nationale multi-promoteurs, architectes, maîtres-d'oeuvres et constructeurs.

Le réseau de vente se compose de conseillers mandataires indépendants, de gestionnaires de patrimoine et d'agences immobilières, en expansion permanente sur le terrain national.

L'approche globale appliquée apporte une vision d'ensemble et permet d'apporter des solutions répondant avant tout aux besoins de nos clients. Notre pré-sélection présente des biens immobiliers s'inscrivant comme durables, responsables et sécurisés dans le temps. Notre accompagnement permanent garanti le succès des réalisations et l'harmonie dans les investissements.

La société Mon Patrimoine Neuf est aussi éditrice de plusieurs supports de communications tel que ce guide gratuit en double version, imprimée et digitale, d'un site internet public www.monpatrimoine neuf.fr étendu d'un espace partenaire référençant toute notre offre, réservée aux professionnels de l'immobilier.

Nos valeurs sont portées sur l'écoute et le partage d'une passion, celle de la création du patrimoine immobilier. De l'optimisation des épargnes à la gestion des projets de vies, nous rassemblons toute l'anticipation du risque pour sécuriser les perspectives de réussites.

La capacité juridique appropriée détenue par Jonathan Azoulay, président de la société et conseiller en gestion de patrimoine, assure une adresse maîtrisée du droit français nécessaire à toute réflexion dans vos projets d'investissements.

Mon Patrimoine Neuf c'est :

- **UN CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE SPÉCIALISÉ SUR L'IMMOBILIER**
- **UNE OFFRE DE BIENS PRÉ-SÉLECTIONNÉE DE HAUTE QUALITÉ**
- **UN RÉSEAU INDÉPENDANT DE PARTENAIRES PROFESSIONNELS**
- **UNE PRÉSENCE DANS LES MEILLEURS SECTEURS D'INVESTISSEMENTS FRANÇAIS**
- **UNE CAPACITÉ JURIDIQUE AU DROIT NÉCESSAIRE À LA BONNE RÉALISATION DE VOS PROJETS**

ÉDITO

MON PATRIMOINE NEUF
GUIDE GRATUIT - FREE GUIDE
N°9 : OCTOBRE 2021 > MARS 2022
www.monpatrimoine neuf.fr

C'est vraiment un réel plaisir de vous retrouver pour une nouvelle édition du guide Mon Patrimoine Neuf !

Ce numéro est symbolique car il fait écho dans notre activité à une véritable reprise économique. Nous ressentons un réel intérêt historique pour l'immobilier et l'investissement, nous pouvons témoigner d'une certaine confiance de marché de la part de nos clients et de nos partenaires professionnels. Après une période sombre qui semblait interminable pour un grand nombre d'entre nous, le chemin s'ouvre et l'avenir s'éclairci. Les difficultés rencontrées liées aux objections politiques et urbanistiques font l'objet de concertations et l'attention générale est à l'accélération de notre belle construction, respectueuse de l'environnement et responsable dans son tempérament.

Vous retrouverez dans cette réalisation imprimée, auquel je suis très attaché, du 9^e nombre, une sélection particulière d'offres immobilières, réputé des meilleurs emplacements et commandée par la crème des constructeurs et promoteurs. Notre souhait est de vous apporter toujours le meilleur de l'offre ainsi que la culture des aspects juridiques et réglementés qui guident nos actions. Nous avons d'ailleurs refondés le dossier Mon Patrimoine Gestion, la branche dédiée de notre cabinet spécialisé en investissement, de ses multiples et nouvelles réglementations. Vous saurez tout des sujets cruciaux de la gestion d'actifs, de l'acquisition de biens, afin de réussir vos ambitions de création ou d'extension de patrimoine.

L'économie actuelle nous prouve que l'immobilier est de plus en plus « La valeur refuge » de nos placements, les indicateurs nous on même démontrés que la valeur vénale immobilière avait pris 10% entre le 1^{er} semestre 2019 et le 1^{er} semestre 2021 à Toulouse. Ces chiffres sont incroyables ! Dû bien évidemment à l'augmentation du prix des terrains, le manque d'approvisionnement, à la pénurie des matières essentielles aux chantiers et à la baisse générale de l'offre, mais quand même ! Vous avez à ce jour des secteurs comme les villes intermédiaires ou les nouvelles aires urbaines, qui se développent à vitesse grand V, où il fait bon investir et qui prouvent que la pierre reste le placement préféré des français.



Je vous souhaite une belle lecture, une agréable découverte de cette édition et remercie tous nos partenaires pour la confiance et le soutien dont ils font preuve, afin que ce beau support puisse rester en vie.:-)

Jonathan Azoulay
Fondateur & Directeur Général
Mon Patrimoine Neuf

Mon Patrimoine Neuf @MD est édité par Mercury Access SAS, 11 rue des mimosas 31140 Fonbeauzard, société inscrite au RCS de Toulouse 827 552 258. Président : Jonathan Azoulay

• **Directeur de la publication** : Jonathan AZOULAY
jonathan@monpatrimoine neuf.fr

• **Chargée de projet, service communication et marketing** : Juliana COMBEBIAS,
juliana@monpatrimoine neuf.fr

• **Directrice de création** : Joana BOULLENGER,
creation@monpatrimoine neuf.fr

SOMMAIRE

**QUARTIERS DE DEMAIN :
LES MÉTROPÔLES
OÙ INVESTIR..... P4**

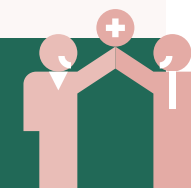
- ▶ PARIS P6
- ▶ TOULOUSE & OCCITANIE P10
- ▶ MONTPELLIER P14
- ▶ LYON & PAYS GENEVOIS P16

**LES FICHES
MON PATRIMOINE GESTION P18**

**LES PROGRAMMES
IMMOBILIERS P42**

- ▶ SIMULATION LOI PINEL P72
- ▶ COMPARATIF LOUEUR MEUBLÉ P73
- ▶ SÉLECTION PINEL P74
- ▶ SÉLECTION MAISON P78
- ▶ INTERVIEW AGENCE AMIEX P82
- ▶ TENDANCE DÉCO :
LES PÉPITES DE VOLTEX P85

DEVENIR PARTENAIRE



Mon Patrimoine Neuf développe son réseau de partenaires commerciaux.

- Vous êtes professionnel de l'immobilier ou des métiers du patrimoine ?
- Vous avez pour projet de travailler dans l'immobilier ?

Rejoignez un réseau de professionnels indépendants dont les valeurs fondamentales sont la garantie des projets réalisés, la sécurité des engagements et la réussite des opérations pour nos clients.



QUARTIERS DE DEMAIN LES MÉTROPOLIS OÙ INVESTIR



Depuis quelques années, la France connaît un aménagement en croissance avec une arrivée massive de nouveaux quartiers dans les grandes villes. Ces nouveaux quartiers intègrent les enjeux et les principes de la ville durablement. En effet, l'empreinte écologique est au cœur des discussions et le secteur du bâtiment a un rôle essentiel à jouer dans la transition écologique, énergétique et environnementale.

Ainsi, l'aménagement du territoire repose sur de grands principes :

- + Agir pour tous, en mixant les enjeux d'accueil, de bien-vivre et de développement.
- + Réaliser une qualité urbanistique, architecturale et de construction.
- + Pérenniser la qualité de vie des habitants.
- + Favoriser la co-construction et l'innovation.
- + Utiliser les outils modernes et d'avenir pour les futurs habitants.

La priorité des régions est actuellement de réduire l'empreinte écologique et de faciliter l'accès à la propriété pour tous, en créant des quartiers innovants et meilleurs pour l'environnement tout en gardant le dynamisme et la mixité du territoire : c'est l'arrivée des "quartiers de demain" !

Ces nouvelles aires urbaines offrent une qualité de vie à leurs habitants en répondant à trois piliers du développement durable : l'activité économique, la préservation de l'environnement (transport en commun, recyclage de déchets, écoconstructions...) et la mixité sociale. Ces unités déployées collectivement regroupent dans un même secteur tout ce dont les habitants ont besoin (logements, commerces, équipements publics...) pour répondre à une qualité de vie optimisée, avec un esprit village au cœur de la ville.

LE GRAND PARIS



LE GRAND GENÈVE



MONTPELLIER



TOULOUSE



Mon Patrimoine Neuf, présent dans toute la France, vous présente 5 grandes aires urbaines où investir dans l'avenir :

- Le Grand Paris, avec le Grand Paris Express
- Le Quartier Grand Matabiau à Toulouse
- Le Quartier Guillaumet (CEAT) à Toulouse
- Le Quartier Saint-Roch à Montpellier
- Le Grand Genève



PARIS

LE GRAND PARIS

LA PLUS IMPORTANTE MÉTROPOLE FRANÇAISE

Initiée par Christian Blanc, nommé secrétaire d'État au développement de la région capitale en 2008, et après des années de concertation entre l'État, la région Île de France, les collectivités locales et les citoyens, la Métropole du Grand Paris (MGP) est née le 1^{er} janvier 2016.

Ce projet vise à transformer l'agglomération parisienne en une grande métropole mondiale afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, de réduire les inégalités territoriales et de construire une ville durable.



La Métropole du Grand Paris regroupe 131 communes :

- Les 123 communes des départements de la **Petite couronne** (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) ;
- Les 7 communes de la **Grande couronne** (Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Savigny-sur-Orge et Viry-Châtillon dans l'Essonne et Argenteuil dans le Val-d'Oise) ;
- La Ville de **Paris**.

Le Grand Paris compte près de **7 millions d'habitants**, ce qui en fait la plus importante métropole française, organisée en **12 territoires** d'au moins 300 000 habitants et étendue sur 814 km², huit fois la superficie de la Ville de Paris.

L'objectif de ce projet est de **mettre en commun toutes les ressources** de ses territoires pour répondre aux enjeux majeurs :

- La modernisation et le développement du **réseau de transport**
- La construction de **nouveaux logements**
- Le développement de l'**activité économique**
- La **transition énergétique** à travers le plan climat air énergie métropolitain (PCAEM).

→ UNE MÉTROPOLE À STATUT PARTICULIER

La Métropole du Grand Paris n'est pas qu'une réorganisation territoriale, elle est une **nouvelle instance administrative et politique** en prenant la forme d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à statut particulier et fiscalité propre. Elle est gouvernée par un **Conseil métropolitain** de 208 élus avec un représentant pour chaque commune des 131 communes présentes. La MGP élabore les politiques publiques en matière de :

- **Politique locale de l'habitat**
- **Protection et mise en valeur de l'environnement et politique du cadre de vie**

- **Aménagement de l'espace métropolitain**
- **Développement et aménagement économique, social et culturel.**

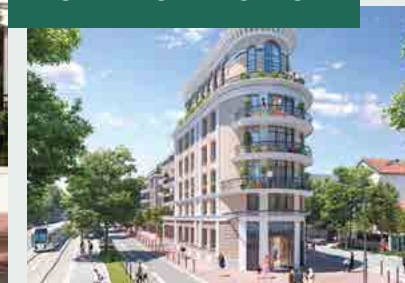
→ LES POINTS FORTS

- + Premier pôle d'emploi en Europe et première destination touristique mondiale avec près de 47 millions de visiteurs par an, le Grand Paris est un **moteur important de l'économie nationale.**
- + À long terme, la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Île-de-France estime que le Grand Paris apportera une richesse supplémentaire de **140 milliards d'euros au PIB français et plus de**

60 milliards d'euros de recettes publiques par an à l'horizon 2030.

- + Des **déplacements facilités et plus rapides** qui offriront aux Franciliens un meilleur accès aux zones d'emplois.
- + Une **accélération de la transition écologique et du développement des mobilités douces** (plan vélo métropolitain, création de nouvelles stations Vélib', solarisation du patrimoine public...)
- + Un **rééquilibrage territorial**

NOTRE SÉLECTION



- + Résidence de 61 appartements
- + Du T2 au T5
- + Des prestations haut de gamme
- + Des vues exceptionnelles sur la ville de Paris depuis votre terrasse

- **T2** : 4^e étage, 44 m², balcon de 3 m², 1 parking : 359 000 €
- **T3** : 3^e étage, 67 m², balcon de 5 m², 1 parking : 448 000 €
- **T4** : 5^e étage, 87 m², terrasse de 43 m², 1 parking : 684 000 €

CONTACT

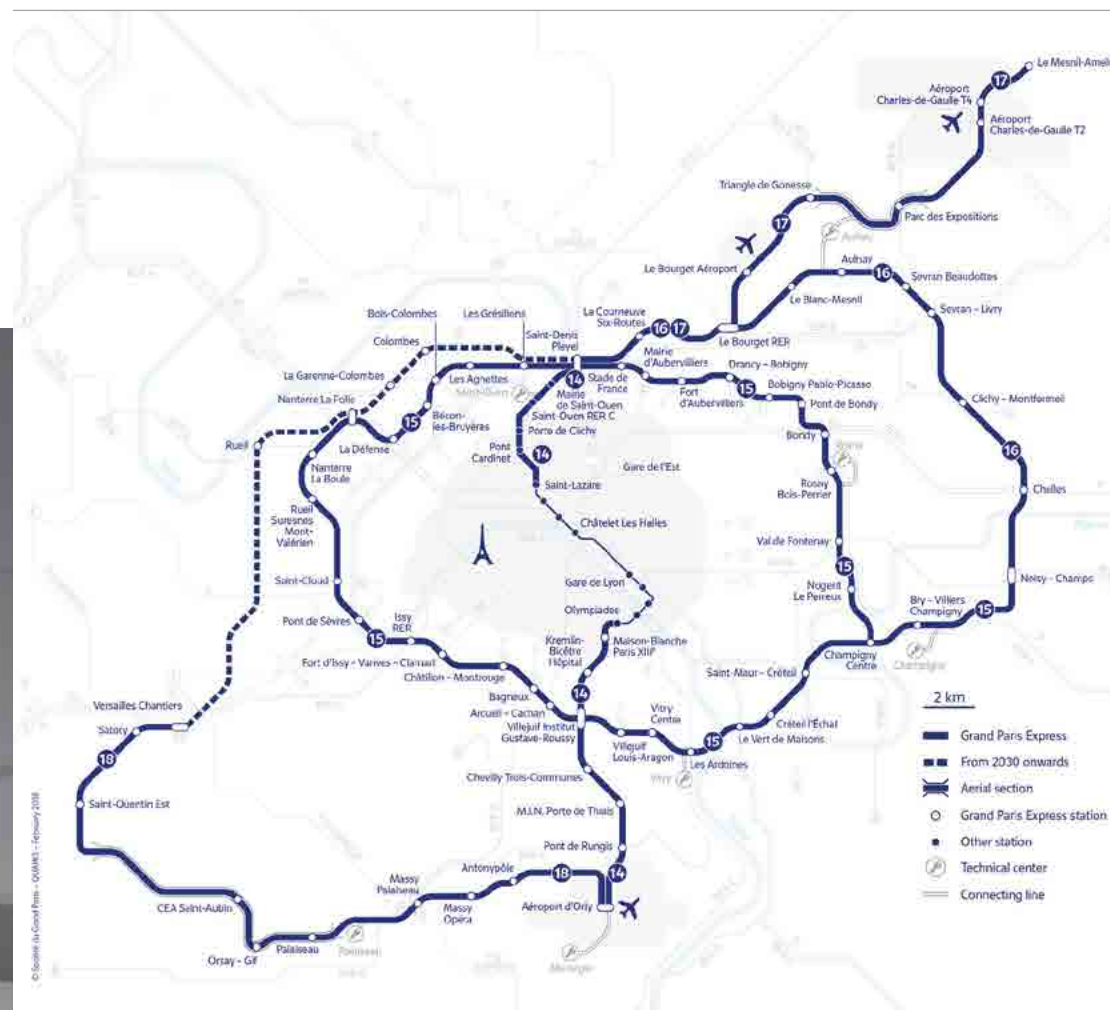
05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



PARIS

LE GRAND PARIS EXPRESS (GPE)

NOUVEAU MÉTRO : LE PLUS GRAND PROJET URBAIN D'EUROPE



Opening



La Société du Grand Paris Express, établissement public, est en charge de créer un **nouveau métro automatique composé de 200 km de lignes autonomes et 68 gares** : c'est le plus grand projet urbain en Europe.

Bien plus qu'un réseau de transport, il ouvre de nouveaux horizons et offre de nombreuses opportunités : quatre nouvelles lignes (15, 16, 17 et 18) vont voir le jour ainsi que la ligne 14 qui sera prolongée au nord et au sud, et qui seront connectées au réseau de transport existant. C'est un projet de développement pour une métropole de rang mondial.

Le métro sera essentiellement souterrain et traversera les territoires du Grand Paris pour les relier entre eux et à la capitale.

La création du Grand Paris Express permettra de se rendre plus facilement d'un point à l'autre de l'Île de France, sans passer par Paris et pour rejoindre facilement le cœur de Paris depuis sa périphérie.

Il desservira :

- Les grands pôles d'activité
- Les aéroports
- Les centres d'affaires
- Les centres de recherche et universitaires
- Les territoires métropolitains difficiles d'accès

Le Grand Paris Express permettra à chacun de rejoindre plus facilement son lieu de travail et de rendre les **trajets plus agréables et plus rapides au quotidien**. De ce fait, il **facilitera pour tous l'accès à l'emploi, à la formation, à la culture et aux loisirs**.

La création du Grand Paris Express a pour objectif de désenclaver certains territoires mal desservis et d'accroître ainsi l'offre de logements en Île-de-France.

De plus, il deviendra **une nouvelle alternative à la voiture dans le but de réduire la pollution, les embouteillages et créer une métropole plus respectueuse de l'environnement**.

Sur les cinq tronçons du Grand Paris Express dont quatre devaient être achevés en 2024 dans la perspective des JO, deux devraient être finalisés dans les temps :

- Le prolongement de la ligne 14 qui ira de l'aéroport d'Orly à Saint-Denis Pleyel (où se trouvera le village olympique)
- La ligne 16 entre Clichy-Montfermeil et le Bourget-RER (qui accueillera le centre de presse)

Deux liaisons s'achèveront au-delà de 2024 :

- La ligne 15 entre Pont de Sèvres et Noisy-Champ dont l'ouverture est retardée à 2025

→ La ligne 17 entre Saint-Denis Pleyel et le Mesnil-Amélot, qui devait relier le village olympique à l'aéroport Charles-de-Gaulle (elle ne devrait être opérationnelle qu'en 2030)

La mise en service de la ligne 18 (de l'aéroport d'Orly à Versailles-Chantiers) qui desservira notamment les pôles de recherche du plateau de Saclay doit s'échelonner entre 2027 et 2030.

4 NOUVELLES LIGNES (15, 16, 17, 18)

68 GARES

80% DES GARES CONNECTÉS AUX RER, MÉTRO & TRAMWAY

200 KM DE MÉTRO

2 MILLIONS DE VOYAGEURS AU QUOTIDIEN

90 % EN RÉSEAU SOUTERRAIN

TEMPS DE PARCOURS DES DÉPLACEMENTS RÉDUITS

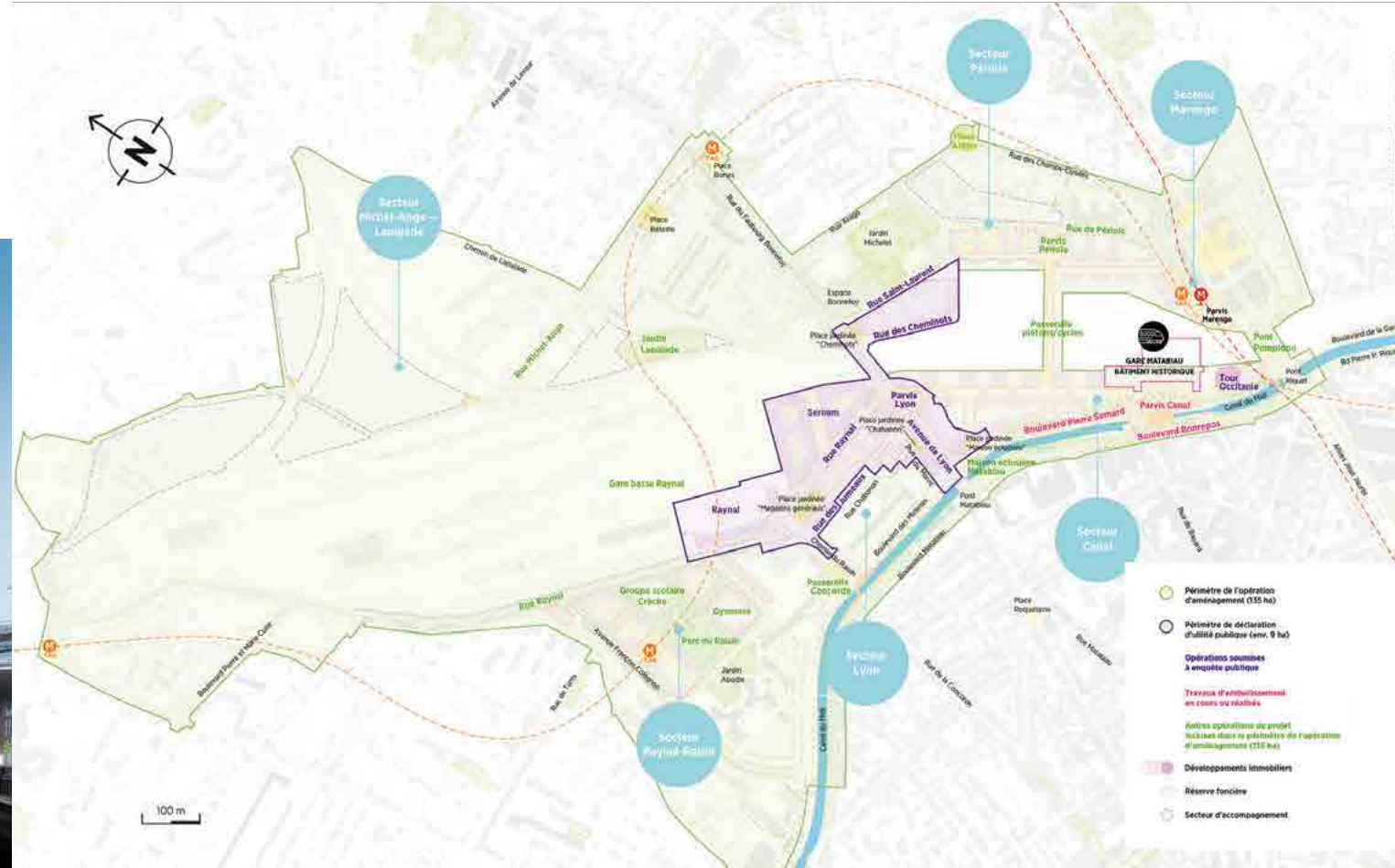
GARE BAGNEUX > GARE VAL DE FONTENAY en 27 minutes contre 47 minutes aujourd'hui
 GARE AÉROPORT D'ORLY > GARE ORSAY - GIF en 15 minutes contre 41 minutes aujourd'hui
 GARE CHELLES > GARE LA DÉFENSE en 36 minutes contre 57 minutes aujourd'hui



TOULOUSE

QUARTIER GRAND MATABIAU

NOUVEAU QUARTIER DE VIE ET DE TRAVAIL AUTOUR DE LA GARE



Le projet Grand Matabiau a pour ambition d'élargir le centre-ville toulousain jusqu'à la gare en transformant ce quartier en pôle d'échanges multimodal, en faire un lieu accueillant pour des habitants, des travailleurs, des piétons et des voyageurs. C'est un vaste plan qui se dessine sur une ZAC de 43 hectares réalisé par Toulouse Métropole et SPLA Europolia.

Le Grand Matabiau est en pleine métamorphose au cours d'un large projet urbain reliant le quartier au centre-ville de Toulouse. Le but est d'imaginer un nouveau quartier de vie et de travail autour du quartier de la gare : une nouvelle offre de logements, de

commerces et de bureaux, afin de créer un nouveau poumon économique dans la ville.

Initialement dénommé Toulouse Euro-Sud-Ouest (TESO), le projet de réhabilitation du quartier Grand Matabiau se dessine peu à peu. La première phase de ce chantier s'est achevée en 2020 avec des transformations déjà visibles autour et devant la gare. Juste à côté, les travaux de la future Tour Occitanie débutent cette année.

Une passerelle, accessible aux piétons et aux vélos, sera créée au-dessus des voies ferrées pour relier le secteur Périole au parvis Canal et au centre-ville historique. Une grande partie des voiries et des espaces publics sera repensée pour

apaiser les circulations et privilégier les mobilités douces.

Au total 135 hectares d'aménagements où cohabiteront logements (160 000 m², soit environ 2 300 logements, dont 35 % de logement conventionné et 10 % d'accession aidée à la propriété), commerces et activités de bureaux (300 000 m²), loisirs et services.

Après les travaux du parvis de la gare (achevés depuis septembre 2020), les opérations d'aménagement se poursuivent notamment avec la construction de la Tour d'Occitanie. À l'horizon 2030, le quartier va devenir une véritable nouvelle « porte d'entrée » du centre-ville au nord-est de Toulouse, plus agréable, plus équipé, plus attractif, à la croisée de toutes les mobilités.

→ LA TOUR OCCITANIE

La Tour Occitanie, inspiré du Canal du Midi, est le projet lauréat du concours de la Gare Matabiau remporté par la Compagnie de Phalsbourg et pensé par les architectes Daniel Libeskind et Kardham Cardete Huet Architecture. Le futur gratte-ciel toulousain « La Tour d'Occitanie » est le pilier central du projet TESO (Toulouse EuroSudOuest).

C'est un bâtiment d'environ 30 000 m² sur 38 niveaux de 153 mètres de hauteur sur l'ancien site du tri postal de Toulouse, compte 1 000 m² de bureaux, plus de 100 logements haut de gamme, un restaurant et bar panoramique, un hôtel 4 étoiles, 2 000 m² de commerces et 1 500 m² de locaux SNCF. Le restaurant et le bar panoramique, situés aux

derniers niveaux, offriront un lieu de dégustation gastronomique unique à Toulouse et un espace de vie exceptionnel avec un panorama à couper le souffle.

La Tour prend une forme sculptée, de rubans s'enroulant en spirale avec deux façades en verre et les autres formés par les jardins verticaux parcourant les différents niveaux.

→ LA TOUR EN BREF

- 153 mètres de hauteur, 38 étages
- 11 000 m² avec hôtel, commerces, logement, restaurant / bar panoramique
- Un investissement prévisionnel de 130 millions d'euros

→ LES SUJETS QUI FONT DÉBAT

- Des questionnements sur la viabilité du financement du projet.
- Un manque de solutions pour le respect environnemental de son côté énérgivore et sa taille qui peut paraître démesurée pour la ville de Toulouse.
- La possible hausse des loyers dans les alentours.
- La légitimité de la tour végétalisée.



TOULOUSE

GUILLAUMET (EX. CEAT)

VIVRE AU VERT AU CŒUR DE LA VILLE ROSE



NOTRE SÉLECTION



- + RT2012 – 10% :
Certification BEE Niveau E2C1
- + Logements connectés
- + Grandes terrasses et balcons
- **T2** : 1^{er} étage, 43 m², loggia de 12m², 1 parking : 235 000 €
- **T3** : RDJ, 65 m², terrasse de 12 m², jardin de 25 m², 1 parking : 296 000 €
- **T4** : 5^e étage, 89 m², terrasse de 27 m², 2 parkings : 495 000 €
- **T4 duplex** avec solarium et piscine : du 3^e au 5^e étage, 128 m², terrasse de 130 m², 2 parkings : 892 000 €

Toulouse Métropole a acquis le site Guillaumeet (ex CEAT) pour y réaliser un projet urbain qui conjugue logements, commerces et équipements de quartier.

Ce projet d'aménagement urbain est prévu sur le site occupé jusque dans les années 2000 par le Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse (CEAT).

Situé entre la Roseraie et Jolimont, il s'étend sur un espace de plus de 17 hectares, à proximité de la rocade et à 1 km de la gare Matabiau.

Il est actuellement desservi par deux stations de métro : Roseraie et Jolimont.

La Collectivité a souhaité que la conception de ce nouveau quartier soit menée en intégrant plusieurs objectifs :

1. Conserver le terrain de sport et les équipements associés présents dans le périmètre,
2. Valoriser l'histoire du site, à laquelle les habitants du quartier sont particulièrement attachés ;
3. Engager une nouvelle dynamique : créer un quartier mixte, varié, avec une forte ambition environnementale matérialisée par l'ambition d'une labellisation nationale « Ecoquartier ».
4. Doubler l'espace vert de 6 hectares.

+ 5800 m² de Commerces et services

Ils évolueront autour d'une grande place, dont supérettes, restaurants, boulangeries, boucheries, cafés, coiffeurs, etc. Tous les commerces de proximité ! À moins d'1 km, la rue Louis Plana présente déjà une vie de quartier ainsi que crèche, école, collège et lycée.

+ Le Tertiaire (8 500 m²)

Dans le bâtiment « Lemaesquier » magnifique bâtisse art déco, s'implantera la cité administrative (1400 cadres). Équipé d'une chaufferie biomasse ce pôle permettra la création d'emploi dans la filière (récupération de déchets organiques ou transformation en combustible).

+ Les équipements

→ La soufflerie : lieu d'événementiel à dimension métropolitaine.

→ 4 200 m² d'équipements sportifs : stade de foot, gymnase, tennis.

→ La Halle aux Cheminées : jardin de senteur, espace de jeux, verger et potager, bistro solidaire et atelier de réparation.

+ Un vaste jardin central d'1 hectare

+ Une circulation apaisée avec une seule rue à double sens. Le quartier, limitée à 30 km/h.

→ LES LOGEMENTS

L'architecte-urbaniste Christian Devillers a pensé ces logements avec une approche bioclimatique, qui soient faciles à chauffer et qui ne nécessitent que peu de ventilation, en privilégiant une double exposition

traversante. L'approche du chauffage par biomasse permet une valorisation des énergies renouvelables locales. Mais aussi de réaliser des économies sur le coût de la biomasse en tant que source par rapport à celui des sources d'énergie non renouvelable.

Les bâtiments, sur 6 étages maximum, seront disposés sous forme d'îlots séparés par des petites rues piétonnes pour une circulation agréable. Au total 1 200 logements (78 000 m²) dont 55 % de logement en accession à la propriété, 45 % de logement libre

Les îlots de logements sont labellisés Ecoquartier, Biodiversity, et certifiés HQE Aménagement.

CONTACT

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



MONTPELLIER

QUARTIER SAINT-ROCH



Situé au cœur de Montpellier, le nouveau quartier Saint-Roch près de la gare Saint-Roch concerne quelques 15 hectares. Ce quartier en plein renouveau accueille son édifice emblématique : la tour Higher Roch.

→ LE QUARTIER SAINT-ROCH

Le quartier Saint-Roch se situe dans le centre-ville de Montpellier, à deux pas de la place de la Comédie. C'est un quartier mixte en pleine reconstruction qui recense plusieurs écoles primaires, collèges et grandes écoles à proximité immédiate.

Avec une position proche du quartier historique de l'écusson de Montpellier, les futurs habitants de ce quartier profiteront de l'identité montpelliéraine avec ses ruelles piétonnes, ses rues commerçantes et ses lieux symboliques. Ce nouveau quartier est un exemple de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle qui assure le logement pour tous.

Le quartier prévoit la construction d'environ 1 300 logements, d'un parc urbain de plus de 1,3 hectare, de deux hôtels, d'un parking de 800 places et de près de 30 000 m² dédiés aux activités tertiaires



et commerciales, une offre unique en cœur de ville. Cette évolution urbaine vient apporter un nouveau souffle au centre-ville de Montpellier et un nouveau dynamisme à la mesure de Montpellier Méditerranée Métropole nouvellement créée.

Les habitants du quartier profitent du dynamisme de la gare Saint-Roch qui est un véritable lieu de vie avec son architecture remarquable. De plus, à proximité, vous trouverez le centre commercial Polygone avec ses 120 magasins.

Ce nouveau quartier en pleine mutation est constitué en quasi-totalité d'appartements (98 % contre seulement 2 % de maisons) avec 83 % des habitants du quartier qui sont locataires contre 17 % sont propriétaires.

Côté transports, il dispose de 4 lignes de tramway qui desservent le quartier Saint-Roch, avec 56 km de rails desservant 8 communes aux alentours : c'est un des quartiers les mieux desservis de la ville de Montpellier.

→ INVESTIR DANS LE QUARTIER

Montpellier, ville attractive, qui compte de nombreux étudiants, commerces et transports, le quartier Saint-Roch est idéal pour investir à Montpellier. Ce nouveau lieu de vie, en pleine mutation vous propose des logements de qualité au sein d'un quartier dynamique et vivant, à deux pas de la place de la Comédie.



Différents dispositifs vous permettront d'investir dans ces logements de qualité : le dispositif Pinel si vous souhaitez réaliser des économies sur vos impôts et le Prêt à Taux Zéro si vous souhaitez investir pour votre résidence principale.

→ LA TOUR HIGHER ROCH

Le nouveau quartier Saint-Roch accueille la tour Higher Roch composée de 17 étages à 50 mètres du sol, livrée fin d'année 2021. En plein renouveau urbanistique, Montpellier aura une nouvelle tour. Elle sera comme un phare dans la ville : tournée vers la mer et vers le pic Saint-Loup. Cette tour est le symbole du renouvellement urbain engagé sur

le quartier de la gare à Montpellier, qui accueillera 77 appartements haut de gamme et des technologies smart.

Conçu par l'agence Brenac & Gonzalez et Associés, ce bâtiment de standing prendra place en face du pôle multimodal de la gare Saint-Roch, au centre-ville de Montpellier. Les architectes ont conçu des appartements connectés permettant de classer l'immeuble dans la catégorie des « smart-building ». Ces logements haut de gamme disposent de grandes surfaces : les T3 font environ 80m² et les T4 de 90 à 120 m² intégrant tous une terrasse de 25 m² minimum. Selon les promoteurs Pragma et Vinci Immobilier, 80 % des logements sont déjà vendus.

La Higher Roch se classe dans les smart-buildings en accueillant des logements connectés à l'aide de trois start-ups de la French Tech montpelliéraine. La première, Idéalys a créé une application spécialement pour ce programme qui est une plateforme d'échange de services et de nouvelles entre voisins. Les résidents pourront aussi avoir accès en temps réel aux trafics et aux horaires des transports en commun. Avec l'application de MaSmarthome, les résidents pourront piloter leur logement, régler le chauffage ou la climatisation directement sur leur smartphone. Enfin, la société Amaplace prendra en charge un service de conciergerie numérique pour permettre de gérer le retrait de colis, les livraisons au pressing ou encore certaines démarches administratives.



LYON & PAYS GENEVOIS LE GRAND GENÈVE 2016-2030



Le Projet d'Agglomération du Grand Genève est avant tout un Projet de territoire qui s'étend sur le canton de Genève, la Région de Lyon et les collectivités territoriales françaises voisines des départements de l'Ain et de la Haute-Savoie qui font partie du Pôle Métropolitain du Genevois français. Il regroupe plus d'un million d'habitants.

Ce Projet porte une vision commune du territoire et de son développement, ainsi qu'une série de mesures visant la coordination entre les transports, l'aménagement du territoire et l'environnement.

→ LE PROJET D'AGGLOMÉRATION 4

Le projet du Grand Genève, Franco-Valdo-Genevois, est un projet de territoire afin d'englober les politiques publiques d'urbanisation, de mobilité et d'environnement en contribuant au bien vivre ensemble à cette échelle.

Aujourd'hui, le Projet d'agglomération 4 conforte les acquis des générations précédentes et réaffirme la vision d'ensemble d'une agglomération verte, multipolaire, compacte, à laquelle les enjeux de proximité et le caractère fondamental de la dimension transfrontalière sont ajoutés.

À travers ces « Projets d'agglomération », chaque bassin de vie s'engage à mettre en œuvre des projets coordonnés en matière d'urbanisation, transports et d'environnement-paysage afin de bénéficier d'un cofinancement fédéral pour certaines mesures de transport.

→ LES 4 PROJETS PHARES

Parmi les mesures mises en place, **4 projets phares qui sont identifiés pour 2024-2027**, indispensables à la concrétisation de la vision d'ensemble à l'échelle du Grand Genève :

→ Deux mesures en lien direct avec **la future extension de la gare de Cornavin (Genève)**, comprenant le réaménagement

des espaces publics autour de la gare et la nécessaire adaptation des voies de tramway (Rue des Terreaux-du-Temple/Boulevard James-Fazy).

→ Pour les réseaux de transports publics structurants de l'agglomération, **l'extension transfrontalière du tramway Nations – Grand Saconnex jusqu'à Ferney-Voltaire et la deuxième phase de prolongement du tramway d'Annemasse** (section Dusonchet – Perrier).

Les mesures déposées ont pour objectif de renforcer très fortement l'usage des transports en commun et des modes doux et d'apaiser les nuisances du trafic individuel motorisé, pour favoriser des relations de proximité et limiter l'étalement urbain.

→ LES OBJECTIFS DU PROJET

- Renforcer la structure territoriale de l'Agglomération franco-valdo-genevoise ancrée dans la charpente paysagère et fondée sur une armature urbaine étroitement coordonnée avec la grande ossature de la mobilité ;
- Assumer la dynamique du Grand Genève en tendant vers le meilleur équilibre territorial possible à l'intérieur de ses limites ;
- Mettre en œuvre des actions transfrontalières conjointes bénéficiant à l'ensemble des populations du bassin Franco-suisse.

→ ORGANISATION DU GRAND GENÈVE

Le GLCT, composé de 24 membres représentant l'ensemble des territoires impliqués, assure la gouvernance du Grand Genève. Son rôle : gérer les dossiers transfrontaliers dans trois grands domaines : la mobilité, l'aménagement et l'environnement. Il doit aussi réaliser, organiser et gérer le lancement des études et démarches nécessaires à la réalisation du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois et à son approfondissement. Les élus suisses et français y sont représentés de manière équilibrée.

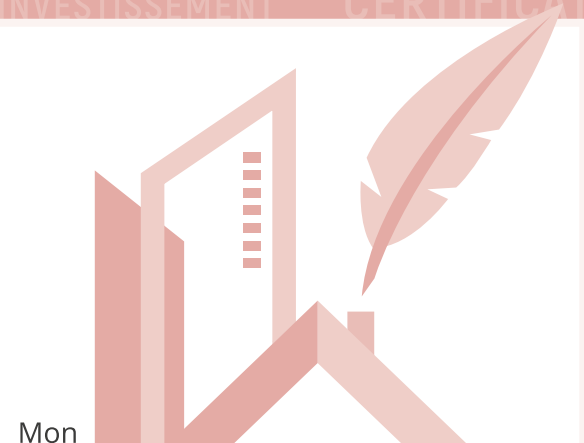
NOTRE SÉLECTION

- + Résidence de 73 appartements
- + Du T1 au T4
- + Nichée dans un écrin de verdure
- + Des vues exceptionnelles sur les montagnes

- **T1** : RDC, 38 m², terrasse de 11 m², 1 parking : 162 000 €
- **T2** : 2^e étage, 45 m², balcon de 9 m², 1 parking : 203 000 €
- **T3** : 3^e étage, 63 m², terrasse de 26 m², 1 parking : 285 000 €
- **T4** : 3^e étage, 86 m², terrasse de 30 m², 2 parkings : 368 000 €

CONTACT

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



Mon Patrimoine GESTION

BILAN PATRIMONIAL

Mon Patrimoine Gestion est la nouvelle entité dédiée à la gestion patrimoniale et aux conseils en investissements immobiliers.

L'approche globale utilisée apporte une vision sur l'ensemble du patrimoine et les solutions proposées répondent aux besoins, aux projets de vies et s'inscrivent comme durables et sécurisées dans le temps.

Pour toute question ou demande de consultation d'audit patrimonial, nous restons à votre écoute et à votre disposition.

Contact : 05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



LES FICHES

Les fiches "Mon Patrimoine Gestion" vous présentent l'essentiel des cadres juridiques et fiscaux qui organisent la gestion du patrimoine.

Prenez le temps de bien lire, de comprendre ces fiches qui vous seront utiles pour assimiler les encadrements parfois très complexes du droit français.

- L'ACHAT EN VEFA P20
(Vente en l'état de futur achèvement)
- LES AVANTAGES DE L'IMMOBILIER NEUF P22
- LE CRÉDIT IMMOBILIER P24
- LE PRÊT À TAUX ZÉRO P26
- L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ P28
- LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ P30
- LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE P32
- LE DISPOSITIF PINEL P34
- LE LOUEUR MEUBLÉ EN RÉSIDENCES GÉRÉES P36
- LA LOI MALRAUX P38
- L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE P40



L'ACHAT EN VEFA

(VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)

L'achat en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) est un contrat français qui vous permet d'acheter un bien immobilier neuf qui n'est pas encore construit ou dont la construction n'est pas encore achevée. Mon Patrimoine Neuf vous expose les différentes étapes, les avantages ainsi que les obligations de l'acquisition en VEFA.

→ FONCTIONNEMENT

L'acquéreur devient propriétaire du terrain et des constructions déjà existantes en payant le prix du bien qu'il achète au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Cette opération est réglementée par la loi dans le but de protéger l'acheteur qui s'engage alors que le bien n'est pas encore construit pour la plupart du temps. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la livraison du bien à l'acquéreur.

LES 3 PRINCIPES CLÉS

- + **Le transfert de la propriété** est un un transfert immédiat des constructions en cours au moment de la vente et progressif, au fur et à mesure de la réalisation de l'ouvrage. Mais la responsabilité de l'ouvrage incombe au vendeur jusqu'à la livraison à l'acquéreur.
- + **Le fractionnement du prix** : l'acquéreur doit payer le vendeur, au fur et à mesure de la réalisation de l'ouvrage et ce jusqu'à l'achèvement du bien.
- + **Le vendeur reste maître de l'ouvrage** : le vendeur est d'une part, à l'initiative de la construction et d'autre part, reste le maître d'ouvrage pendant toute la durée de sa réalisation.

L'ÉCHÉANCE DES PAIEMENTS

Stade d'avancement	Échelonnement	Cumul
Ouverture du chantier	30%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Plancher bas rez-de-chaussée	20%	55%

Murs en élévation	10%	65%
Hors d'eau	5%	70%
Menuiseries extérieures posées	15%	85%
Achèvement	10%	95%
Remise des clés	5%	100%

→ LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT (GFA)

Cette garantie est obligatoirement délivrée par un établissement bancaire qui permettra de couvrir la réalisation financière du programme jusqu'à sa livraison en s'engageant en cas de défaillance à fournir les fonds nécessaires pour réaliser l'achèvement des travaux. En effet, cette garantie permet à l'acquéreur de s'assurer que les travaux iront à leur terme et que le bien lui sera livré. Le promoteur ne pourra lancer son opération qu'une fois avoir obtenu la GFA.

→ LES AVANTAGES DE L'ACHAT EN VEFA

- + Vous achetez un logement neuf respectant les normes, aux performances thermiques maximales.
- + Un logement personnalisable à travers les conditions des catalogues d'options de chaque promoteur et sous réserve de respecter les réglementations en vigueur.
- + Un paiement sécurisé avec un mode de paiement échelonné en fonction de l'avancement de la construction du logement. Le paiement de chaque étape ne se fait que si l'avancement a bien été constaté.
- + Réaliser des économies sur le court et moyen terme avec des frais de notaire réduits de 2 à 2,5 % du montant total de l'acquisition contre 7 à 8 % pour un logement ancien.
- + Acheter un logement neuf aux dernières normes vous permet des économies de travaux sur du long terme.
- + De nombreuses garanties pour votre futur logement neuf.

→ LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE OU CONTRAT DE RÉSERVATION

Le contrat préliminaire, dit contrat de réservation, est un avant-contrat spécifique à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Le promoteur s'engage simplement à réserver un logement neuf au client en vue de la réalisation du programme. Ce contrat est signé sous seing privé entre le promoteur et l'acquéreur. Le contrat de réservation doit comporter les mentions obligatoires suivantes :

Les conditions générales

- + Désignation des parties
- + Désignation du/des bien(s) réservé(s)
- + Conditions de paiement de la vente
- + Le financement
- + Le dépôt de garantie
- + Délai de réalisation de la vente
- + Délai prévisionnel d'exécution des travaux
- + Mise à disposition du logement
- + Informations des performances énergétiques
- + Dispositions légales
- + Garanties légales

Garantie Financière d'Achèvement, Garantie des vices apparents, Garantie biennale, Garantie décennale

- + Protection des données à caractère personnel
- + Modèle de Formulaire de rétractation

Les conditions particulières

- + Informations sur le(s) réservataire(s)
- + Informations sur le/les bien(s) réservé(s)
- + Financement
- + Désignation du dépôt de garantie
- + Désignation de notaire
- + Date de livraison

Le descriptif technique

Le descriptif technique reprend l'ensemble des prestations et matériaux utilisés par le constructeur. Ce document vous permet de trouver toutes les prestations choisies, les détails de l'hyper-structure à la structure jusqu'au logement intérieur.

Les plans des lots

- + Plan de masse
- + Plan du logement
- + Plan des annexes

L'état des risques

L'état des risques naturels présente sous forme de cartes, de fiches et de notices le plan de prévention et de pollution. Toutes les études de sols et d'environnements sont détaillées dans cette partie du contrat (sécheresse, inondation, mouvement de terrain, séismicité, radon, etc.).

LES ÉTAPES DE L'ACHAT EN VEFA

- 1 RÉSERVATION**
Aller / Retour du contrat de réservation
Client <-> Promoteur
- 2 RÉCEPTION DU CONTRAT DE RÉSERVATION**
Délai de réflexion de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation du recommandé avec accusé de réception, reçu par l'acquéreur.
- 3 ENGAGEMENT**
À l'issue du délai de réflexion, l'acquéreur s'engage à réaliser la vente et à constituer son financement.
- 4 CONSTITUTION DU FINANCEMENT**
À l'aide du conseiller financier (établissement bancaire ou courtier), montage du financement et des garanties emprunteur. Si achat comptant, mise à disposition des fonds appelés.
- 5 RÉCEPTION DES OFFRES DE PRÊTS**
Délai de 11 jours après édition ou réception des offres (selon les établissements de prêts).
- 6 RÉCEPTION DU PROJET D'ACTE**
Le Notaire ayant reçu le financement notifie l'acquéreur d'un rendez-vous de signature en envoyant l'acte de vente.
- 7 SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE**
La réalisation de la vente devient authentique devant le Notaire.
- 8 PAIEMENT DES APPELS DE FONDS**
À hauteur de l'avancement du chantier, l'acquéreur est appelé à verser les sommes dues sur le compte centralisateur de l'opération.
- 9 LIVRAISON DU BIEN**
Mise à disposition du logement et versement de la dernière fraction pour solde du prix d'acquisition.





LES AVANTAGES DE L'IMMOBILIER NEUF

Acheter un logement neuf, c'est profiter d'un bien de qualité, peu énergivore et directement habitable, sans avoir à réaliser de travaux. Mais, ce ne sont pas les seuls avantages. Mon Patrimoine Neuf vous explique les avantages d'acheter un logement neuf.

→ LES FRAIS DE NOTAIRES RÉDUITS

Les frais de notaires sont réduits pour l'achat d'un bien immobilier neuf, quel que soit le but de votre achat (résidence principale, résidence secondaire ou bien un investissement locatif). Les frais de notaires sont de 2,5 % du prix d'achat du bien contre 7,5 environ pour de l'achat ancien. Cet avantage permettra de réaliser d'importantes économies.

Par exemple, pour l'achat d'un appartement 2 pièces de 207 000 € :

- Achat d'un bien neuf ≈ 5 175 € de frais d'acquisition
- Achat d'un bien ancien ≈ 16 146 € de frais d'acquisition

→ EXONÉRATION PARTIELLE DE LA TAXE FONCIÈRE

Quand vous effectuez un achat en VEFA, vous pouvez être partiellement exonéré de taxe foncière, selon les communes, les deux premières années d'occupation.

→ RÉDUCTIONS D'IMPÔTS POUR L'INVESTISSEMENT

L'achat d'un bien immobilier neuf vous permet de profiter d'une éligibilité aux dispositifs fiscaux aidant à la rentabilité de l'investissement, vous permettant aussi de réduire et d'optimiser votre fiscalité.

+ Dans le cadre d'une mise en location de longue durée (au moins 6 ans) vous pouvez profiter du dispositif Pinel, mis en place en 2014 qui remplace la loi Duflot, offrant une réduction d'impôt sur le revenu de 12, 18 ou 21% répartie sur 6, 9 ou 12 ans, dans la limite de 300 000 € par investissement et par an. Vous pouvez louer votre logement à un parent ou un enfant s'il ne fait pas partie de votre foyer fiscal.

+ La mise en location d'un bien meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP) vous permet d'investir en constituant un capital sur du long terme tout en optimisant votre fiscalité. Cependant, le bien doit être suffisamment équipée pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement avec une cuisine équipée, une salle de bain, une table et des chaises, un lit ou un canapé lit et des meubles de rangement. L'investissement en loueur meublé peut vous permettre de profiter d'une réduction d'impôt, de pouvoir parfois récupérer la TVA et d'amortir la valeur d'acquisition sur les loyers perçus, générant un équilibre revenus / charges.

+ L'investissement sur un monument historique dans le cadre de la loi Malraux vous permet un avantage fiscal important sur les travaux de restaurations réalisés à destination d'habitations ou d'usage professionnels dans des sites prédéfinis (voir page. Loi Malraux). Il vous permet de devenir propriétaire d'un bien situé sur un site remarquable et protégé dans les cœurs des plus belles villes de France. L'objectif de ce dispositif est de protéger le patrimoine historique et architectural Français.

→ LA TVA À TAUX RÉDUIT SUR CERTAINES OPÉRATIONS

Lors d'un achat immobilier, la TVA est comprise dans le prix de vente et s'élève naturellement à 20 % du prix du bien. Dans certains cas, il est possible de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % au lieu de 20 % uniquement pour sa résidence principale. Ce dispositif est soumis à certaines conditions : une situation en zone ANRU (Zone d'Aménagement et de Rénovation Urbaine), un plafond de ressources à ne pas dépasser dans le foyer fiscal et une destination de résidence principale.

→ DES PRÊTS POUR AIDER À L'ACCESSION

L'État met en place des aides financières pour faciliter le premier achat immobilier pour des personnes aux revenus intermédiaires, le prêt à taux zéro (PTZ), qui sera remboursé par l'emprunteur sans intérêts. Le PTZ est gratuit, d'une durée de 20, 22 ou 25 ans, avec une période différée d'une durée de 5 à 15 ans, durant laquelle le ménage ne paie aucune mensualité.

→ DES GARANTIES OBLIGATOIRES

Ces garanties sont citées dans le Code Civil et dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Elles assurent une tranquillité et une sécurité pour les acquéreurs, permettant d'activer jusqu'à 10 ans certaines garanties après la réception du bien, à la responsabilité du constructeur.

GARANTIES	DÉLAI	EXPLICATION
Vices têt apparus Avant réception ou avant l'expiration d'un mois à compter de la prise de possession	1 mois à prise de possession du logement	Tout défaut non vu à la livraison qui aurait pu rentrer dans les réserves de la réception. Ex. : poignée de porte défectueuse.
Parfait achèvement	1 an à réception de l'immeuble	Tout défaut apparent dans la première année d'utilisation. Ex. : mitigeur défectueux.
Isolation phonique	1 an à prise de possession du logement	Ex. : entente anormale d'un voisin.
Bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	2 ans à réception de l'immeuble	éléments qui se détachent du bâti Ex. : cuisine, salle de bain, chaudière.
Domages Compromettant la solidité de l'ouvrage, rendant impropre l'ouvrage à sa destination, ou bien affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	10 ans à réception de l'immeuble	Ex. : dalles béton, toiture, façade.

→ UN LOGEMENT NORMÉ ET LABELLISÉ

La construction de logement neuf est encadrée par des normes environnementales pour garantir une qualité du bâti et de tranquillité pour les années à venir. En effet, plus votre futur logement est certifié et labellisé et moins vous aurez de risques de malfaçons. Les promoteurs-constructeurs sont dans l'obligation de respecter certaines certifications et labels pour la plupart des matériaux utilisés qui doivent être certifiés avant d'être mis sur le marché, pour des raisons de sécurité, de santé et de respect pour l'environnement. Ils portent le logo NF Logement. Ce label est délivré par la Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs (FNPC) qui récompense la qualité technique d'une opération immobilière. Il est attribué sous certaines conditions : le confort acoustique et thermique, la sécurité contre l'intrusion, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la durabilité de l'ouvrage, la prise en compte de la demande du client, le service après-vente... Les normes de qualité des constructeurs imposent que tout logement neuf (appartement ou maison) doit avoir

une qualité de vie suffisante avec une orientation permettant un éclairage et une luminosité naturels suffisants et des pièces pleinement fonctionnelles avec des espaces de rangement. Pour les immeubles collectifs, cette qualité de vie se fait au sein des parties communes avec des espaces verts, des ascenseurs « high-tech », des visiophones, un portail automatisé...

Ces normes et labels permettent de vous assurer des logements de qualité en respect avec leur environnement pour une meilleure qualité de vie.

→ UN LOGEMENT ÉCONOME

Les certifications se font également sur le respect de normes environnementales obligatoires pour toutes les constructions neuves. Ces normes garantissent un respect écologique avec des matériaux innovants et de grande qualité pour la construction de votre futur habitat, qui répondent aux exigences strictes en termes de performances énergétiques. La RT 2012 impose un bâtiment à consommation énergétique neutre, avec un coefficient thermique maximum (Bbio Max), là où les projets de RE 2020 entrant en vigueur pour tous les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2021 exigent une baisse de -10 % à -12 % de consommation par rapport à la RT 2012. Les fabricants doivent anticiper la nouvelle réglementation, même si encore aujourd'hui, ils peuvent se contenter d'appliquer les obligations de la RT 2012 qui sont déjà très contraignantes.

En résumé, acheter du neuf c'est réaliser une économie sur les factures et gaz ou d'électricité avec un logement aux dernières normes climatiques, qui ne consommera pas plus de 57 Kw/m²/an au maximum, comprenant les besoins de chauffage, d'eau chaude, de ventilation, d'éclairage et de refroidissement.

→ SE CONSTITUER UN PATRIMOINE DURABLE

L'immobilier reste aujourd'hui un placement sûr avec une valeur qui tend à augmenter à long terme. Acheter un logement neuf, qui n'aura besoin d'aucuns travaux de rénovation et qui offre des performances énergétiques optimales, facilitera sa revente et même une plus-value. De plus, investir dans l'immobilier vous permettra de construire un patrimoine durable qui pourra être ensuite transmis par la suite.

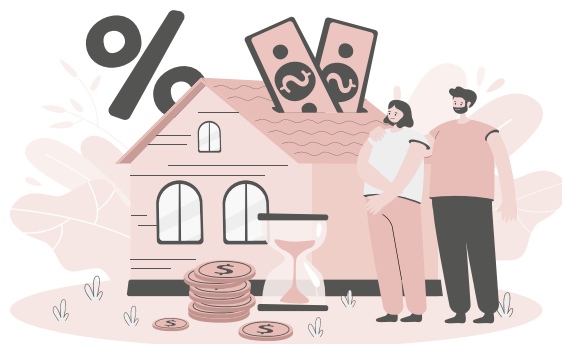
→ DES ESPACES OPTIMISÉS POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

Les logements neufs sont conçus pour répondre à tous les besoins, avec une grande praticité, des logements lumineux et bien agencés qui s'adaptent à votre style de vie. Vous pourrez choisir les finitions si le délai de livraison le permet, tel que le sol, les faïences, les parquets, la disposition de l'intérieur : vous bénéficierez d'un logement « sur-mesure ». De plus, les parties communes offrent une meilleure qualité de vie avec des espaces verts, des ascenseurs dernier cri, des résidences sécurisées, visiophone, portail automatisé.



INVESTIR

LE CRÉDIT IMMOBILIER



Le crédit immobilier, ou prêt immobilier, est un emprunt mis en place par un organisme prêteur (banque, société de financement) à disposition d'un ou plusieurs emprunteurs non professionnels une somme d'argent pour acquérir un terrain destiné à sa construction ou l'achat d'un immeuble à usage d'habitation (ou professionnel et d'habitation). Mon Patrimoine Neuf vous explique en détail le crédit immobilier ainsi que les démarches à suivre.

→ LE CRÉDIT IMMOBILIER

Le crédit immobilier, ou prêt immobilier est destiné uniquement à financer l'achat d'un bien immobilier. Le logement d'habitation pourra servir de résidence principale ou secondaire, d'un investissement locatif ou d'un local commercial.

Le projet immobilier de l'emprunteur doit cependant être bien défini avec le montant du bien, sa surface, le type de bien (maison ou appartement), l'emplacement, etc.

→ LES TYPES DE PRÊT IMMOBILIERS BANCAIRES

▶ Les prêts bancaires

Les prêts bancaires correspondent aux financements les plus communs. Ces financements sont attribués pour tout type de projet immobilier, de l'achat de sa résidence principale ou secondaire à l'achat locatif.

Il existe plusieurs types de prêt immobiliers :

- + **Le prêt amortissable** : c'est le prêt le plus commun en France. L'emprunteur verse une mensualité qui amorti une partie du capital emprunté et rembourse ainsi les intérêts du crédit immobilier. Lors de la dernière échéance, le prêt est totalement remboursé.
- + **Le prêt In Fine** : c'est un prêt non amortissable, le capital n'est pas remboursé à travers les mensualités. Toute la durée du crédit, l'emprunteur ne remboursera que les intérêts d'emprunt. Le remboursement du capital ne sera effectué que lors du paiement de la dernière mensualité. Il concerne les emprunteurs qui ont une épargne disponible sur laquelle le financement sera adossé.
- + **Le prêt relais** : c'est un prêt non amortissable, destiné aux emprunteurs qui sont déjà propriétaires d'un bien immobilier qu'ils ont mis ou vont mettre en vente et qui ne sera pas vendu avant l'achat du nouveau logement. La banque fera alors une avance à l'emprunteur sous forme de prêt relais le temps que son ancien logement soit vendu.

▶ Les prêts d'aide à l'accession

Ce sont des prêts destinés pour la plupart des cas à financer une résidence principale du ménage accédant à la propriété. Certains prêts pourront financer jusqu'à la totalité du prix du bien et d'autres seront seulement complémentaires au financement et ne pourront dépasser une quotité fixée par décret.

- + **Le prêt accession sociale (Prêt PAS)** : ce prêt est accordé sous conditions de ressources aux ménages à revenus moyens ou modestes désireux d'acquérir leur bien immobilier en résidence principale, que ce soit pour de l'ancien ou du neuf. Ce prêt peut aussi financer une partie des travaux s'il améliore le logement d'un point de vue énergétique ou d'agrandissement. La durée d'emprunt est comprise entre 5 et 30 ans et les taux des prêts PAS ne peuvent excéder un certain plafond.
- + **Le prêt conventionné (Prêt PC)** : ce prêt n'impose pas de conditions de revenus mais il ne doit pas excéder un certain plafond, déterminé par décret. Le PC donne droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) qui est calculée sur une base des revenus, du lieu d'habitation et de la composition du ménage.

- + **Le prêt à taux zéro (PTZ)** : c'est une aide de l'État qui permet d'aider les primo-accédants à accéder à la propriété pour l'achat d'un bien neuf. Le PTZ est un prêt complémentaire au financement et sous conditions de revenus.
- + **Le prêt épargne logement (PEL)** : le PEL est accessible à tous, à condition d'avoir un Plan Épargne Logement (PEL) ou un Compte Épargne Logement (CEL), pour une résidence principale.
- + **Le prêt action logement** : il permet de financer une partie de la résidence principale d'un emprunteur salarié d'une entreprise industrielle ou commerciale (hors agricole) d'au moins 10 salariés. Le salarié et l'employeur doivent répondre à des conditions pour la mise en place de ce type de financement. L'emprunteur doit financer et occuper le logement au titre de sa résidence principale, et doit l'occuper au moins 8 mois par an.

→ LES DIFFÉRENTS TAUX D'INTÉRÊTS

Le taux d'intérêts pour un crédit immobilier peut être fixe ou variable (révisable).

- + **Le taux d'intérêt fixe** est connu à l'avance et ne peut varier.
- + **Le taux d'intérêt variable, ou révisable**, est calculé sur la base d'un indice de référence dont l'évolution (à la hausse ou à la baisse) aura forcément une incidence sur le montant de la mensualité et sur la durée du crédit. Le coût total du crédit n'est cependant pas connu à l'avance. Le taux d'intérêt variable peut alors être capé, lorsque le contrat de prêt prévoit une limitation à la hausse de la variation globale du taux d'intérêt. Une limitation à la baisse peut également être prévue.

→ FAIRE UNE SIMULATION DE PRÊT IMMOBILIER

Pour réaliser une simulation de prêt immobilier, il existe de nombreux simulateurs qui vous proposent de renseigner le montant du bien à acheter, le montant de votre apport personnel, la durée sur laquelle vous souhaitez emprunter et les mensualités que vous ne souhaitez pas dépasser.

Pour réaliser une simulation de crédit immobilier, vous pouvez vous rendre sur notre site internet : <https://monpatrimoine neuf.fr/calcul-de-credit-immobilier>

→ COMMENT RENÉGOCIER SON PRÊT IMMOBILIER ?

Pour renégocier les conditions de votre prêt immobilier auprès de votre banque actuelle, c'est tout à fait possible. Il vous suffit de prendre en compte les conditions de marché et les conditions propres à votre situation. Si votre banque ne consent pas à vous accorder les éléments que vous exigez, la meilleure solution est de vous diriger vers les services d'un courtier qui vérifiera pour vous si l'opération de rachat de prêt immobilier par un nouvel établissement est intéressante financièrement.

RÉGLEMENTATION & AUTORITÉ LE TAUX D'EFFORT CE QUI CHANGE À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2022

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) est l'autorité macroprudentielle française chargée d'exercer la surveillance du système financier dans son ensemble, dans le but d'en préserver la stabilité et la capacité à assurer une contribution soutenable à la croissance économique. Le HCSF est également chargé de faciliter la coopération et l'échange d'informations entre les institutions que ses membres représentent. Ces échanges permettent de limiter les angles morts de la surveillance et de mieux prendre en compte les risques liés aux interconnexions entre les différents acteurs ou secteurs et aux interactions entre les réglementations.

Cette institution vient de rétablir une norme juridiquement plutôt contraignante courant de l'été 2021, après un bilan de 1^{er} semestre 21 plutôt exceptionnel, constatant des taux d'intérêt bancaires historiquement bas et un nouveau record de montant de production de nouveaux crédits.

Les préconisations du HCSF pour les prêts immobiliers deviendront des obligations pour les banques à compter du 1^{er} janvier 2022.

C'est ce qui ressort d'un communiqué de presse diffusé ce 14 septembre par l'organisme. *"Ces règles consistent en un taux d'effort, c'est-à-dire le montant total des dépenses liées à l'habitation rapporté aux revenus, de 35% maximum, une durée d'endettement de 27 ans au plus dans certains cas et la possibilité de déroger à ces critères pour 20% des crédits"*, rappelle l'Agence France presse dans une dépêche diffusée le même jour.

Le HCSF espère ainsi *"ancrer dans la durée"* ces règles du jeu, censées assurer *"un accès large et maîtrisé au crédit immobilier"*.

L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), gendarme du secteur financier, sera chargée de veiller au respect de ces conditions.

Le Haut conseil considère que ses dernières recommandations ont eu un effet positif sur le marché, interrompant la *"dérive"* des conditions d'octroi et assurant une meilleure protection des ménages.



LES AIDES À L'ACCESSION

LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) permet de financer une partie de l'achat ou de la construction de votre future résidence principale. C'est un dispositif d'accès à la propriété, une avance remboursable sans intérêt. Mon Patrimoine Neuf vous explique en détail le PTZ et les conditions à respecter pour y avoir accès.

→ LE PTZ, C'EST QUOI ?

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'État permettant aux personnes à revenus modestes et intermédiaires d'acquérir une future résidence principale. Le PTZ sera remboursé par l'emprunteur sans intérêts, dans une durée de 20, 22 ou 25 ans avec une durée différé d'une durée de 5 à 15 ans, durant laquelle le ménage ne paie aucune mensualité.

Le plafond de ressources à respecter et le montant du PTZ accordé dépendent de la zone où se situe le futur logement. Il est possible de compléter le Prêt à Taux Zéro avec un ou plusieurs autres prêts comme le Prêt d'Accession Sociale, le Prêt Conventionné, le Prêt Immobilier Bancaire et autres.

→ LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION

- + Ne pas avoir été propriétaire durant les 2 années précédant le prêt
- + Le PTZ ne doit constituer qu'une partie du montant de l'opération financière
- + Pour l'achat d'une résidence principale seulement
- + Il faut percevoir des revenus inférieurs à un certain plafond, qui varie en fonction de la zone où se trouve le logement et du nombre de personnes occupant ce logement
- + L'emprunteur détient le seul usufruit ou la seule nue-propriété de sa résidence principale
- + L'emprunteur ou l'un des occupants est en situation de handicap, il doit cependant justifier d'une carte de mobilité inclusion ou d'invalidité de 2^e et 3^e catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH)

- + Votre logement est définitivement inhabitable par une catastrophe naturelle ou technologique, vous devrez alors demander votre prêt dans un délai de 2 ans suivant la publication de l'arrêté constatant le sinistre

→ LES CONDITIONS DE REVENUS

Pour bénéficier du PTZ, il faut percevoir des revenus inférieurs à un certain plafond qui dépendent de la localisation de votre futur logement et du nombre de personnes occupant ce logement.

Pour connaître la zone du logement, il existe des simulateurs en ligne : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>. Les ressources étudiées pour le PTZ prennent en compte le revenu fiscal de référence des personnes qui vivront dans le logement concerné.

L'année de référence pour les plafonds de revenus est l'année N-2, c'est-à-dire l'avant-dernière précédant l'offre.

→ Revenu fiscal de référence pris en compte :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A et A bis	Zone B1 (dont Toulouse)	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 pers et +	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

→ LE MONTANT DU PTZ

- Le montant de votre Prêt à Taux Zéro dépend :
- + du type de logement (neuf ou ancien)
 - + du prix d'achat du logement

- + de la zone dans laquelle se trouve le logement
- + du nombre d'occupants de ce logement

NB : Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont pas inclus.

Le plafond et la part de prise en charge dépendent de la zone dans laquelle est implanté le logement et des ressources selon le nombre d'occupants :

Taille du foyer	Zone A et A bis	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers.	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2 pers.	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3 pers.	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4 pers.	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 pers. et +	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

→ OÙ OBTENIR UN PTZ ?

Pour obtenir un PTZ, seuls les établissements financiers ayant signé une convention avec l'État peuvent accorder un PTZ.

→ LA DURÉE DU REMBOURSEMENT DU PTZ

La durée de remboursement du PTZ dépend de différents éléments :

- + Vos revenus
- + Le coût total de l'opération à financer
- + Le nombre d'occupants dans le futur logement
- + La zone géographique dans laquelle votre futur logement se trouve

En effet, plus vos revenus seront élevés, plus la durée du prêt sera courte. La période s'étend de 20 à 25 ans selon les cas et comprend 2 périodes :

- + La période de différé pendant laquelle vous ne remboursez pas le PTZ est, selon vos revenus de 5, 10 ou 15 ans.
- + La période de remboursement du prêt qui suit le différé, varie entre 10 et 15 ans.

→ COMMENT UTILISER SON PTZ ?

Le Prêt à Taux Zéro peut vous servir à acquérir un logement ancien ou un logement neuf. Pour l'achat d'un logement neuf, il peut financer la construction ou l'achat de tout logement à condition que le logement devienne la résidence principale du bénéficiaire du PTZ au plus tard 1 an après la fin des travaux ou de l'achat.

Un logement acquis avec un PTZ accordé à partir du 1^{er} janvier 2016 ne peut pas être mis en location pendant les 6 années suivant le versement du prêt, sauf cas particuliers.

LE PASS ACCESSION TOULOUSAIN

Le Pass Accession Toulousain est un prêt à 0%, remboursable en 10, 12 ou 15 ans. Il est réservé aux ménages résidants à Toulouse et intervient en complément d'un prêt principal auprès d'une banque. Il peut être contracté simultanément avec plusieurs autres prêts aidés, notamment avec un PTZ (prêt à taux zéro).

→ POUR QUI ?

Pour les ménages primo-accédants résidant sur la commune de Toulouse au moment de l'acquisition.

Les personnes handicapées ainsi que les personnes séparées ou divorcées peuvent bénéficier du PAT même si elles ont déjà été propriétaires.

→ CONDITIONS D'ATTRIBUTION

- + Résider sur la commune de Toulouse le jour du dépôt de la demande de prêt.
- + Respecter un taux d'endettement inférieur ou égal à 33% incluant l'aide de la Mairie de Toulouse et l'assurance.
- + Avoir obtenu un prêt bancaire.
- + Avoir des ressources ne dépassant pas les plafonds de revenu fiscal de référence. La ville de Toulouse a choisi d'aligner ses plafonds de référence sur ceux du Prêt à Taux Zéro de l'État. Ces plafonds seront révisés en fonction de ceux retenus par décret à compter du 1^{er} janvier de chaque année.

→ IL FAUDRA S'ENGAGER À

- + Occuper sa résidence principale pendant la durée du prêt sous peine de remboursement immédiat.
- + Adhérer à une assurance de groupe contractée par la Ville de Toulouse ou son assurance personnelle.

→ MONTANTS DU PRÊT

- + Acquisition dans l'ancien : **6 000 €** (logement de plus de 5 ans).
- + Acquisition dans le neuf : **10 000 €** uniquement en quartier QPV (Quartiers Prioritaires de la politique de la ville).



LES AIDES À L'ACCESSION

L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ



Le Gouvernement a mis en place un dispositif d'Accession Sociale à Prix Maîtrisé (APM) pour faciliter l'accès à la propriété. Le dispositif offre de réels avantages à ses acquéreurs, mais également pour les villes. Mon Patrimoine Neuf vous explique tout sur ce dispositif.

→ L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ, C'EST QUOI ?

Ce dispositif d'accession à prix maîtrisé permet aux ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires. Ils peuvent ainsi se constituer un patrimoine à un prix en dessous du marché.

L'Accession à la Propriété à Coût Maîtrisé est à l'initiative des collectivités locales qui s'associent avec un promoteur. Pour ce faire, la collectivité vend au promoteur une partie du terrain à prix réduit et en contrepartie le promoteur répercute cette économie sur les logements neufs, qu'il vend à un prix inférieur à celui du marché, à des acquéreurs éligibles à l'accession à prix maîtrisé.

→ LES CONDITIONS

Pour bénéficier du dispositif d'Accession Sociale à Prix Maîtrisé, il y a certaines conditions à respecter pour le futur acquéreur :

- + Ne pas dépasser un certain plafond de revenus en N-2
- + Être primo-accédant ou ne pas avoir été propriétaire au cours des 2 dernières années
- + Acheter un logement dédié à une résidence principale
- + Acquérir un bien neuf ou en cours de construction
- + Acheter un bien qui respecte le **Label BBC** ou la réglementation **RT 2012** en vigueur

En parallèle de ce dispositif, il est possible de bénéficier d'autres financements très intéressants : **le Prêt à l'Accession Sociale (PAS), le Prêt à Taux Zéro + (PTZ+), le Prêt patronal, l'APL...**

→ LES AVANTAGES

L'accession sociale à prix maîtrisé possède de réels avantages. Pour les familles aux revenus modestes : elle leur permet de réaliser leur premier achat immobilier et ainsi de se constituer un patrimoine, à un coût plus faible que le prix du marché.

Pour les communes : ces programmes ont de vrais atouts pour redynamiser certains quartiers et assurer une mixité sociale.

Vous pouvez bénéficier, « sous certaines conditions », d'une sécurisation en cas d'accidents de la vie :

- + Une garantie de relogement,
- + Une garantie de rachat de votre logement durant 15 ans,
- + Une assurance revente (indemnisation de la moins-value en cas de revente à perte).

→ LES PLAFONDS DE REVENUS

La France entière a été segmentée en différentes zones, auxquelles sont attribuées des plafonds de revenus à ne pas dépasser, pour pouvoir accéder à l'Accession À Prix Maîtrisé.

Toulouse faisant partie de la zone territoriale « B1 », les plafonds de revenus varient alors de 30 000 € à 96 000 €.

Tableau de plafonds de revenus, par zone géographique :

Taille du foyer*	Zone A	Zone B1 dont Toulouse	Zone B2	Zone C
1 pers.	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2 pers.	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3 pers.	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4 pers.	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5 pers.	81 500 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6 pers.	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7 pers.	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 pers.	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 pers. et +	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

* Nombre de personnes destinées à occuper le logement

Le calcul du prix total du logement se fait sur la surface utile, elle inclut la surface habitable du logement et la moitié des surfaces annexes (les caves, les celliers, les combles, les balcons, les vérandas et terrasses).

Exemple :

Vous souhaitez acheter un appartement de 43 m², qui possède un balcon de 8 m² ? La surface utile du bien est donc de 47 m². L'appartement coûtera au maximum 141 000 €.

→ TOULOUSE ET SON AGGLOMÉRATION

Toulouse fait partie des villes qui ont décidé d'inclure le dispositif d'Accession à Prix Maîtrisé dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU). En contrepartie de conditions préférentielles d'achat du foncier vendu par des municipalités, certains promoteurs acceptent d'appliquer **une baisse d'environ 20%** à certains accédants.

À Toulouse, le plafond de prix se situe à 3 000 €/m², soit un gain d'environ 20% par rapport aux 3 682 €/m² constatés en moyenne sur le marché.

Ce dispositif rencontre un franc succès, en effet cette arrivée de primo-accédants aux revenus modestes sur le marché a contribué à tirer les ventes de logements neufs vers le haut : on constate qu'en 2019 elles ont bondi de 12 % par rapport à 2018, en grande partie grâce à ce dispositif qui a été mis en place fin 2016.

Ces logements, qui sont vendus moins chers que le prix du marché local, favorisent ainsi l'accession à la propriété et offrent une plus grande mixité.

SÉLECTION DE LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS & TVA RÉDUITE

PRESTATIONS DE QUALITÉ, TOUT ÉQUIPÉ, PRÊT À VIVRE !



TOULOUSE CROIX DAURADE

T4 : 1^{er} étage, 86 m², balcon 10 m², 2 stationnements - 311 360 €



TOULOUSE POUVOURVILLE

T3 : 4^e étage, 61 m², loggia 7 m², 1 stationnement - 211 960 €



COLOMIERS - LES RAMASSIERS

T3 : RDC, 60 m², terrasse 14 m², jardin 100 m², 1 stationnement - 192 000 €

T3 : 3^e étage, 61 m², balcon 9 m², 1 stationnement - 196 000 €

T3 : RDC, 64 m², terrasse 12 m², patio de 9 m², jardin 68 m², 1 stationnement - 204 000 €

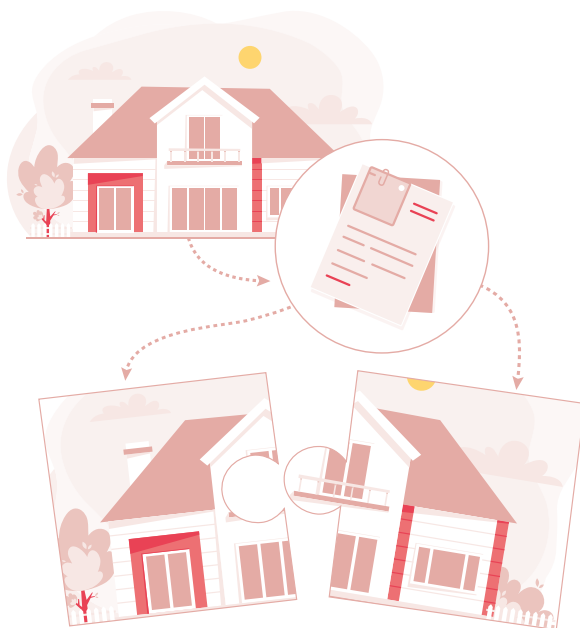


CONTACT

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ



Le droit de propriété est composé de trois prérogatives :

- + **L'abusus** : le droit de disposer du bien,
- + **L'usus** : le droit de l'utiliser,
- + **Le fructus** : le droit d'en percevoir les revenus.

Il y a démembrement lorsque les trois attributs de la propriété (droit d'utiliser le bien, droit d'en disposer et droit d'en percevoir les fruits) ne sont pas réunis entre les mains de la même personne. Les droits d'usufruit et de nue-propriété peuvent être transmis soit par donation, soit par cession (on peut acheter ou vendre ces droits). Ainsi nous distinguons, l'usufruitier et le nu-propriétaire :

► Usufruitier = Usus + Fructus

Il peut utiliser le bien, le louer et en percevoir les loyers, pendant la période de démembrement. En contrepartie, il doit veiller à sa conservation, effectuer toutes les réparations d'entretien et régler l'ensemble des charges afférentes (dont les impôts locaux).

► Nu-propriétaire = Abusus

Il ne supporte aucune charge d'entretien et de gestion pendant la durée du démembrement. À son issue, il devient automatiquement plein propriétaire, sans frais, ni démarches supplémentaires.

En cas de démembrement du droit de propriété, le droit de disposer du bien est séparé du droit de l'utiliser et d'en percevoir les revenus. Le premier attribut, l'abusus, revient au nu-propriétaire tandis que l'usus et le fructus sont concédés à l'usufruitier.

DROITS SUR LE BIEN	PLEINE PROPRIÉTÉ	NUE-PROPRIÉTÉ	USUFRUIT
Disposer du bien	Oui	Oui	Non
Utiliser le bien	Oui	Non	Oui
Percevoir des revenus issus de ce bien	Oui	Non	Oui

Le démembrement de propriété est un acte juridique consistant à partager les attributs du droit de propriété d'un bien entre deux personnes distinctes : le nu-propriétaire et l'usufruitier, pendant une période définie contractuellement. Mon Patrimoine Neuf fait un zoom sur ce mode de détention.

→ LE PRINCIPE

Le démembrement de propriété consiste à partager le droit d'usufruit et le droit de nue-propriété par un acte juridique, pour que ces deux personnes distinctes se partagent la pleine propriété d'un bien. Ce mécanisme est très souvent utilisé en famille pour transmettre un bien à ses descendants en leur épargnant le paiement de droits de succession.

→ LES VALEURS DE L'USUFRUIT ET DE LA NUE-PROPRIÉTÉ

Les valeurs de l'usufruit et de la nue-propriété sont déterminées selon un barème fiscal. Ce barème porte sur l'âge du vendeur, ou bien sur le temps du démembrement si celui-ci est temporaire.

ÂGE DU DONATEUR	VALEUR USUFRUIT	VALEUR NUE-PROPRIÉTÉ
Moins de 21 ans	90%	10%
de 21 à 30 ans	80%	20%
de 31 à 40 ans	70%	30%
de 41 à 50 ans	60%	40%
de 51 à 60 ans	50%	50%
de 61 à 70 ans	40%	60%
de 71 à 80 ans	30%	70%
de 81 à 90 ans	20%	80%
à partir de 90 ans	10%	90%

→ LES AVANTAGES DU DÉMEMBREMENT

Le démembrement de propriété constitue une solution pertinente pour un particulier souhaitant investir dans l'immobilier à moindre coût, en achetant que la nue-propriété d'un bien, dont il deviendra pleinement propriétaire sans frais supplémentaires à l'issue d'une période de démembrement qui s'étend généralement sur 15 à 20 ans. La transmission de patrimoine immobilier constitue un autre atout au démembrement de propriété.

Le démembrement de propriété peut ainsi être une manière de permettre aux futurs propriétaires de s'assurer que le bien dont ils recevront à terme la pleine propriété aura été bien entretenu.

→ DANS QUELS CAS PROCÈDE-T-ON AU DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ ?

► La donation en démembrement de propriété pour bénéficiaire d'avantages fiscaux à l'IFI :

Des propriétaires ont recours au démembrement de propriété afin de réduire leurs coûts fiscaux, en général ce sont des personnes soumises à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière qui a remplacé l'ISF en janvier 2018).

Ainsi, en tant que donateur de l'usufruit de votre bien immobilier à une personne (généralement de votre famille comme

vos enfants par exemple), vous réduisez la somme que vous déclarez dans le cadre de cet impôt. Vous payez donc moins d'IFI, voire plus du tout si vous repassez en dessous du seuil de déclenchement.

► Le démembrement de propriété dans le cadre des successions

Le démembrement de propriété est très utilisé au sein des familles pour préparer une donation. En effet, en donnant la nue-propriété à un de ses enfants (ou tout autre descendant), le donateur lui permet de réduire les frais de successions qu'il devra payer tout en ayant la possibilité de continuer d'user de son bien. Dans cette situation, les frais de transmission ne sont calculés que sur la nue-propriété, soit une fraction seulement du prix de bien. Au décès du donateur usufruitier du bien, l'enfant nu-propriétaire devient pleinement propriétaire sans payer de droit de succession.

► Achat en viager et démembrement de propriété

Le démembrement de propriété peut s'apparenter à une vente en viager dans certains cas. C'est le cas notamment lorsqu'une personne, souvent plutôt âgée, vend la nue-propriété de son bien immobilier mais en conserve l'usufruit jusqu'à son décès. Cela lui permet de tirer les profits de la vente partielle de propriété tout en continuant à profiter du bien en l'habitant ou en jouissant de ses revenus.

► Démembrement et SCPI

Dans le cadre d'un investissement en SCPI (Société Civile de Placement Immobilier), le démembrement de propriété est une pratique assez courante. Selon vos objectifs patrimoniaux, vous pourriez avoir des avantages à être soit usufruitier, soit nu-propriétaire d'une part de SCPI. Le démembrement de propriété est organisé par la SCPI pour une durée définie et, dans la majorité des cas, le nu-propriétaire et l'usufruitier ne se connaissent pas.

+ Être nu-propriétaire en SCPI est une bonne solution si vous cherchez à vous constituer un patrimoine immobilier avec une décote, ainsi que des revenus complémentaires au terme du contrat (pendant le contrat, le nu-propriétaire ne bénéficie d'absolument aucuns revenus).

+ Être usufruitier en SCPI peut être intéressant si vous cherchez à tirer des revenus complémentaires tout en ayant un taux d'imposition faible.

En effet, en tant qu'usufruitier en SCPI vous bénéficiez de l'intégralité des revenus générés pendant toute la période de démembrement.



LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)



Dans le cadre d'une stratégie harmonieuse du patrimoine, la Société Civile Immobilière (SCI) est régulièrement utilisée comme un outil de gestion et de détention des biens immobiliers en indivision par plusieurs personnes. La SCI est aussi un formidable outil de transmission et de protection du patrimoine détenu. Elle est régie par les articles 1832 et suivant du Code civil dont le régime diffère de celui des sociétés commerciales.

→ ON L'APPELLE DE MANIÈRE COURANTE :

▶ **la SCI Transparente**, lorsqu'elle est imposée à l'IR (Impôt sur le revenu), tel est le cas des sociétés immobilières qui ont pour unique objet :

- + la construction ou l'acquisition d'immeubles destinés à être attribués aux associés en propriété ou en jouissance ;
- + soit la gestion de ces mêmes biens ;
- + soit la location, pour le compte d'un ou plusieurs associés, de tout ou partie des immeubles.

▶ **la SCI Opaque**, lorsqu'elle est soumise à l'impôt sur les sociétés ; Tel est le cas de toutes les sociétés ne répondant pas aux conditions posées par l'article 1655 ter du CGI déterminant les conditions des sociétés transparentes, dans ce cas ;

- + Les bénéfices réalisés, déterminés selon les règles applicables à l'impôt sur les sociétés, sont imposés au nom de la société
- + Les bénéfices distribués sont imposés au nom des associés dans la catégorie des Revenus de Capitaux Mobiliers (RCM) dans leur déclaration des revenus

NB. : Sur option irrévocable, une SCI peut opter pour une admission à l'impôt sur les sociétés si elle y trouve son intérêt.

→ OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

(2 associés au minimum)

- + Constitution d'un capital en apport numéraire ou en immeuble(s).
- + Évaluation des apports librement fixés par les associés.
- + Répartition des parts sociales en proportion des apports.
- + Participation aux bénéfices au prorata du nombre de parts.
- + Responsabilités totales au niveau des dettes sociales au prorata du nombre de parts.
- + Cession de parts possible sur accord des associés, sauf clause contraire inscrite dans les statuts.

→ OBLIGATIONS JURIDIQUES

- + Enregistrement des statuts par acte authentique ou sous-seing privé
- + Désignation d'un gérant
- + Tenue d'assemblées générales
- + Toute activité commerciale est exclue sous peine d'imposition à l'impôt sur les sociétés et de responsabilité solidaire des associés (exemple : location meublée)

→ ORGANISER LA GESTION DE LA SOCIÉTÉ

Bien que le Code civil impose certaines règles de fonctionnement, les associés disposent d'une grande liberté dans la rédaction des statuts.

Ils peuvent ainsi :

- + **Confier la gérance à un ou plusieurs co-gérants** : s'ils l'estiment nécessaire, les associés peuvent désigner plusieurs co-gérants et organiser librement la répartition des pouvoirs entre chacun. La loi requiert simplement de nommer au moins un gérant.
- + **Prévoir les modalités de vote des décisions** : les statuts renseignent le nombre de voix ainsi que le quorum requis pour chaque type de décision pouvant impacter la vie sociale.
- + **Intégrer une clause d'agrément** : La clause d'agrément permet de contrôler l'entrée d'un tiers lors de la vente des parts d'un associé. Elle permet de garantir la stabilité l'actionnariat de la société et la répartition des titres.
- + **Démembrer les parts sociales** : Les parts sociales peuvent être démembérées, il est possible d'envisager toutes sortes techniques de protections entre époux, entre héritiers ou entre associés dans un cadre de stratégies successorales et de transmission.

→ COÛT DE CRÉATION

La constitution d'une SCI génère des coûts liés à chaque étape de la procédure de création qu'il convient de prendre en compte :

- + **Rédaction des statuts** : le recours aux services d'un notaire ou d'un avocat.
- + **Réalisation d'apports** : bien que les associés peuvent créer une SCI avec un capital d'1€ seulement, il est recommandé d'apporter un montant suffisant pour rassurer les banques, établissements de crédits ou investisseurs.
- + **Enregistrement des statuts au service des impôts des entreprises (SIE)**, ce qui donne lieu au paiement de droits d'enregistrement de 5% en cas d'apport de bien soumis à publicité foncière.

- + **Publication d'un avis de création dans un journal d'annonces légales** : frais s'élèvent à environ 5.50€ HT par ligne de 20 caractères, soit entre 200 et 250€ par annonce selon le JAL choisi et le département d'immatriculation.
- + **Immatriculation de la SCI au Registre du commerce et des sociétés (RCS)** : le greffe exige un paiement d'environ 80€ à l'envoi du dossier de demande d'immatriculation.

→ FISCALITÉ

▶ Associés personnes physiques

- + **Revenus locatifs** : Imposition au titre des revenus fonciers : IR + PS
- + **Plus-value immobilière** : Imposition au titre des plus-values immobilières

▶ Associés personnes morales

- + **Revenus locatifs** : Imposition au titre de l'impôt sur les sociétés
- + **Plus-value immobilière** : Imposition au titre des plus-values professionnelles

POURQUOI FAIRE UNE SCI ?

- ORGANISER ET DÉTENIR UN PATRIMOINE IMMOBILIER À PLUSIEURS (au moins 2 associés)
- FACILITÉ DE GESTION
- RÈGLES D'ORGANISATION ET DE LIQUIDATION PRÉVUES DANS LES STATUTS
- TRANSMISSION SIMPLIFIÉE ET SOUVENT AVANTAGEUSE

Le conseil d'un professionnel avant création est vivement recommandé.



INVESTIR

LE DISPOSITIF PINEL

La loi Pinel est un dispositif de défiscalisation immobilier qui a été mis en place en septembre 2014 par la ministre du logement Sylvia Pinel. Ce dispositif a pour objet principal d'aider à restaurer le marché de l'immobilier en offrant de nombreux avantages aux personnes souhaitant investir. Mon Patrimoine Neuf vous expose les points importants sur les conditions et les obligations à respecter pour bénéficier d'une réduction d'impôt qui sera calculée sur le prix d'achat des logements neufs.

POURQUOI ACHETER EN LOI PINEL ?

- RÉDUIRE SES IMPÔTS
- SE CONSTITUER UN PATRIMOINE
- CRÉER UN COMPLÉMENT DE RETRAITE
- PROTÉGER SA FAMILLE (assurance décès)



→ LE DISPOSITIF PINEL EN BREF

- 1. Achat d'un bien neuf**
Répondant aux dernières normes de construction en zone éligible (Abis, A, B1)
- 2. Versement par l'état de 12% à 21%** du prix du bien à l'investisseur sous forme de réduction d'impôt selon la durée de location choisie
- 3. Engagement de Location** pendant 6, 9 ou 12 ans
et Perception de loyers
Encadrement du locataire pendant la durée de la défiscalisation

→ LES 5 AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT EN LOI PINEL

1. Une réduction d'impôt importante

Le dispositif Pinel propose une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21% du montant de l'investissement, soit une réduction d'impôt de 63 000 € maximum, sur l'achat d'un bien immobilier neuf qui doit se trouver dans la zone éligible au dispositif.

Quant à l'investisseur, il s'engage de son côté à mettre le bien en location pour une durée déterminée. En effet, le montant de l'avantage fiscal va dépendre de cette durée de mise en location :

- 21%** du prix du bien pour une durée de location de **12 ans**
- 18%** du prix du bien pour une durée de location de **9 ans**
- 12%** du prix du bien pour une durée de location de **6 ans**

Exemple : pour un investissement global (frais inclus) de 150 000 €, vous pouvez réduire vos impôts de :
 - 31 500 €, soit 3000 € par an, si vous louez votre bien neuf pendant 12 ans
 - 27 000 €, soit 3000 € par an, si vous louez votre bien neuf pendant 9 ans
 - 18 000 €, soit 3 000 € par an, si vous louez votre bien neuf pendant 6 ans

2. Un investissement sans apport possible

En effet, l'achat immobilier donne la possibilité d'emprunter pour investir. Vous pouvez envisager un investissement sans avoir à fournir un apport initial.

3. Se constituer un patrimoine immobilier

L'investissement dans la pierre est un placement financier qui connaît un taux de rendement intéressant sur du long terme et qui vous permet de vous constituer un patrimoine sain facilement transmissible.

4. Possibilité de louer à sa famille

La loi Pinel est applicable pour les locations à la famille. Les parents peuvent acheter un logement neuf pour y loger leur(s) enfant(s) tout en bénéficiant des avantages fiscaux du dispositif Pinel. Le locataire doit cependant ne pas être inclus dans le foyer fiscal.

5. Préparer sa retraite

À la fin de la période légale de location du logement, vous pouvez disposer du bien comme vous le souhaitez. Vous pouvez continuer à le louer pour percevoir des revenus complémentaires, le revendre en profitant d'un gain financier certain ou même l'occuper en tant que résidence principale ou secondaire.

→ LES CONDITIONS À RESPECTER

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, il y a des conditions à respecter :

- + Acquérir ou construire un logement neuf entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2024
- + Vous êtes limité à 2 logements par an dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an et d'un plafond de 5 500 €/m²
- + Respecter le plafonnement global des avantages fiscaux limités à 10 000 € par an et par foyer
- + Acquérir le bien dans une zone éligible au Pinel (Zones A, Abis, B1)
- + Le logement doit respecter les normes de performance énergétique et thermique RT 2012 minimum
- + Vous devez mettre le logement en location pendant une période de 6, 9 ou 12 ans
- + Le logement ne peut pas être loué meublé
- + Le locataire ne peut pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur
- + Respecter des plafonds de loyers et des plafonds de ressources des locataires, selon la localisation
- + Louer le bien dans les 12 mois suivants la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure
- + Vous ne pouvez pas laisser le logement vacant plus de 12 mois consécutifs au cours de la période d'engagement de location

→ LES MODES D'ACQUISITION POSSIBLES

En plus de l'acquisition classique, il est possible d'investir dans ce dispositif sous :

- + **SCI en loi Pinel** : lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés

- + **Indivision en loi Pinel** : lorsque le logement est détenu en indivision (Pacs ou contrat de mariage séparatiste)

→ LES ZONES ÉLIGIBLES

- + **Zone A bis** : Paris ainsi que ses 29 communes environnantes
- + **Zone A** : L'Île de France, La Côte d'Azur, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, et la partie française de l'agglomération Genevoise
- + **Zone B1** : La totalité des métropoles de plus de 250 000 habitants, la grande couronne parisienne, et quelques villes où les prix de l'immobilier sont élevés (Bayonne, Saint-Malo, La Rochelle, Annecy, Chambéry, Cluses, la Corse ainsi que les îles non reliées au continent, mais aussi les départements d'Outre-Mer)

→ CALCUL DU LOYER

Le loyer d'un logement profitant de ce dispositif est encadré pendant toute sa durée :

[Coef zone] x (0,7 + 19 ÷ [surf pondéré]) x [surf pondéré]

La surface pondérée est égale à la surface habitable augmentée de la moitié de celle des annexes (caves, balcon, celliers...) dans la limite de 8 m².

► Plafonds de ressources des locataires :

Les revenus fiscaux de référence correspondant à ceux de l'année N-2 Zone A Bis Zone A Zone B1.

	Zone A Bis	Zone A	Zone B1 TOULOUSE
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €
Personne seule ou couple avec :			
1 enfant à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €
2 enfants à charge	89 439 €	82 776 €	60 783 €
3 enfants à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €
4 enfants à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €
Personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €

► Plafonds de loyer en métropole (Coef. zone) :

Zone A Bis	17,55 €
Zone A	13,04 €
Zone B	10,51 €
Zone B2 (sur agrément)	9,13 €



INVESTIR

LE LOUEUR MEUBLÉ EN RÉSIDENCES GÉRÉES

Les résidences gérées sont des lieux d'hébergements meublés en location. Investir et défiscaliser en Résidences Gérées est un placement sûr. Mon Patrimoine Neuf vous présente dans cette rubrique les résidences gérées.

→ QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE GÉRÉE ?

Les résidences gérées sont des actifs résidentiels meublés et équipés mis en location. Faire un investissement en résidence gérée revient à faire l'acquisition d'un studio ou d'un deux pièces et de le mettre en location. Cette forme d'achat locatif vous permet de bénéficier d'avantages fiscaux (Censi-Bouvard, statut LMNP, récupération de la TVA...) tout en vous offrant des garanties comme le versement de loyers même en l'absence de locataire.

→ LE PRINCIPE

L'investisseur achète un bien qui sera donné à bail à un gestionnaire prédéfini. L'investisseur, quant à lui, s'engage à distribuer un loyer pour une durée minimale de 9 ans. À contrario, le gestionnaire s'oblige à entretenir, conserver, réparer et gérer les biens, tout en supportant les risques de carence et vacances locatives.

Le propriétaire investisseur ne se soucie pas de la gestion ni des locataires, il perçoit purement et simplement les revenus prédéfinis dans le contrat commercial.

→ LES DIFFÉRENTS TYPES DE RÉSIDENCES GÉRÉES AVEC SERVICES

▶ Les résidences séniors

Elles proposent des chambres ou des appartements aux personnes âgées encore autonomes. C'est une nouvelle génération de maisons de retraite.

→ Quel intérêt à investir dans une résidence senior ?

En investissant dans une résidence senior, vous pouvez bénéficier de réduction d'impôts grâce au dispositif Censi-Bouvard jusqu'au 31 décembre 2021. Pour cela, vous devez faire l'acquisition d'un

logement neuf ou entièrement rénové. Louer le (ou les) logement pendant au moins 9 ans vous permet de déduire, sous forme de réduction d'impôt, 11% du prix d'achat chaque année (dans la limite d'investissement fixée à 300 000 € HT).

Vous avez également la possibilité de récupérer l'intégralité de la TVA, soit 20% du prix de revient, à condition de louer le logement pendant 20 ans. En cas de revente avant cette date, vous devrez rembourser la somme à l'État au prorata des années restantes.

▶ Les résidences étudiantes

Ce sont des logements meublés réservés aux étudiants à proximité des universités. Investir en résidence étudiante permet de bénéficier d'une demande locative toujours renouvelée.

Une résidence étudiante doit proposer au moins trois services parmi la liste suivante : réception, petit-déjeuner, nettoyage des locaux, entretien du linge. Elle peut proposer des services supplémentaires comme des salles de travail, des parkings pour voitures ou vélos, une salle de sport, un cinéma...

→ Quel intérêt à investir dans les résidences étudiantes

Elles sont généralement bien situées, à proximité des universités et grandes écoles. En investissant dans ce type de résidences, vous faites l'acquisition d'un studio meublé d'environ 20 m². En province, vous pouvez espérer réaliser votre investissement pour 100 000 €. Ce type d'investissement permet également de bénéficier des avantages fiscaux Censi-Bouvard, dans la limite de 300 000 €, avec un engagement d'au moins 9 ans.

▶ Les résidences services affaires

Ce sont des résidences destinées à une clientèle en déplacement professionnel, elles allient le confort d'un hôtel à l'indépendance d'un appartement.

→ Pourquoi investir dans une résidence services affaires ?

Les résidences services affaires permettent d'effectuer un séjour de quelques jours, quelques semaines, en bénéficiant d'un confort et des services d'un appartement neuf. Elles se situent dans les grandes agglomérations, souvent en cœur de ville. Les clients visés sont des grandes sociétés qui souhaitent

loger leurs collaborateurs dans des appartements de qualité, moins onéreux qu'un hôtel. La demande ne cesse de croître.

▶ Les résidences services de tourisme

Les résidences de tourisme accueillent les particuliers sur leur lieu de vacances.

→ Les avantages à investir en résidence de tourisme :

Ce type d'investissement vous permet de compléter vos revenus grâce au loyers fixés à l'avance et souvent garanti par contrat avec l'exploitant. Cependant, chaque séjour dans la résidence diminue vos revenus.

Depuis le 1er janvier 2017, un investissement en résidence de tourisme ne permet plus de bénéficier des avantages du dispositif Censi-Bouvard. Vous pouvez ainsi investir dans le neuf ou dans l'ancien.

En revanche, vous bénéficierez toujours du statut de loueur meublé non professionnel (LMNP) qui vous permet d'accéder à un abattement fiscal de 50% sur votre bénéfice (amortissement du bien et du mobilier) ou de récupérer la TVA payée sur le prix d'acquisition si vous conservez le bien pendant 20 ans.

→ LA QUALITÉ DU LOUEUR

En plus de la fiscalité sur les revenus de l'activité, l'administration fiscale détermine la qualité du loueur par une notion d'activité professionnelle ou non. Pour mieux comprendre :

1. ACTIVITÉ NON PROFESSIONNELLE ou LMNP

Ce statut est plus communément appelé Loueur Meuble Non Professionnel (LMNP). Il rentre en action si l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- Recettes annuelles inférieures à 23 000 € / an
- Recettes annuelles inférieures aux autres revenus du foyer fiscal

▶ Imputation des déficits :

- Les déficits sont imputables sur les revenus de même nature.
- Le délai d'imputation est de 10 ans

▶ Dispositif Censi-Bouvard :

Loi de réduction d'impôts, elle permet aux personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu de réduire le montant de leur impôt en investissant dans l'immobilier neuf et notamment, dans une résidence de services. Voici ses avantages :

- Réduction d'impôt de 11% sur 9 ans calculée sur le montant de l'investissement plafonné à 300 000 €.
- Récupération de la TVA (NEUF / VEFA)
- Cumulable aux autres niches fiscales (déplafonnement possible du cumul de réduction annuelle de 10 000€ à 18 000€ / an)
- Aucune restriction de zonage
- Pas de conditions de ressources du locataire
- Pas de plafonnement de loyer
- Engagement de location de 9 ans obligatoire minimum

2. ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE ou LMP

Plus communément appelé Loueur Meublé Professionnel (LMP), cette activité nécessite un enregistrement au RCS (Registre du Commerce des Sociétés). Il entre en vigueur si les deux conditions suivantes sont remplies :

- Recettes annuelles supérieures à 23 000 €.
- Recettes annuelles supérieures aux autres revenus du foyer fiscal.

▶ Imputation des déficits

→ Les déficits sont déductibles du revenu global, sans limitation de montant. La part des déficits non imputée (au dessous de 0) provenant des charges engagées (et non des intérêts d'emprunts) peut être imputée sur le revenu global des 6 années suivantes.

→ Info IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) : les actifs patrimoniaux détenus en LMP peuvent être qualifiés d'usage professionnel et donc être exclus de l'assiette taxable à l'IFI, à la condition que le loueur en retire plus de 50% de l'ensemble des revenus professionnels perçus par le foyer fiscal (ART R885 du CGI).

→ UN PLACEMENT SÛR

Depuis quelques années, la demande croissante de logements adaptés à une population âgée ou au manque de logements étudiants, la résidence gérée représente un marché d'avenir. En effet, avec l'espérance de vie qui augmente, l'offre de résidences de services accueillant uniquement des seniors se développe en France. Pour les résidences étudiantes, le nombre d'étudiants croît chaque année en France car les jeunes cherchent à suivre un maximum d'études pour augmenter leurs chances d'intégrer un marché du travail toujours plus tendu. L'offre de logements pour les étudiants est limitée aujourd'hui car les bailleurs « classiques » privilégient les profils stables et les locations longue durée. Les résidences pour étudiants sont donc de plus en plus mises en avant par les professionnels.

→ NOTRE AVIS

L'investissement dans une résidence gérée est une très bonne solution pour créer un patrimoine à faible coût grâce à :

- son ticket d'entrée raisonnable (moins de 100k€),
- la participation du loyer augmenté de la réduction fiscale Censi-Bouvard.

Cette garantie de versement des loyers agit comme une rente durant la période du bail et va tranquilliser le facteur risque auprès de l'investisseur.

C'est un placement simple et efficace pour créer du patrimoine avec un bon équilibre charges / recettes qui n'imposera quasiment rien la fiscalité d'un foyer d'actifs.



INVESTIR

LA LOI MALRAUX

La loi Malraux a été mise en place par André Malraux en 1962, dans le but de protéger le patrimoine historique et architectural Français. Ce dispositif permet de défiscaliser en investissant dans des biens immobiliers patrimoniaux, dans des villes de premier ordre. Mon Patrimoine Neuf vous explique tout sur ce dispositif.

→ LA LOI MALRAUX

La loi Malraux est un dispositif de défiscalisation permettant de devenir propriétaire d'un bien situé sur un site remarquable et protégé dans les cœurs des plus belles villes de France. Elle concerne les investissements réalisés dans l'ancien, dans les Secteurs Sauvegardés (S.S) ou dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Pour bénéficier du dispositif, il faut se porter acquéreur d'un logement situé en S.S ou ZPPAUP et être à l'initiative de rénovations intégrales de l'immeuble ou du bien, déclarés d'utilité publique.

La Loi Malraux a pour objectif la restauration d'immeubles et de quartiers historiques Français grâce aux investissements consentis par le contribuable.

→ LES AVANTAGES

- + Une forte réduction d'impôt de 22 % pour un bien en ZPPAUP et 30 % pour un bien en Secteur Sauvegardé (S.S) du montant des travaux : toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal.
- + Une diversification du patrimoine.
- + Des revenus réguliers sous forme de loyers.
- + Des revenus croissants grâce à l'indexation des loyers.
- + Une revalorisation du capital investi.
- + Possibilité de réaliser une plus-value intéressante à la revente. Les rénovations effectuées sur le bien entraîneront une hausse notable de sa valeur.
- + Une réduction d'impôt exclue du plafonnement global des niches fiscales.
- + Participation à la sauvegarde du patrimoine français.

→ LES CONDITIONS À RESPECTER

- + Les contribuables bénéficient de la réduction d'impôt que s'ils s'engagent à restaurer l'intégralité de l'immeuble en vue de le mettre en location.
- + L'immeuble ou le bien doit être loué nue à titre de résidence principale durant 9 ans minimum, sous les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.
- + Le plafond de dépenses de 400 000 € donne droit à une réduction d'impôt portant sur une période globale de 4 ans à compter de l'année de délivrance de l'autorisation de travaux.
- + Les travaux doivent être suivis par un Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- + Les opérations de restauration en loi Malraux doivent avoir été déclarées d'utilité publique, sauf s'il y a eu un plan de sauvegarde ou de mise en valeur qui a été approuvé.
- + La période du paiement des travaux ne doit pas dépasser 3 ans après la date de délivrance du permis de construire. En cas de fouilles archéologiques, un délai d'un an peut être majoré. Les contribuables peuvent alors bénéficier d'un avantage fiscal pendant 4 années d'imposition au maximum.

→ QUE FAIRE POUR BÉNÉFICIER DU DISPOSITIF ?

Si l'immeuble est situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, et que vous souhaitez bénéficier des dispositions de la loi Malraux, vous devez fournir des justificatifs aux services fiscaux :

- + Une note comportant l'adresse et la surface du logement, et un engagement de louer le logement non meublé dans les 12 mois de l'achèvement des travaux, à usage de résidence principale du locataire, pendant 9 ans,
- + Les déclarations 2042 et 2044 S,
- + Une déclaration de revenus pour l'imputation sur le revenu global,
- + Une copie du bail,
- + Le cas échéant, la copie de l'autorisation préfectorale spéciale des travaux et visa de l'architecte,
- + Le cas échéant, la copie de la déclaration d'utilité publique.

→ QU'EST-CE QU'UNE ZPPAUP ?

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sont élaborées sous l'initiative de la commune avec l'assistance de l'Architecte des Bâtiments de France pour protéger les monuments historiques. Elle peut être mise en place autour des monuments historiques, dans des quartiers et des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique, où la publicité y est interdite.

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation ou de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la zone de protection seront soumis à l'autorisation spéciale, où il devra y avoir un cahier des charges qui guidera les constructeurs et les Architectes des Bâtiments de France.

→ QU'EST-CE QU'UN SECTEUR SAUVEGARDÉ ?

Un secteur sauvegardé est une mesure de protection portant selon la loi sur un « secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles ».

Ce secteur a vu le jour pour sauvegarder les centres urbains historiques et plus largement les ensembles urbains d'intérêt patrimonial pour éviter des démolitions du tissu bâti ancien au bénéfice d'une reconstruction sans aucun rapport avec la ville traditionnelle.

→ EXEMPLES

1°/ Achat d'un bien dans un immeuble en Secteur Sauvegardé, éligible Loi Malraux :

Prix d'achat du foncier : 50 000 €
 Montant des travaux : 100 000 €
 Durée des travaux : 3 années
 Le montant de la défiscalisation sera de 30 000 € sur 3 ans, la réduction d'impôt par an de 10 000 €.

2°/ Achat d'un bien dans un immeuble en Secteur Sauvegardé, éligible Loi Malraux.

Prix d'achat du foncier : 100 000 €
 Montant des travaux : 200 000 €
 Durée des travaux : 3 ans
 Le montant de la défiscalisation sera de 60 000 € sur 3 ans, la réduction d'impôt par an sera de 20 000 €.

3°/ Achat d'un bien dans un immeuble en Secteur Sauvegardé, éligible Loi Malraux.

Prix d'achat du foncier : 240 000 €
 Montant des travaux : 360 000 €
 Durée des travaux : 3 ans
 Le montant de la défiscalisation sera de 108 000 € sur 3 ans, la réduction d'impôt par an sera de 36 000 €.

LA LOI MALRAUX EN BREF

PRINCIPE

TYPE DE BIEN

- Immeuble situé en Site Patrimonial Remarquable (SPR) classé et couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé.

MÉCANISME ET AVANTAGES

- Réduction d'impôt de 30% du montant des travaux.
- Si IR inférieur à la réduction d'impôt : excédent reportable 3 ans.
- Les appels de fonds travaux sont liés à l'avancement réel des travaux.

PLAFONDS ET LIMITES

- Hors plafonnement global des niches fiscales.
- Plafond glissant de 400 000 € de travaux répartis sur 4 ans toutes opérations Malraux confondues.
- Limite d'éligibilité : avant la fin de la 3^e année à compter de la date de délivrance du permis de construire.

OBLIGATIONS

- Engagement de mise en location pour 9 ans.
- Location nue uniquement.
- Pas de possibilité de louer à un ascendant ou descendant.
- Pas de démembrement.

CALENDRIER FISCAL

- Réduction d'impôt payée en août de l'année suivant les dépenses.
- Pas d'impact sur le prélèvement à la source.

INTÉRÊT PATRIMONIAL

- Être propriétaire d'un bien situé dans un site patrimonial remarquable protégé, au cœur des plus belles villes de France.



NOTES FISCALES

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) a été supprimé et un nouvel impôt, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a été créé. Mon Patrimoine Neuf vous propose un résumé synthétique, pour comprendre cet impôt, qui est au cœur de la régulation d'un des produits les plus rentables de nos jours pour le particulier : la pierre.



→ L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE, C'EST QUOI ?

Depuis 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Contrairement à l'ISF qui prenait en compte les placements financiers, l'épargne ainsi que les autres valeurs mobilières, le patrimoine immobilier net imposable à l'IFI n'est constitué que de valeurs immobilières.

L'objectif de cet impôt est de ramener les exilés fiscaux, parmi lesquels les actionnaires minoritaires fortement taxés à l'ISF sont nombreux et ainsi inciter les plus fortunés à investir dans les entreprises françaises.

→ LES PERSONNES CONCERNÉES

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) concerne les personnes qui détiennent un patrimoine immobilier net supérieur à 1,3 million d'euros. Ce patrimoine immobilier comprend tous les biens et droits immobiliers détenus directement et indirectement. En effet, la déclaration d'IFI prend en compte les biens immobiliers détenus par toutes les personnes composant le foyer fiscal.

Le foyer fiscal pris en compte pour l'IFI se compose :

- + D'une personne vivant seule
- + De personnes vivant en couple

Les biens des enfants mineurs dont vous ou votre conjoint avez l'administration légale seront également pris en compte pour calculer le montant de votre IFI.

→ LES BIENS CONCERNÉS

Lors de votre déclaration, vous devez déclarer :

- + Les immeubles bâtis, à usage personnel ou mis en location : maisons, appartements et leurs dépendances (garage, parking, cave...).
- + Les bâtiments classés Monument Historique.
- + Les immeubles en cours de construction au 1^{er} janvier 2021.
- + Les immeubles non bâtis : terrains à bâtir, terres agricoles...
- + Les immeubles ou fractions d'immeubles représentés par des parts de sociétés immobilières.
- + Les droits immobiliers : usufruit, droit d'usage ou d'habitation...

À noter que votre résidence principale fait l'objet d'un abattement de 30% sur sa valeur au 1^{er} janvier de chaque année. Des exonérations partielles ou totales peuvent être prévues sous certaines conditions pour :

- + Des immeubles utilisés pour votre activité professionnelle
- + Des bois et forêts sous engagement d'exploitation ou à usage professionnel

- + Des biens ruraux loués à long terme ou à usage professionnel (terrains agricoles, bâtiments et matériels d'exploitation)
- + Les logements loués meublés sous le régime fiscal du loueur en meublé professionnel (LMP)

→ DÉDUCTION DES DETTES IMMOBILIÈRES

L'IFI est calculé sur la valeur nette de votre patrimoine imposable au 1^{er} janvier, après déduction des dettes existant à cette date, à condition de pouvoir les justifier.

Il peut s'agir d'une dette portant sur les dépenses suivantes :

- + L'acquisition de biens ou droits immobiliers imposables (emprunts immobiliers)
- + Des travaux d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement
- + L'acquisition des parts ou action, au prorata de la valeur des biens et droits immobiliers imposables
- + Les travaux d'entretien dus par le propriétaire ou payés par le propriétaire pour le compte du locataire
- + Paiement des impôts dus à raisons des propriétés concernées (taxe foncière par exemple)

En revanche, les impositions incombant à l'occupant ne sont pas déductibles (taxe d'habitation par exemple).

→ LE CALCUL DE L'IMPÔT

Si la valeur nette de votre patrimoine immobilier excède 1,3 million d'euros, vous êtes soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Pour calculer l'IFI, il faut appliquer un barème progressif au patrimoine immobilier net imposable, comme ci-dessous :

Fraction de la valeur nette taxable	Taux applicable
Jusqu'à 800 000 €	0 %
Entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,50 %
Entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,7 %
Entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1 %
Entre 5 000 001 € et 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,5 %

Exemple :

Base taxable : 1 550 000 €
 Jusqu'à 800 000 € = 0 %
 De 800 000 à 1 300 000 = 500 000 x 0,50% = 2 500 €
 De 1 300 000 à 1 550 000 = 250 000 x 0,70% = 1 750 €
 IFI brut = 2500+1750 = 4 250 €

→ LE MÉCANISME DE DÉCOTE

Si vous déclarez un patrimoine dont la valeur est comprise entre 1 300 000 € et 1 400 000 €, vous bénéficiez d'une décote qui vient s'imputer sur le montant de l'IFI calculé selon le barème en vigueur.

Le montant de la décote se calcule de la manière suivante : 17 500 € - 1,25 % de la valeur nette taxable du patrimoine.

Exemple :

Patrimoine net taxable au 1^{er} janvier 2020 : 1,35 million €
 IFI brut = (500 000 € x 0,5 %) + (50 000 € x 0,7 %) = 2 500 € + 350 € = 2 850 €
 Décote applicable = 17 500 € - (1,35 million € x 1,25 %) = 625 €
 Montant IFI = 2850 € - 625 € = 2 225 €

→ RÉDUCTIONS D'IMPÔT

En cas de dons au profit d'organismes d'intérêt général, vous bénéficiez d'une réduction d'IFI égale à 75 % des dons réalisés, dans la limite de 50 000 €.

→ LE PLAFONNEMENT DE L'IFI

En 2022, l'IFI est plafonné en fonction du montant cumulé de vos impôts.

L'impôt sur les revenus de 2021 ajouté à l'IFI 2022 ne doit pas dépasser 75 % des revenus perçus en 2021.

En cas de dépassement, la différence est déduite du montant de l'IFI.

→ LA DATE POUR DÉCLARER L'IFI

La déclaration 2022 des revenus de 2021 débutera en avril 2022.

Si votre déclaration est inexacte (sous-évaluation de votre patrimoine) ou incomplète (omission d'un ou plusieurs biens imposables) au moment de remplir votre déclaration d'IFI, vous paierez des intérêts de retards. Ceux-ci vous seront appliqués à hauteur de 0,20 % par mois de retard, soit 2,4 % par an.

Une marge d'erreur de 10 % est tolérée si vous avez sous-évalué un bien en le déclarant. Dans ce cas, les intérêts de retard ne vous sont pas appliqués sauf si votre bonne foi est remise en cause par l'administration.

En cas de non-paiement de l'impôt sur la fortune immobilière avant la date limite de paiement mentionné sur l'avis d'imposition, une majoration de 10 % calculée sur l'impôt dû s'applique.

Pour calculer votre IFI, rendez-vous directement sur : https://www3.impots.gouv.fr/simulateur/ifi/2019/calcul_ifi/

L'UNITÉ URBAINE DE TOULOUSE



4^È AIRE URBAINE DE FRANCE

Projection 2030 :
2^e aire urbaine de France



1 390 000
HABITANTS
DANS L'AGGLOMÉRATION

+ 19 000
HABITANTS / AN
DANS L'AIRE URBAINE



480 000
HABITANTS
INTRA-MUROS

75%
D'ACTIFS


33% DE LA
POPULATION
ENTRE 15 ET
29 ANS

452
COMMUNES

CADRE DE VIE

 **760 HA** D'ESPACES VERTS
dont 170 parcs et jardins

 **2 213** HEURES
D'ENSOLEILLEMENT EN 2017

 **88** TERRAINS DE GRANDS JEUX
(rugby, football...) **46** GYMNASES

 **1H30** DE LA MONTAGNE
 **1H30** DE LA MER

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

1^ÈRE VILLE UNIVERSITAIRE
DE FRANCE
après Paris



- **139 000** ÉTUDIANTS
- **112** ÉTABLISSEMENTS
D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
- **11** ÉCOLES D'INGÉNIEURS
- **3** GRANDES UNIVERSITÉS

ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS COMMERCIALES

AÉROPORT TOULOUSE BLAGNAC

3^È AÉROPORT
RÉGIONAL FRANÇAIS

après Nice et Lyon

12 MILLIONS DE PASSAGERS EN 2024



 **300 000 M²**
DE CENTRES COMMERCIAUX

2^È MARCHÉ D'INTÉRÊT NATIONAL
après Rungis (MIN de Toulouse)

TRANSPORTS

 **108** COMMUNES DESSERVIES

 **2** LIGNES DE MÉTRO

 **2** LIGNES DE TRAM

 **70** LIGNES DE BUS TISSÉO
dont 10 lignes Lineo à l'horizon 2020

 **1** TÉLÉPHÉRIQUE

**EN 2025, NOUVELLE LIGNE MÉTRO :
TOULOUSE AEROSPACE EXPRESS**

- 21 STATIONS / 27 KM DE LIGNE
- 200 000 EMPLOIS DESSERVIS

**TISSÉO EST LE 3^È RÉSEAU DE
PROVINCE** avec près de 4 MILLIONS
de déplacements quotidiens sur
la grande agglomération toulousaine



SÉLECTIONS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

Mon Patrimoine Neuf vous présente sa sélection de programmes immobiliers, résidences d'appartements et maisons, en lancement commercial et opportunités à découvrir.

Ces biens sont en accord avec nos valeurs, exigeant la qualité, afin de garantir la réussite de vos projets.

PROGRAMMES IMMOBILIERS

BASSIN TOULOUSAIN

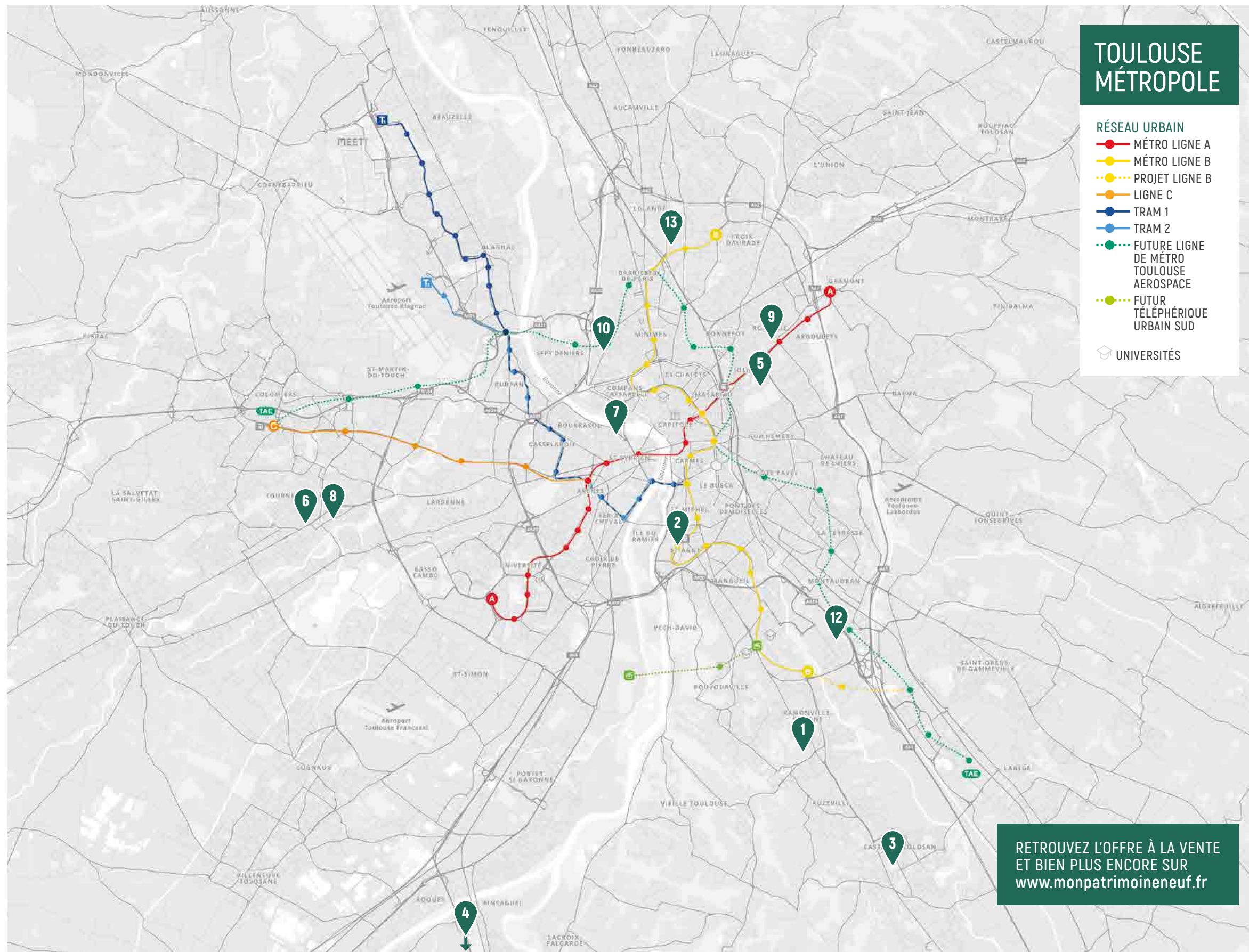
- 1 ▶ LE SOLSTICE - P46
- 2 ▶ MÉTROPOLIS - P48
- 3 ▶ LE JARDIN DES PLANTES - P50
- 4 ▶ L'ANCOLIE - P52
- 5 ▶ L'ALTO - P54
- 6 ▶ TORNELA - P56
- 7 ▶ LES BELLES RIVES - P58
- 8 ▶ KAOMA - P60
- 9 ▶ CYMÉA - P62
- 10 ▶ BRICKLANE - P64

PROGRAMME NATIONAL

- 11 ▶ AZOTEA - P66

RÉSIDENCES GÉRÉES

- 12 ▶ CAMPUS IAS - P68
- 13 ▶ VIVRE ENSEMBLE - P70



RETROUVEZ L'OFFRE À LA VENTE ET BIEN PLUS ENCORE SUR www.monpatrimoine neuf.fr



LE SOLSTICE

Par GREENCITY IMMOBILIER

RAMONVILLE SAINT-AGNE

- + 60 Appartements
- + du T2 au T5
- + T2 à partir de 166 500 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e semestre 2023
- Notaire : Me SALES Benoît
- Architectes : ARUA ARCHITECTES



→ BIEN VIVRE AU SUD DE TOULOUSE

Située à proximité du pôle technologique, scientifique et universitaire de la métropole toulousaine, Ramonville Saint-Agne est l'une des villes les plus prisées du sud toulousain. La commune présente tous les atouts d'une ville dynamique à taille humaine qui a su préserver l'esprit convivial d'un village, grâce à un environnement pavillonnaire et une nature omniprésente.

À seulement 8 km de la place du Capitole, la ville a su séduire les cadres moyens et supérieurs pour sa proximité et sa rapidité d'accès à l'hypercentre toulousain (en moins de 15 min. en métro), au périphérique toulousain et à l'ensemble des zones d'activités de la métropole.

Dans un cadre bucolique et préservé, Ramonville Saint-Agne offre une qualité de vie exceptionnelle avec le Canal du Midi classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, la diversité de ses quartiers, ses équipements publics nombreux et de qualité et son centre ville commerçant et animé et son vaste réseau de pistes cyclables et de footing.

→ LA RÉSIDENCE, UN ÉCRIN POUR LES RÉSIDENTS

Sur les coteaux, Proche du cœur commerçant et dans un environnement paisible et arboré la résidence se compose de 4 petits collectifs, de 2 à 3 étages. Dans une démarche d'Ecoquartier, une grande liaison douce traversant la parcelle vient desservir les habitations et s'intègre aux espaces de verdure pour offrir des lieux de quiétude à tous les résidents. D'architecture contemporaine, la résidence propose des volumes simples, des toits terrasse végétalisés et des façades sobres de couleur blanche.

→ UNE RÉSIDENCE À ÉNERGIE POSITIVE

Avec ses des toitures équipées de panneaux photovoltaïques, le Solstice produit plus d'énergie électrique qu'il n'en consomme. Cette production est soit utilisée sur place pour alimenter les équipements des parties communes, soit revendue à un énergéticien. Ainsi, elle génère des ressources financières qui permettront de réduire les charges de copropriété. Par ailleurs, grâce à son exposition, aux matériaux isolants utilisés et à sa connexion au

réseau de chaleur biomasse de l'écoquartier des Floriales, le Solstice présente des performances environnementales élevées : équivalent E4 - C1 du label E+C-.

→ DES APPARTEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes qui profitent d'une luminosité exceptionnelle notamment grâce aux extérieurs. Bénéficiant de l'implantation de la résidence sur un coteau, les balcons et les terrasses végétalisées offrent une vue dominante sur les alentours. Tous les appartements sont livrés avec des cuisines et salles de bains équipées. Pour un plus grand confort de vie, nos logements sont tous connectés.

À PROXIMITÉ

- Coœur commerçant avec toutes les commodités et services du quotidien.
- Crèches, écoles maternelles et primaires, collèges, lycée
- Canal du Midi
- Médiathèque, centre culturel, salle de spectacle, piscine municipale, complexe sportif...
- Pôles universitaires et scientifiques
Université Toulouse III - Paul Sabatier, CHU Rangueil, facultés de médecine et de pharmacie et hôpital Larrey.
- Parc technologique du Canal, Labège Innopole, Complexe scientifique et spatial, Cancéropole

ACCÈS

- Arrêts de bus à 50 m et 400 m
- Piste cyclable à 1 km (Berges du Canal du Midi)
- Métro ligne B à 3 km
- Téléphérique Teleo à 3,5 km.
- A620, A623, A61 à 4 km
- Gare Toulouse-Matabiau à 10 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 20 km

LES + DU PROGRAMME

- Situation géographique privilégiée
- Résidence à énergie positive
Classe énergétique A
Panneau photovoltaïques
- Résidence sécurisée
- Logements connectés
chauffage, alarme, volets roulants
- Chaufferie bois collective
(eau chaude sanitaire et chauffage)
avec module thermiques individuel et radiateurs basse température certifiés
- Parking en sous-sol
Locaux 2 roues
- Cuisine et salle de bains équipées
- Prestations de qualité :
placard aménagé; terrasses en bois; menuiserie extérieure PVC, double vitrage; chape isophonique; carrelage 45x45 et parquet stratifié dans les chambres.



05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr

MÉTROPOLIS

Par CARRERE

TOULOUSE EMPALOT

- + 68 Appartements
- + du T2 au T5
- + À partir de 131700 €

• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2023
 • Notaire : Maître DAVEZE à Toulouse
 • Architectes : Nadau Lavergne Architecture et VS2 Architectes



→ UNE RÉSIDENCE PARFAITEMENT SITUÉE

Au cœur du quartier Empalot, à 5 minutes du centre historique de Toulouse la résidence Métropolis offre tous les avantages d'une vie de quartier, où transports en commun, commerces, services et loisirs sont accessibles en quelques minutes à pied pour le plus grand confort de ses habitants.

S'étirant le long des berges de la Garonne, Empalot se dessine comme un véritable coin de nature en ville. Cinq minutes de vélo suffisent pour rejoindre l'île du Ramier, nouveau « poumon vert » de Toulouse, prisé pour sa large offre de sports et de loisirs.

→ UNE ARCHITECTURE URBAINE

Métropolis c'est une architecture urbaine faisant la part belle au végétal. Les volumes bâtis sont ainsi compactés pour donner une large place aux espaces verts, dont un patio central végétalisé. Clôturée, la résidence est accessible à pied depuis l'entrée piétonne végétalisée située entre les deux bâtiments,

tandis qu'une deuxième entrée sécurisée permet aux voitures d'accéder au sous-sol.

→ LA RÉSIDENCE METROPOLIS

Composée de 68 appartements du T2 au T5, répartis dans deux bâtiments, Métropolis se caractérise par son architecture moderne, mêlant minéral et végétal. De nombreux logements sont dotés d'une double orientation et tous sont pourvus d'une loggia ou d'une terrasse.

Les 68 appartements de Métropolis, allant du T2 au T5, mêlent prestations de qualité, sécurité et grande fonctionnalité : porte palière sécurisée trois points, microviseur et visiophone pour l'entrée, volets roulants électriques dans le séjour, carrelage dans les pièces de vie et parquet stratifié dans les chambres...

De nombreux appartements de Métropolis bénéficient d'une double orientation et tous possèdent une loggia ou une terrasse, prolongeant d'autant l'espace de vie intérieur et permettant



À PROXIMITÉ

- Commerces et services de proximité :
 - Supermarché, boulangerie, pharmacie, tabac-presse, à moins de 5 minutes à pied
 - Commerces, La Poste, restauration, médecin, Mairie de quartier à moins de 10 minutes à pied
- Crèche, Groupe scolaire à moins de 5 minutes à pied
Collège à moins de 10 minutes à pied
- Théâtre, médiathèque à moins de 15 minutes à pied
- Île du Ramier : espaces vert sport et loisirs à moins de 5 minutes à vélo

TRANSPORTS

- Métro Ligne B à moins de 5 min. à pied
- Bus L9 à moins de 5 min. à pied
- Gare Saint-Agne à moins de 15 min. à pied

LES + DU PROGRAMME

- Emplacement exceptionnel
- Production de chaleur et d'eau chaude assurée par 70% d'énergie renouvelables
- 2 voitures électriques en autopartage réservées aux résidents
- Espace extérieur pour chaque logement
- Parking sécurisé en sous-sol
- Locaux à vélo
- Prestations de qualité : peinture lisse, volets roulants électriques, visiophone, double orientation pour de nombreux logements...



05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
 contact@monpatrimoine neuf.fr

LE JARDIN DES PLANTES

Par FONTA

 **CASTANET-TOLOSAN**

- + 75 Appartements
- + du T2 au T4
- + À partir de 199 000 €
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2023
- Notaire : Nathalie Bayle
- Architectes : Arua Architectes



→ VIVRE ET INVESTIR ENTRE VILLE & NATURE

Située aux portes de Toulouse, à seulement 12 km de son cœur historique, Castanet-Tolosan jouit d'une situation exceptionnelle et offre à ses habitants une qualité de vie remarquable.

L'attractivité de Castanet-Tolosan s'explique avant tout par sa proximité avec un pôle d'activité extrêmement dynamique. Étant le deuxième pôle d'emploi de la métropole toulousaine, Castanet-Tolosan profite d'un pôle technologique très développé notamment grâce au « Labège Innopôle », ou encore au Parc Technologique du Canal où se trouve le CNRS et le CNES. L'activité aéronautique lui est aussi profitable avec le siège du leader mondial, Airbus, à Toulouse.

La ville est également plébiscitée pour son cadre de vie remarquable au bord du Canal du Midi. Castanet-Tolosan propose à ses habitants toutes les infrastructures scolaires, sportives et culturelles, un véritable centre dynamique avec commerces du quotidien et marchés de plein air. Le tout bordé d'un réseau de transport dense et efficace qui permet de relier la ligne B du métro de Ramonville en 5 minutes.

→ UN PARFUM DE BIEN-ÊTRE

Nichée au cœur d'un emplacement privilégié face au parc de la Mairie et à deux pas des coteaux surplombant la ville, la résidence Le Jardin des Plantes profite d'une situation résidentielle exceptionnelle. Caractérisée par son architecture traditionnelle, en résonance avec le centre-ville historique en brique de Castanet-Tolosan, elle dévoile une réécriture traitée dans un esprit contemporain avec des volumes simples et structurés. Ses façades contrastées de plaquettes de parement en terre cuite et d'enduit gris clair apportent un certain raffinement au bâti, ouvert sur l'espace paysagé en cœur d'îlot composé d'essences variées agrémenté de jardins partagés, offrant ainsi une transition douce vers le parc de la Mairie.

→ CULTIVER LE BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

L'un des points fort de cette résidence reste son environnement. En son centre un grand jardin partagé de quoi respirer le grand air et partager des moments de détente et de convivialité. Cela peut ainsi favoriser les rencontres entre voisins, tisser des liens

entre les habitants et donner vie à une agriculture urbaine commune.









Composée d'appartements de 2 à 4 pièces desservis par ascenseur, la résidence offre de belles perspectives où loggias, balcons et terrasses aux très belles dimensions, viennent prolonger les espaces de vie agréables et lumineux.

Côté confort, chaque logement dispose de prestations de grande qualité : cuisines aménagées pour les 2 et 3 pièces, salles de bains équipées, peinture lisse blanche, parquet flottant dans les pièces à vivre et les chambres...

Pour la sérénité de ses occupants, cette résidence signée Fonta propose un accès sécurisé ainsi que des stationnements exclusivement en sous-sol.

À PROXIMITÉ

Dans un rayon d'1 km :

-  Écoles
-  Crèches
-  Commerces
-  Boulangerie
-  Pharmacies
-  Banques
-  Restaurant
-  Équipements sportifs

UNE QUALITÉ DE VIE REMARQUABLE

-  13km de pistes cyclables
-  55 hectares d'espaces verts et de loisirs
-  3 marchés de plein vent
-  260 entreprises sur la commune
-  4 groupes scolaires
-  1 piscine municipale
-  100 associations
-  3 lignes de bus dont 1 en site propre



05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoineuf.fr

L'ANCOLIE

Par IMODEUS

LABARTHE-SUR-LÈZE

- + 34 appartements
- + Du T2 au T4
- + À partir de 181 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2022
- Notaire : Maître GIRAUD
- Architectes : CB ARCHITECTE



→ LABARTHE-SUR-LÈZE, UN TRÉSOR DE NATURE

Terre verdoyante, la commune, établie dans les plaines de l'Ariège et de la Lèze à leur confluence, doit son nom à l'étendue forêt qui, il y a longtemps, recouvrait presque toute la zone. Site Natura 2000, la rive labartheoise de l'Ariège possède une grande valeur patrimoniale en matière de flore et de faune. La petite ville appartient également à la réserve naturelle régionale Confluence Garonne-Ariège, témoignage de l'environnement naturel d'exception qui l'entoure, au sein duquel l'omniprésence pyrénéenne ravit les yeux.

Accueillant plus de 40 associations, tant sportives que sociales, Labarthe-sur-Lèze fait preuve d'une vie culturelle développée, favorisée par la médiathèque Française Giroud.

→ VIVRE AU CŒUR DE LA VILLE

Petite ville commerçante, les commodités fleurissent et les lieux de détente et de rencontre, tel le marché de plein vent, sont variés. Les habitants bénéficient de diverses infrastructures

sportives et culturelles (centre culturel François Mitterrand, complexe sportif de Labarthesur-Lèze, stade Aimée Paris).

Les établissements scolaires présents dans le quartier se trouvant à moins de 5 km de l'Ancolie, la résidence est un lieu idéal pour les familles, qui disposent également d'un certain nombre de zones d'activité (Muret, Portet-sur-Garonne), accessibles en quelques minutes à peine

Ainsi la résidence l'Ancolie jouit d'un emplacement privilégié à mi-chemin entre tranquillité rurale et cœur de village, elle permet d'accéder rapidement à toutes les commodités.

→ UNE RÉSIDENCE SIMPLE, HARMONIEUSE & MODERNE

Dans une volumétrie simple, harmonieuse et moderne, les deux ailes qui forment la résidence l'Ancolie offrent 34 logements, du T2 au T4. Ne dépassant pas le R+3, le bâtiment, habillé de charmantes briques de parement, emblématiques de la région, se marie parfaitement à son environnement. Surmontées de toitures

terrasses, les façades sont enduites de tons blanc-cassé et réhaussées par quelques touches d'acier laqué gris. Le caractère contemporain de L'Ancolie contraste joliment avec l'importante couverture végétale des espaces communs, engazonnés et plantés de 47 arbres. Les façades sont ponctuées de plantes grimpantes, de jardins paysagers et de terrasses privatives, puis bordées de haies vives fleuries et de bosquets décoratifs d'essences locales.

La résidence est clôturée et dispose d'un cheminement piéton, d'une entrée véhicules, d'un parking et d'un local clos et couvert destiné aux deux roues.

Résidence pérenne et pensée pour durer, l'Ancolie favorise les orientations, la luminosité et l'isolation renforcée, pour offrir à ses habitants un confort optimal.

À PROXIMITÉ

- COMMERCES DE PROXIMITÉ :** marché de plein vent (à 130 m), coiffeur, boulangerie, boucherie, pharmacie (à 200 m), supermarché (à 500 m et 1,3 km)
- ENSEIGNEMENT :** crèche (à 250 m), école primaire (à 400 m et 450 m), collège (à 1,4 km), lycée (à 3,3 km)
- EMPLOI :** zone d'activité Porte de Muret (à 8 km), zone commerciale de Portet (à 11 km), zone d'activité de Francazal (à 14 km)
- LOISIRS :** Espace culturel (à 140 m), Halle des Sports (à 170 m), Médiathèque (à 450 m), Parcours de santé (à 1,3 km)

TRANSPORTS

- Tisséo Ligne n°316** (Muret Gare SNCF/Portet Gare SNCF, à 100 m.)
- 3 lignes de bus** (Réseau LIO & Arc-en-ciel)
- A64** Sortie 36, Roques RN20 à 9 km
- GARES :** Pins Justaret à 3 km, Venerque à 10 km, Portet/Saint-Simon à 11 km, Toulouse Matabiau à 24 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac** à 25 km

LES + DU PROGRAMME

- Emplacement cœur de ville
- Résidence de prestige sécurisée par système intratone
- Extérieur paysager
- Parkings nominatifs Local 2 Roues
- Terrasse
- Prestations de qualité :** chaudière individuelle gaz à condensation, cuisine aménagée, carrelage grès 40x40, salle de bain équipée de meuble vasque avec miroir, bandeau les ou spots lumineux, sèche serviette, placards aménagés dans les chambres



05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoineurf.fr



L'ALTO

Par GREENCITY IMMOBILIER

TOULOUSE JOLIMONT

- + 17 Appartements
- + du T2 au T4 duplex
- + T2 à partir de 243 900 €
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} semestre 2023
- Notaire : M^e CLARY Pierre
- Architectes : EMPAN ARCHITECTES



→ QUARTIER JOLIMONT : UN CADRE DE VIE QUI CONJUGUE CALME & DYNAMISME

Situé sur une colline qui domine la ville rose, le quartier Jolimont bénéficie d'une situation tout à fait exceptionnelle dans un cadre calme et pavillonnaire. Les amateurs d'espaces verts et de nature rejoindront très rapidement la zone verte des Argoulets avec ses 45 hectares de nature, ses pistes de footing, sa piscine et sa patinoire. Les habitants du quartier profiteront également de l'offre culturelle de la médiathèque Marengo, toute proche. Côté commerces et services, le quartier propose toutes les facilités avec notamment un supermarché accessible en quelques minutes en métro ou en voiture, le centre commercial Gramont et sa zone d'activités tertiaire. Côté éducation, les familles bénéficient, à moins d'1 km, de tous les équipements scolaires de la maternelle au lycée.

En pleine mutation, avec plusieurs projets d'envergure (Euro Sud-Ouest, future ligne LGV, futur quartier Grand Matabiau Quai d'Oc avec ses équipements sportifs, de services, de commerces

et de bureaux), Jolimont s'impose comme un quartier prisé aussi pour sa proximité et sa rapidité d'accès aussi bien à l'hypercentre qu'au périphérique toulousain.

→ UN ÉCRIN POUR LES RÉSIDENTS

L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout y est proche : transports en commun, écoles, commerces et services du quotidien. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement, à proximité immédiate du centre-ville de Toulouse.

La résidence « L'Alto » se compose de deux bâtiments reliés par une passerelle, entourés de beaux jardins arborés et d'un square qui apportent une réelle quiétude à tous les résidents. D'architecture sobre et contemporaine, elle propose un jeu de volumes avec des lignes cubiques, des toitures en tuiles et des façades alternant enduit de teinte ocre et brique de terre cuite de couleur brune. Les deux bâtiments, de faible hauteur, épousent parfaitement l'esprit pavillonnaire des alen-

tours. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité

→ DES APPARTEMENTS BAINÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence « L'Alto » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes qui profitent d'une luminosité exceptionnelle notamment grâce à une double orientation et de généreux extérieurs : balcons ou loggias. Tous les appartements sont livrés avec des cuisines et des salles de bains équipées. Pour un plus grand confort de vie, nos logements sont tous connectés.



À PROXIMITÉ

- Proche du cœur de ville
- Commerces et services du quotidien
- Ecoles et établissements scolaires de la crèche au lycée
- Zone verte des Argoulets à 1,5 km avec complexe sportif, piste de footing, piscine, patinoire...
- Futur quartier Guillaumet avec la future cité administrative
- Centre commercial Gramont (Auchan, Darty, Cultura) et sa zone d'activités tertiaire.

ACCÈS

- Piste cyclable à 200 m
- Arrêts de bus à 350 m
- Métro ligne A à 800 m
- Gare Toulouse-Matabiau à 1,3 km
- A61 à 2 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 9,3 km

LES + DU PROGRAMME

- Situation géographique privilégiée
- Résidence sécurisée
- Logements connectés chauffage, alarme, volets roulants
- Chaudières gaz individuelles à condensation connectées avec radiateurs basse température certifiés.
- Parking en sous-sol et aérien
- Locaux 2 roues
- Cuisine et salle de bains équipées
- Prestations de qualité : placard aménagé; terrasses en bois; menuiserie extérieure PVC, double vitrage; chape isophonique; carrelage 45x45 et parquet stratifié dans les chambres.



05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



TORNELA

Par ICADE

TOURNEFEUILLE

- + 81 logements
- + Du T2 au T4
- + À partir de 199 000 €
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2023
- Notaire : Étude de Maîtres SOULOUMIAC, SALETES et TREMOSA à Toulouse
- Architectes : ABC Architecture



→ TOURNEFEUILLE, TYPIQUEMENT SUD-OUEST

Ville chaleureuse à l'accent chantant, Toulouse ne cesse d'attirer pour son dynamisme et sa qualité de vie. Idéalement située entre la Méditerranée et les Pyrénées, la ville rose est aussi appréciée pour sa météo et ses températures douces tout au long de l'année. Ses 1 000 hectares de parcs et jardins, ainsi que ses 760 km de pistes cyclables en font l'une des grandes villes les plus vertes de France.

Située aux portes de Toulouse, Tournefeuille est une ville qui allie dynamisme et authenticité. Avec une population de 27 000 habitants, elle a pour ambition d'affirmer son identité parmi les communes de l'agglomération toulousaine. Troisième ville du département de la Haute Garonne, Tournefeuille séduit grâce à son territoire dynamique où il fait bon vivre.

Elle offre un cadre de vie agréable grâce à ses nombreux espaces verts et jardins publics. Située à proximité des grands bassins d'emploi régionaux, elle attire une population jeune, familiale et active.

→ UN RETOUR VERS LA NATURE

À seulement quelques arrêts du centre-ville de Toulouse grâce à la ligne Linéo 3, votre nouvelle résidence Le Tornela est une bulle d'authenticité.

Elle s'intègre avec harmonie au sein de l'environnement local, aux accents typiquement toulousains, et se distingue par son architecture contemporaine aux lignes fortes.

La résidence se compose de deux ensembles d'habitations de densités différentes jouissant en son centre d'un vaste cœur d'îlot végétalisé et paysager.

Le confort et l'aménagement intérieur des logements permettant la double orientation pour la majorité d'entre eux, est accompagné d'une multitude de menuiseries favorisant l'éclairage naturel.

Enfin, sa force se dégage également par sa parfaite intégration dans la lecture urbaine bénéficiant d'une architecture qualitative par ses matériaux et finitions.

→ DES ESPACES QUI VOUS RESSEMBLENT

Ses 81 logements, du 2 au 4 pièces, sont organisés autour d'un îlot central aéré et végétalisé, proposant aux habitants un cadre de vie paisible.

Chaque logement bénéficie d'une exposition optimale, et de généreuses ouvertures et terrasses.

Le Tornela est le lieu de vie idéal pour débuter une nouvelle vie au cœur du bassin toulousain.

De nombreux choix de décoration vous sont proposés pour laisser libre cours à votre imagination.

À PROXIMITÉ

- Complexe sportif à 4 min*
- Cinéma Utopia à 5 min*
- Commerces de proximité à 3 min*
- Base de loisirs la Ramée à 10 min*
- Écoles maternelle, élémentaire et collège à 5 min*
- Lycée à 6 min*
- Centre-ville de toulouse à 12 km
- Aéroport à 15 min*
- Gare Toulouse-Matabiau à 18 min*

* en voiture

LES + DU PROGRAMME

- Volumes bien distribués
- Jardins et terrasses
- Résidence sécurisée
- Stationnement en sous-sol
- Fibre optique
- LOGEMENT CONNECTÉ**
Chauffage, volets électriques*, points lumineux*, détecteur d'intrusion*
* en option
- FINITIONS, AMÉNAGEMENT & ÉQUIPEMENTS**
Chauffage au gaz par chaudière à condensation ; double vitrage ; carrelage ou parquet stratifié ; salle de bains équipée ; placards selon disposition du logement ; robinet extérieur dans les jardins privatifs et pour la plupart des terrasses ; local à vélos et poussettes, prises multimédia dans chaque pièce à vivre et dans les chambres (RJ45).



05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr

LES BELLES RIVES

Par FONTA

 **TOULOUSE RIVE GAUCHE**

- + Appartements & villas sur le toit
- + du T1 au T6
- + Prix sur demande
- Notaire : Maître Tremosa
- Architectes : Letellier Architectes



→ UNE BELLE ADRESSE AU CŒUR D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL TRÈS PRISÉ

Comptant parmi les quartiers emblématiques de la ville de Toulouse, Saint-Cyprien est en plein essor et offre un très beau cadre de vie.

La proximité des ses infrastructures scolaires, des commerces et marchés alimentaires ainsi que des bars et restaurants fait de cette zone un quartier dynamique qui agrément le quotidien et le confort des habitants.

Le quartier étant bien desservi par les moyens de transports proposés par la ville tel que les bus, les vélos libre service « VéloToulouse », ainsi que la ligne de métro A « Saint-Cyprien République », il est possible de rejoindre l'hyper-centre de Toulouse en quelques minutes.

Les espaces en plein air autour de la résidence « Belles Rives » sont des lieux de partage et de convivialité. Nous avons par exemple le jardin Raymond VI, parfait pour un jogging, ou

encore la Prairie des Filtres au bord de la Garonne où de nombreux événements y sont organisés chaque année. Tout cela sans oublier les centres culturels présents sur site, comme par exemple le Musée d'Art Moderne et Contemporain des Abattoirs ou le Théâtre de la Garonne.

Le quartier Saint-Cyprien, rythmé par la Garonne, offre de belles perspectives d'avenir, où bien-être et bien-vivre se conjuguent au quotidien. Une situation idéale pour celles et ceux à la recherche d'un mode de vie à la fois paisible et attractif, grâce aux multiples avantages que procurent cet environnement unique et remarquable en tous points.

→ UNE ARCHITECTURE EN LIEN AVEC SON ENVIRONNEMENT




Ce bel emplacement met en valeur l'architecture de cette résidence. Avec une partie de sa façade en brique rappelant les quais toulousains, et une autre en enduit blanc, « Belles Rives » détient une identité contemporaine et harmonieuse.



À PROXIMITÉ

-  Tous commerces et services de proximité
-  Marchés plein air & couvert
-  Restaurants et bars
-  Crèches, écoles maternelles et primaires, collèges
-  Prairies des filtres, Jardins Raymond VI
-  Musée d'art des Abattoirs Théâtre Garonne
-  Hyper-centre

TRANSPORTS

-  VéloToulouse
-  Bus
-  Métro Ligne A 2 stations

LES + DU PROGRAMME

-  Emplacement exceptionnel Cœur de quartier : Architecture
-  Terrasses, balcons ou loggias : Jardinières végétalisées sur les balcons loggias traitées en jardins d'hiver sur certains étages, Jardins privés engazonnés pour les logements en attique
-  Parking sécurisé en sous-sol
-  Locaux à vélo
-  Prestations de qualité : Menuiseries extérieures en aluminium ; volets roulants motorisés ; lames en aluminium ; parquet contrecollé et carrelage grand format ; lames en bois exotique sur les extérieurs ; chaudière individuelle au gaz connectée ; climatisation réversible gainable pour les logements en attique ; Placards équipés



05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr

KAOMA

Par MARIGNAN

 **TOURNEFEUILLE**

- + Appartements du T2 au T4
- + À partir de 215 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2023
- Notaire : Étude Camps Charras
- Architectes : MR3A



→ TOURNEFEUILLE : UNE ADRESSE PRÉSERVÉE, RESSOURÇANTE ET PRATIQUE

Ancien bourg villageois devenu une agréable ville verte et fleurie, Tournefeuille n'a rien à envier à sa proche voisine Toulouse et s'impose comme la commune la plus prisée des toulousains. À seulement 8 km de la place du Capitole, elle offre à ses 27 000 habitants un cadre de vie exceptionnel.

Ville dynamique et ouverte sur la modernité, Tournefeuille a su tirer avantage de sa proximité immédiate avec les grands bassins d'emplois : l'Aéroconstellation de Blagnac et les zones d'activités aéronautiques de Colomiers et de Saint-Martin-du-Touch.

Pour faciliter votre quotidien, elle propose de nombreux commerces, un grand marché de plein vent le dimanche matin sur la place de la Mairie et tous les services et équipements de proximité (écoles, collège, gymnase, médiathèque).

→ UN DOMAINE BOISÉ EN GUISE DE DEMEURE

Au cœur de Tournefeuille, et de sa vie commerçante très riche, s'érige un domaine exceptionnel en lisière d'un bois classé. Depuis l'entrée piétonne, restaurée et déplacée pour magnifier la façade principale, se profile une Maison de Maître conservée, témoignage du passé de Tournefeuille.









Dotée d'une signature architecturale sobre et contemporaine, KAOMA réussit un mariage de styles avec des matériaux emblématiques de la région tels que les tuiles en terre cuite, les briquettes rouges et la serrurerie métallique.

Parfaitement orientés, tous les logements s'ouvrent sur un espace de vie extérieur, certains bénéficiant de vues dégagées sur le bois classé et au dernier étage, de vastes terrasses plein ciel.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

-  Visiophone
-  Ascenseurs
-  2 véhicules propres en auto-partage
-  Peinture lisse (murs & plafonds)
-  Placards aménagés
-  Carrelage dans les pièces à vivre
-  Parquet stratifié dans les chambres
-  Cuisine équipée pour les 2 et 3 pièces
-  Chauffage gaz individuel avec chaudière à condensation
-  Fenêtres et portes fenêtres en aluminium
-  Volets roulants électriques dans les séjours

À PROXIMITÉ

-  Écoles & Collège
-  Arrêt de bus
-  Commerces
-  Boulangerie
-  Pharmacie
-  Banques
-  Restaurants
-  Équipements sportifs

LES + DU PROGRAMME

-  Dans un écrin de nature, non loin d'un parc public et des bords du Touch
-  Maison de Maître, conservée et réhabilitée
-  Commune très cotée, à une dizaine de kms de Toulouse
-  Espace extérieur, balcon, jardin privatif, terrasse en bois
-  Parking sécurisé en sous-sol



05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoineuf.fr

CYMÉA

Par ICADÉ

TOULOUSE LA ROSERAIE

- + Du studio au T5
- + À partir de 139 000 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2023
- Notaire : Étude de Maîtres SOULOUMIAC, SALETES et TREMOSA à Toulouse
- Architectes : Brennac Gonzales Architectes & Martinie



→ QUARTIER LA ROSERAIE, UN COCON DE DOUCEUR AU CŒUR DE LA VILLE

Situé au nord-est de la ville de Toulouse, à seulement 3 km de la place du Capitole, le quartier de la Roseraie conjugue tous les avantages du centre-ville, tout en étant protégé de son agitation. Ici, la brique rouge est reine, les rues portent des noms de fleurs et les jardins et espaces verts ont la part belle. À proximité immédiate retrouvez le Jardin de la Roseraie et le Jardin Pierre Rous. À 15min à pied, découvrez la Zone Verte des Argoulets : aire de jeux, vélo, zones sportives, etc. Les établissements scolaires, culturels et sportifs, mais aussi les nombreux commerces de proximité font du quartier de la Roseraie une adresse paisible et conviviale.

→ CULTIVER LA NATURE AU CŒUR DE LA VILLE

Le projet Cyméa prévoit la végétalisation des façades pour favoriser un rafraîchissement urbain ainsi que la création d'un îlot de biodiversité avec des espaces végétalisés et d'aménagements propices au développement de la faune et la flore locales.

Ainsi, ce projet est synonyme de bien-être, d'épanouissement au quotidien, grâce à un lien avec la nature retrouvé, dans un environnement toujours plus urbain.

→ LA RÉSIDENCE CYMÉA, LA NATURE S'INVITE EN VILLE

C'est au cœur d'un quartier convivial et typiquement toulousain que la résidence Cyméa se dessine, là où se tenait autrefois les locaux de la société Latécoère. Un site historique, désormais transformé en un lieu de vie paisible et confortable, entouré d'un écrin de nature foisonnante. Imaginée comme un parc habité laissant la part belle à la végétation, la résidence Cyméa s'inscrit harmonieusement dans son paysage local. Avec deux ensembles d'appartements, la composition architecturale de la résidence forme en son centre un noyau vert de quiétude. Ici, la brique en terre cuite, rouge, marron et grise, côtoie des lignes contemporaines, pour une atmosphère à la fois traditionnelle et moderne. Cyméa offre à ses résidents un nouveau rapport à la nature, plus proche, respectueux et durable. Potagers hors-sol collectifs, composteurs partagés, et jardins écologiques en font un vrai parc urbain, les

terrasses ensoleillées et les bancs disposés sous les arbres laissent place au partage, à la convivialité et à la découverte.

→ DES ESPACES QUI VOUS RESSEMBLENT

Aux portes de l'hyper centre de Toulouse et au cœur d'une nature protégée, Cyméa vous propose des appartements répartis sur 8 niveaux, du studio au 5 pièces. Imaginés pour répondre à toutes vos exigences, ils offrent, grâce à des modalités soigneusement étudiées, bien-être et douceur de vivre au quotidien. Fonctionnels, ils ont été conçus pour proposer le meilleur agencement et une exposition optimale. De plus, vous avez la possibilité de personnaliser les logements. Découvrez nos prestations soignées, et un intérieur où il fait bon vivre.

À PROXIMITÉ

- TRANSPORTS**
Métro ligne A Roseraie ; à trois stations du métro Jean Jaurès ; 7 stations Vélô Toulouse ; 10 lignes de bus
- ACCESSIBILITÉ**
À 5 minutes en voiture des axes A61, A62, A64 ; à deux stations de métro de la gare Toulouse Matabiau ; à 17 minutes en voiture de l'aéroport Toulouse-Blagnac
- ADMINISTRATION & SERVICES**
Mairie de quartier Roseraie ; La Poste ; Commerces de proximité
- LOISIRS & DIVERTISSEMENTS**
Complexe Sportif Alex Jany ; Bibliothèque de la Roseraie ; Danc'in la Roseraie
- ÉCOLES**
Écoles maternelles et élémentaires ; Lycée professionnel Jolimont ; Lycée polyvalent Raymond Naves
- ESPACES VERTS**
Base de Loisirs des Argoulets ; Lac de la Maourine ; Jardins et parcs

LES + DU PROGRAMME

- Parking privatif souterrain
- Locaux à vélos
- Terrasses, jardins communs et zones de cultures en bacs
- Terrasses jaccuziables et cuisine d'été sur certains lots
- Salle commune pour les habitants
- FINITIONS, AMÉNAGEMENT & ÉQUIPEMENTS**
 - Fenêtres et portes fenêtres aluminium
 - Cuisine équipée du studio au 3 pièces*
 - Équipements domotiques personnalisables*
 - Chauffage électrique par panneaux rayonnants ou radiateur à inertie
- *Hors prix maîtrisés
- IMAGIN'HOME : Personnalisez votre logement avec l'aide d'un architecte d'intérieur**
(Taille des pièces, cuisine ouverte ou fermée, douche ou baignoire)



05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoineurf.fr

BRICKLANE

Par SPORTING

TOULOUSE PONTS-JUMEAUX

- + 32 Appartements
- + du T2 au T4
- + À partir de 228 000 €
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2023
- Notaire : M^e Jean-Paul SOUYRIS
- Architectes : Cabinet Diana



→ LES PONTS-JUMEAUX, LE QUARTIER IDÉAL POUR CONJUGUER VIE PRO & PERSO

C'est ce que vous propose le quartier des Ponts-Jumeaux ! Hyperconnecté, rejoignez le périphérique (sortie 30) et le métro ligne B en un rien de temps... Que ce soit votre travail ou vos activités citadines, tout est à proximité !

Ses atouts ? Profitant d'une vraie vie de quartier, le Boulevard de Suisse vous fait bénéficier de tous les services essentiels à votre quotidien : écoles, commerces de proximité, épicerie, restaurants, cabinet médical, stations-service et supermarché... Vous ne manquez de rien !

Mais le quartier des Ponts-Jumeaux, c'est aussi tout plein de loisirs ! Restos, cafés, skatepark, parc, jardin partagé, accès à la voie verte de l'itinéraire Airbus A380... À vous de choisir !

À moins de 5 minutes à pied de chez vous, la future station "Boulevard de Suisse Ponts-Jumeaux" vous permettra de rejoindre l'aéroport (grâce à la liaison avec la ligne Aéroport

Express), les sites Airbus de Colomiers et Saint-Martin-du-Touch, la gare Matabiau ainsi que les zones d'activités du sud-est toulousain.

→ UNE PARENTHÈSE DE DOUCEUR EN VILLE

Résidence à taille humaine, Bricklane se compose de 32 logements, allant du T2 au T4, entièrement conçu pour votre bien-être. Laissez-vous surprendre par des appartements aux extérieurs généreux et intimistes : loggias, balcons, terrasses, jardins privatifs... ou bien rooftops en dernier étage. À l'intérieur, ce sont des espaces de vie optimisés et bien pensés avec une belle luminosité qui s'offrent à vous !

Côté équipements, vous bénéficiez de places de parking en sous-sol, ainsi que d'un local vélos fermés en rez-de-chaussée et de racks vélos en extérieur.

Parfaitement sécurisée, la résidence est équipée d'un portail automatique, d'un accès vigik et de caméras de vidéosurveillance. Le pied d'immeuble abrite quant à lui des bureaux.



VIVRE AU RYTHME DU QUARTIER

Travailler

- Airbus Saint-Eloi à 9 min à pied
- Centre d'affaires Compans-Caffarelli à 10 min à vélo
- CHU de Purpan à 6 min en voiture
- Bassin d'emploi aéronautique de Blagnac (Airbus, Safran, Thales...) à 7 min en voiture
- Marché d'intérêt National Toulouse Métropole (MIN) à 9 min en voiture

Apprendre

- Crèche à 5 min à pied
- École Primaire & maternelle à 5 min à pied
- Collège & lycée à 5 min à pied
- Grandes Écoles à 10 min à vélo

Se détendre

- Parc des Ponts-Jumeaux à 6 min à pied
- Canal du Midi à 8 min à pied
- Palais des Sports à 9 min en vélo
- Jardin Compans Caffarelli & Jardin Japonais à 8 min à vélo
- Restaurants & cafés
- Salles de sports, salle d'escalade

Se déplacer

- 5 lignes de bus Tisséo (15,63,70), Linéa 1, ligne Aéro
- Futur métro ligne C à 5 min à pied
- Métro ligne B à 5 min en vélo
- Périphérique sortie 30 à 3 min en voiture
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 7 min en voiture
- Gare Toulouse-Matabiau à 10 min en métro

Faire du shopping

- Commerces et services de proximité
- Marché de plein vent à 6 min à pied
- Biocoop à 7 min à vélo
- Centre commercial Reflets Compans à 10 min à vélo
- Zone commerciale de Purpan à 7 min en voiture
- Boutiques de l'hypercentre à 10 min en métro

LES + DU PROGRAMME

- Localisation idéale
- Rooftops, balcons, loggias, ou terrasses
- De beaux volumes
- Jardin écologique jardins privatifs Cœur d'îlot paysager
- Parking sous-sol & aérienne
- Local & racks vélos



05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr

AZOTEA

Par SPORTING

 **VILLENAVE-D'ORNON 33140**

- + Petit collectif de 17 logements
- + T2, T3 et T4 rooftops
- + À partir de 219 000 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2023
- Notaire : M^e Florence LEBLOND
- Architecte : Guillaume Ricklin



→ VIVRE AUX PORTES DE BORDEAUX

Villeneuve d'Ornon est une commune à la fois paisible, connectée et urbaine à seulement 15 minutes de l'hypercentre bordelais. Desservi par la ligne C du tramway reliant la gare Saint-Jean, et à proximité immédiate de la rocade (sortie 18) et de l'autoroute A62, c'est l'endroit idéal pour vos déplacements pro et perso !

Sur place, laissez-vous séduire par son cadre de vie verdoyant alliant plusieurs lacs, étangs et parcs, sans faire pour autant l'impasse sur vos activités citadines ! Commerces de bouche, établissements scolaires et complexes sportifs (seule piscine olympique du département), zone commerciale, marché de producteurs locaux... Villeneuve d'Ornon est aussi riche en vie culturelle ! Cinéma multiplexe, salle de spectacle, Golf... Vous allez adorer sortir entre amis ou en famille !

Et pour les amateurs d'oenologie, la commune fait également partie de l'appellation Pessac- Léognan comptant une vingtaine de châteaux et domaines viticoles que vous pouvez visiter tout au long de l'année.

→ LE BIEN-ÊTRE S'INVITE CHEZ VOUS

Moderne et épurée, son architecture de standing est rythmée par des teintes d'enduit blanc et gris ainsi que des gardes corps vitrés et persiennes métalliques. Azotea est une résidence à taille humaine (17 logements) entourée d'espaces verts et de détente avec en prime un potager pour cultiver vos légumes !

Les Appartements, allant du T2 au T3 ou bien rooftops T4, sont dotés d'espaces de vie ouverts avec une cuisine américaine et un séjour baigné de lumière, tous prolongés par de beaux extérieurs : jardins, terrasses filantes, balcons, loggias, ou toit-terrasses avec jardinières !

Côté équipements, vous bénéficiez de deux places par logement de parking aériennes, couvertes et en box ainsi qu'un espace de rangement pour les vélos. Parfaitement sécurisée, la résidence Sporting Azotea bénéficie d'un système d'accès vigik et d'un portail automatique. Et pour les plus sportifs, profitez d'une salle de sport entièrement équipée d'appareils de musculation et cardiotraining !

VIVRE AU RYTHME DU QUARTIER

Travailler

- Zones d'activités Rives d'Arcins à 9 min en vélo
- Institut des Sciences de la Vigne et du Vin à 10 min en voiture
- Futur quartier d'affaires Bordeaux Euratlantique à 12 min en voiture
- Campus Universitaires de Pessac et Talence à 15 min en voiture
- CHU Haut-Lévêque à 15 min en voiture

Apprendre

- Crèche à 3 min à pied
- Écoles maternelle & primaire à 5 min à pied
- Lycée à 9 min à vélo
- Grandes Écoles à 10 min en voiture

Se détendre

- Salle de spectacle Le Cube à 9 min à vélo
- Piscine Olympique à 5 min en voiture
- Cinéma Méga CGR à 7 min en voiture
- Golf de Bordeaux Villeneuve d'Ornon à 7 min en voiture

Se déplacer

- Bus TBM, lignes 15 et 36
- Tramway ligne C à 10 min à pied
- Rocade Sortie 18 & 19, échangeur A62 / A630 à 3 min en voiture
- Aéroport Bordeaux-Mérignac à 15 min en voiture
- Gare Bordeaux Saint-Jean à 20 min en tramway

Faire du shopping

- Marché de Chambéry à 9 min à vélo
- Centre commercial Géant Casino à 2 min en voiture
- Centre commercial Rives d'Arcins à 7 min en voiture
- Biocoop à 10 min en voiture
- Hypercentre bordelais à 20 min en tramway

LES + DU PROGRAMME

-  Rooftops, balcons, loggias, terrasses ou jardin
-  De beaux volumes
-  Jardins privés, potagers, espaces détente avec bancs
-  Places de parking aériennes, couvertes et en box
-  Local vélos
-  Salle de sport



05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoineuf.fr



RÉSIDENCE GÉRÉE

CAMPUS IAS

Par PREMIUM PROMOTION

TOULOUSE RANGUEIL

RÉSIDENCE SERVICES ÉTUDIANTS

+ T1 & T2
à partir de 94 000€ HT mobilier inclus

+ T5 en co-living (7 lots)
à partir de 317 795 € HT

• Livraison prévisionnelle : juin 2022

• Notaire : Maître ALALOUF

• Architecte : Taillandier Architectes Associés



→ 11 GRANDES ÉCOLES, À MOINS DE 8 MINUTES À VÉLO

Situé au cœur du quartier étudiant de Rangueil, le Campus IAS offre à ses résidents un emplacement idéal, à proximité immédiate du pôle universitaire Paul Sabatier et des nombreux centres de formation qui l'entourent.

Ici, une population majoritairement étudiante côtoie une vie de quartier familiale et conviviale. Diversité, mixité, jeunesse et dynamisme sont au rendez-vous !

Enfin, pour profiter pleinement de la vie étudiante et du cœur historique de la ville rose, les résidents peuvent gagner l'hypercentre toulousain en 10 min, grâce à la ligne B du métro.

→ UNE RÉSIDENCE SERVICES ÉTUDIANTS ALLIANT CONFORT ET MODERNITÉ

La résidence Campus IAS a été imaginée comme un ensemble harmonieux de bâtiments modulaires, et prend place au cœur d'un paysage verdoyant. Sobre et minimaliste, l'architecture

assure modernité et pérennité de la résidence dans le temps. Elle offre à ses habitants un cadre apaisant, tourné vers des espaces extérieurs végétalisés et arborés. Ces derniers créent des îlots de fraîcheur, accessibles à tous les résidents. Les façades sont rythmées par de larges baies vitrées, offrant aux résidents des espaces de vie intimistes et lumineux.

→ DES ESPACES PARTAGÉS POUR FAVORISER LE VIVRE-ENSEMBLE

À l'heure du collectif et du collaboratif, la résidence prévoit des espaces communs aménagés, propices à l'échange, au partage et à la convivialité : espace détente, vaste salle de petit-déjeuner, salle de sport, salle de travail, terrasses communes.

L'aménagement des espaces partagés sera confié au gestionnaire exploitant afin d'enrichir le Campus IAS de services et d'équipements adaptés aux étudiants : Interphonie platine au niveau de chaque hall d'entrée avec contrôle d'accès Vigik, espace d'accueil, accès Wi-Fi dans chaque logement, local à vélo, laverie, parking, ménage

→ DES LOGEMENTS AGRÉABLES ET FONCTIONNELS

Les studios sont meublés et pensés pour offrir la meilleure qualité d'usage à ses occupants. Chacun de leurs besoins est anticipé : les étudiants n'ont plus qu'à déposer leur valise pour profiter de leurs espaces de vie, optimisés et décorés avec simplicité et élégance.

→ Une pièce de vie optimisée (canapé convertible, placard et un espace bureau)

→ Une salle d'eau fonctionnelle (douche, meuble vasque, miroir, rangements et porte serviette)

→ Une kitchenette prête à l'emploi (meubles de rangement, micro-ondes grill, plaque vitrocéramique 2 feux, réfrigérateur)

TRANSPORTS

M Métro ligne B 2 stations à moins de 10 min à vélo
Future station de la 3 ligne de métro à 10 min à pied

T Téléphérique urbain desservant l'Oncopole en 10 min

LES + DU PROGRAMME

L Au cœur du quartier étudiant de Rangueil (+ de 40 000 étudiants)

G Gestionnaire-exploitant leader en France : Les Estudines

L Un investissement sûr et pérenne

€ Avantages fiscaux par l'amortissement en LMNP ou par le dispositif Censi-Bouvard

L Des logements agréables et fonctionnels

E Espaces partagés pour favoriser le mieux-vivre ensemble

M Mails arborés et îlots de fraîcheur

À VOIR : Fiche « LOUEUR MEUBLÉ EN RÉSIDENCE GÉRÉES » p36 + Le comparatif « LES AVANTAGES DU LOUEUR MEUBLÉ » p73

CONTACT

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



RÉSIDENCE GÉRÉE

VIVRE ENSEMBLE

Par SAINT-AGNE IMMOBILIER

TOULOUSE

RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

dont 91 logements dédiés aux séniors

+ du T1 au T3

+ À partir de 145 900 €

• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2023

• Architectes : Taillandier architectes associés



→ VIVRE ENSEMBLE, 3 BÂTIMENTS, UN MÊME CŒUR

« Vivre ensemble » est une résidence intergénérationnelle composée de 3 bâtiments, dont un consacré à des appartements pour séniors actifs autonomes. Ce sont ici des appartements du studio au 3 pièces, dont les occupants auront le statut de retraité. Tout à fait autonomes dans leur logement, les séniors pourront s'ils le souhaitent bénéficier des divers services à la carte. La convivialité, entraide et partage sont les maîtres-mots de ce nouveau concept, avec un régisseur garant des animations et de l'organisation de la résidence. Au coeur de cet ensemble, un jardin paysager procure un véritable îlot de fraîcheur.

→ UNE RÉSIDENCE À L'EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

Entièrement pensée pour vivre sereinement avec tout ce qu'il faut de services et d'infrastructures à proximité, la Résidence est ouverte sur le centre-ville. Les habitants peuvent « vivre piéton » avec à moins de 5 minutes à pied : des boulangeries, une pharmacie, des restaurants, un supermarché, une banque, etc.

La résidence est par ailleurs proche d'espaces verts comme le parc de la Maourine, idéal pour s'aérer l'esprit, passer un moment au grand air en famille ou entre amis. La boucle verte qui entoure la résidence est aussi l'occasion de longues balades et de jeux. Proche des infrastructures de transport avec le métro ligne B, la future ligne C et la gare multimodale à moins de 10 minutes à pied, un arrêt de bus au pied de la résidence, son implantation géographique simplifie les trajets notamment vers le centre-ville de Toulouse. Un accès direct à la rocade et les pistes cyclables à proximité complètent cette mobilité facilitée.

→ UN CADRE DE VIE ÉLÉGANT ET CONFORTABLE

Conçue en 6 étages, son architecture laisse la part belle aux matériaux sobres de teinte claire. Cette architecture privilégie les espaces extérieurs avec des belles jardinières. À la fois dans un intérêt bioclimatique, celles-ci générant un rafraîchissement à la belle saison, elles apportent aussi une activité aux résidents séniors : jardinage, potager ou encore

massifs fleuris. La résidence donne ainsi la part belle aux espaces extérieurs et à la végétation.

→ LE CONCEPT AGNELIS, DES LIEUX DE VIE ADAPTÉS À CHACUN

Notre gamme de résidence services AGNELIS propose des lieux de vies adaptés aux nouveaux parcours générationnels. De l'étudiant à la résidence séniors, en passant par l'intergénérationnel, AGNELIS propose des espaces de convivialité adaptés, alliant intimité, lieux de rencontre et activités communes. Animations et services sont ainsi mis à la disposition des habitants, que ce soit pour faciliter leurs journées ou pour développer leurs loisirs et centres d'intérêts.

À PROXIMITÉ

- Commerces et services de proximité : boulangerie, pharmacie, restaurants, supermarché, banque...
- Infrastructures sportives et culturelles
- Transports : métro (ligne B et future ligne C), bus, stations Vélô Toulouse

ESPACES PARTAGÉS

- Salon Club avec espace télévision
- Accueil et salon d'attente
- Appartement d'hôte à disposition des résidents

LES + DU PROGRAMMES

- Emplacement proche métros
- Appartements adaptés aux séniors
- Cuisine aménagée et ouverte pour faciliter la circulation
- Jardin, espace potager, pergola, grande terrasse commune, mobilier d'extérieur, jardinières sur toutes les terrasses avec arrosage automatique
- Volets roulants à commande



À VOIR : Fiche « LOUEUR MEUBLÉ EN RÉSIDENCE GÉRÉES » p36 + Le comparatif « LES AVANTAGES DU LOUEUR MEUBLÉ » p73



CONTACT

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



SIMULATION

INVESTIR AVEC LA LOI PINEL

LE LOGEMENT : MAISON T4 ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF PINEL À PLAISANCE DU TOUCH (31)

Surface habitable : 83 m² + Extérieur (jardin + terrasse : 263 m² + 16 m²) : 249 m² + Garage : 27 m²

Rappel : Le dispositif Pinel présenté dans ce guide en page 34 permet d'obtenir une **réduction fiscale pouvant aller jusqu'à 21% de la valeur de l'investissement** (plafonné à 300 000 € par an et par opération), durant une période de 12 années fiscales maximum.



- VALEUR DU BIEN : **320 000 € TTC**
- LOYER (hors charges) : **869 €**
- CHARGES PRÉVISIONNELLES :
 - Charges prévisionnelles annuelles de l'Association Syndicale Libre : **360 €**
 - Taxe Foncière prévisionnelle : **880 €**
 - TOM (Taxe sur ordures ménagères prévisionnelle) : **125 €**
 - Assurance propriétaire non occupant : **105€ / an**
 - Frais de gestion : **6% TTC**

Livraison du bien : 4^e trimestre 2022

LE FINANCEMENT

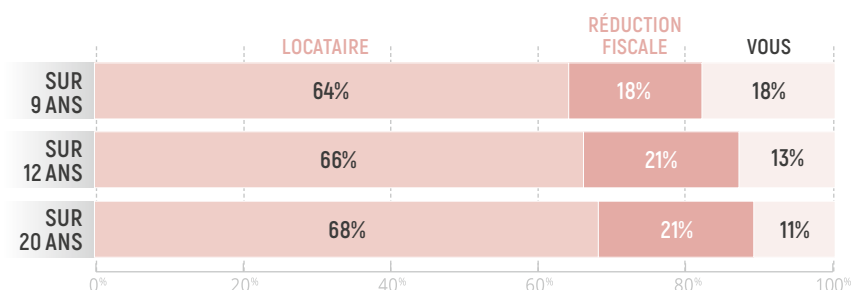
- Apport : **11 200 €**
(annexes - frais de banque + frais d'acquisition)
- Financement par emprunt amortissable : **320 000 €**
Taux : **1,1 %** - Durée : **20 ANS**
- Mensualité (hors assurance) : **1485 €**
- Budget assurance emprunteur prévisionnelle : **45 €**

LES CHIFFRES IMPORTANTS

Réduction d'impôt sur 6 ans	36 000 €
Participation mensuelle moyenne (sur 6 ans)	198 €
Réduction d'impôt sur 9 ans	54 000 €
Participation mensuelle moyenne (sur 9 ans)	200 €
Réduction d'impôt sur 12 ans	63 000 €
Participation mensuelle moyenne (sur 12 ans)	257 €

QUI FINANCE VOTRE BIEN ?

- Locataire
- Réduction fiscale pinel
- Vous



COMPARATIF

LES AVANTAGES DU LOUEUR MEUBLÉ

Tous les revenus issus de la location meublée d'un logement, de courte ou longue durée, relèvent du régime fiscal catégoriel des **Bénéfices Industriels et Commerciaux, appelé BIC**.

Nous vous expliquons les avantages du statut de loueur meublé :

→ FONCIER CLASSIQUE

Détention du bien en droit commun avec revenus locatifs entrant dans les revenus fonciers.

→ MICRO BIC

Les recettes doivent être inférieures à **72 600 €** par an (hors locations saisonnières classées pour lesquelles le seuil est à 170 000 €)

Les revenus sont **imposés dans la catégorie des BIC**, au barème progressif de l'impôt sur le revenu du foyer fiscal, après un abattement forfaitaire de 50% (régime MICRO). On ajoute ensuite les prélèvements sociaux appliqués à 17,2%.

→ RÉEL NORMAL OU RÉEL SIMPLIFIÉ

Le régime du réel simplifié est obligatoire pour les recettes de plus de 72 600 € et jusqu'à 247 000 €. Au delà s'applique le régime réel normal. **Ces régimes autorisent la déduction des recettes de l'intégralité des charges engendrés par l'activité** ainsi que la possibilité d'amortissement de la valeur d'acquisition de l'immeuble (hors valeur foncier). La TVA récupérable sur le bien est éligible au remboursement au fur et à mesure des règlements effectués au promoteur.

→ COMPARATIF

Dans le tableau comparatif sur la droite, nous observons les différences budgétaires et fiscales entre la détention d'un bien en droit commun (foncier classique), en micro ou en réel meublé.

Nous pouvons constater qu'après amortissement de l'immobilier, **le régime réel meublé reste le plus approprié pour l'optimisation économique**. Néanmoins, le contribuable aura à tenir une comptabilité et un ensemble de pièces justificatives courantes à l'administration de ses biens, relevant de l'accompagnement d'un professionnel de gestion.

RECETTES & CHARGES	FONCIER CLASSIQUE	MICRO BIC MEUBLÉ	RÉEL MEUBLÉ LMNP
Loyers perçus	12 000 €	12 000 €	12 000 €
Abattement fiscal	-	50%	-
Amortissement Immobilier	-	-	10 200 €
Amortissement Mobilier	-	-	1 000 €
Charges (assurances + syndic + Taxe Foncière)	2 500 €	-	2 500 €
Intérêts d'emprunt	0 €	-	0 €
Revenus imposables	9 500 €	6 000 €	0 €
TMI (Tranche marginale d'imposition)	30%	30%	30%
Impôt sur le Revenu	2 850 €	1 800 €	0 €
Contributions Sociales : CSG CRDS RSA (17,2%)	1 634 €	1 032 €	0 €
Total Impôts à payer sur les revenus locatifs	4 484 €	2 832 €	0 €
Valeur estimée du bien (valeur vénale)	-	-	300 000 €
Valeur du mobilier	-	-	7 000 €

SOIT UNE ÉCONOMIE DE :

	Réel LMNP par rapport au Foncier	Réel LMNP par rapport Micro BIC
par an	4 484 €	2 832 €
sur 10 ans	44 840 €	28 320 €



SÉLECTION PINEL

Mon Patrimoine Neuf vous présente une sélection de biens à la vente éligibles au dispositif de réduction fiscale Pinel. Un recentrage du dispositif déjà établi sur les zones dites « tendues » vient de redéfinir l'éligibilité à la notion de collectif et plus précisément à un ensemble tenu par une toiture ou des fondations ainsi qu'un nombre de lots minimum, ce qui exclut complètement l'habitat individuel du champ d'application de l'avantage fiscal. Il est donc aujourd'hui très important de vérifier l'éligibilité avant de projeter un investissement locatif en loi Pinel.

Nous sommes à votre écoute pour tout projet de mise en oeuvre, la consultation d'un professionnel est vivement conseillée.

Tél. : 05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

Mail : contact@monpatrimoine neuf.fr



SÉLÈNE

→ À Toulouse, quartier de l'Ormeau

Situé au Sud-Est de Toulouse, à seulement 5km de l'hypercentre la Ville Rose, et à 1km du périphérique, le quartier de l'Ormeau offre à ses 14 000 habitants un cadre de vie idéal, chic et dynamique.

Commerces de proximité, restaurants, écoles, infrastructures et services utiles au quotidien y sont présents afin de faciliter la vie de tous les jours. De nombreux espaces verts participent également à l'attractivité du quartier.

→ **Prestations :**

- + Cuisine meublée et équipée
- + Salle de bains aménagée
- + Parquet stratifié dans la chambre
- + Carrelage grand carreaux en grés émaillé
- + Placards équipés de penderies ou étagères
- + Volets roulants motorisés dans le séjour

→ **Appartement T2 : 212 000 €**

40 m² de surface habitable
Jardin de 30 m², terrasse de 8 m²



CLASSIC WHITE

→ À Toulouse, quartier Canal du Midi

Avec l'hypercentre et le Canal du Midi à vos pieds : faire du shopping, emmener vos enfants à l'école, manger un bout, sortir, se balader au Jardin Japonais... tout est possible en seulement quelques minutes de marche !

Quartier ultra connecté, le périphérique et le métro à proximité vous permettent de vous déplacer où vous le souhaitez, que ce soit pour votre travail ou vos activités préférées...

La résidence Sporting Classic White vous promet un cadre de vie préservé et intime grâce à un petit collectif de 17 logements.

Selon votre projet, vous avez le choix entre des appartements T2 & T3 ou bien des duplex inversés T4 & T5. Ce qui vous attend ? Une belle luminosité et des espaces de vie optimisés, et ce n'est pas tout... pour chaque logement vous bénéficiez d'une loggia, un balcon filant, d'une tropézienne ou une grande terrasse... Difficile de résister, pas vrai ? À disposition également dans votre résidence : des locaux vélos en rez-de-chaussée accessibles depuis le parking, et un jardin d'agrément.

Parfaitement sécurisée, la résidence Sporting Classic White bénéficie d'un portail automatique, ainsi que de places de parking.

→ **Prestations :**

- + Cuisine meublée et équipée
- + Salle de bains aménagée
- + Parquet stratifié dans les chambres
- + Carrelage 45x45 en grés émaillé
- + Placards équipés de penderies ou étagères

→ **Appartement T3 : 315 000 €**

62 m² de surface habitable
Balcon de 25 m²



LE SOLSTICE

→ À Toulouse, quartier de Ramonville

Située à proximité du pôle technologique, scientifique et universitaire de la métropole, Ramonville Saint-Agne est un « satellite » majeur de la ville de Toulouse. Avec ses 15 000 habitants, la commune présente tous les atouts d'une ville dynamique à taille humaine. Elle a toutefois su préserver l'esprit convivial d'un village, grâce à un environnement pavillonnaire et une nature omniprésente offrant une grande qualité de vie aux portes de Toulouse. À seulement 8 km de la place du Capitole, Ramonville Saint-Agne a su séduire les cadres moyens et supérieurs pour sa proximité et sa rapidité d'accès à l'hypercentre. En effet, avec sa station de la ligne B du métro, on accède directement et en moins de 15 min aux allées Jean-Jaurès, aux boutiques, restaurants, cinémas et à l'effervescence du centre historique de Toulouse.

La facilité d'accès au périphérique toulousain et à l'ensemble des zones d'activités de la métropole est également appréciée : l'échangeur situé à proximité immédiate de la commune permet d'emprunter aussi bien l'A620 (Sud et Ouest de Toulouse) que l'A61 (Est et Nord de Toulouse).

→ Prestations :

- + Cuisine meublée et équipée
- + Salle de bains et salle d'eau aménagées
- + Parquet stratifié dans les chambres
- + Carrelage 45 x 45 grés émaillé avec plinthes assorties
- + Peinture lisse mate veloutée
- + Placards équipés de penderies ou étagères
- + Volets roulants motorisés connectés
- + Baie de brassage informatique dans chaque logement

→ Appartement T4 : 357 900 €

84 m² de surface habitable
Balcon de 17 m²



TEMPO VERDE

→ À Toulouse, quartier de Saint-Simon

À seulement quelques minutes de la place du Capitole, au sud-ouest de la ville rose, se situe Saint-Simon, quartier pavillonnaire historique de la métropole toulousaine. Il a su garder son âme villageoise et son caractère traditionnel. Avec ses belles résidences arborées, ses maisons de maître entourées de leurs parcs centenaires, il offre un environnement élégant et harmonieux.

La base de loisirs de La Ramée, toute proche, offre à ses habitants le compromis parfait entre ville et nature. Avec son lac et son golf, c'est un environnement verdoyant et arboré propice aux promenades et un terrain de jeux privilégié pour tous les sportifs : footing, sport nautique, piscine...

Le quartier est bien desservi par les transports en commun ; plusieurs lignes de bus, dont un arrêt proche de la résidence, conduisent à la station Basso Cambo de la ligne A du métro, vous permettant ainsi de rallier le cœur de Toulouse en 20 min. Avec l'autoroute A64 à moins de 7 min, on rejoint rapidement les zones dynamiques de l'ouest toulousain : le site Airbus de Saint-Martin-du-Touch et l'aéroport de Muret. À 5 km, se trouve également la zone commerciale du Grand Portet avec son hypermarché Carrefour et de nombreuses grandes enseignes.

La résidence Tempo Verde est située à l'angle de la rue Règelongue et de l'impasse André Navarra dans le quartier de Saint-Simon. Elle est tout proche du cœur de quartier et de la place de l'église où se côtoient services et commerces.

→ Prestations :

- + Cuisine meublée et équipée
- + Cuisine meublée et équipée
- + Salle de bains et salle d'eau aménagées
- + Parquet contrecollé dans les chambres
- + Carrelage 45 x 45 grés émaillé avec plinthes assorties
- + Peinture lisse mate veloutée
- + Placards équipés de penderies ou étagères

→ VILLA T4 : 354 900 €

88 m² de surface habitable
Terrasse de 6 m², Jardin de 10 m²

SÉLECTION MAISON

Mon Patrimoine Neuf vous propose une sélection de maisons, issue de l'offre actuelle à la vente. Vous trouverez des livraisons quasi-immédiates et jusqu'à fin 2022.

L'ensemble des constructeurs accompagnent les futurs acquéreurs dans la personnalisation intérieure des logements. Toutes les prestations sont personnalisables dans la gamme choisie par le promoteur.

Pour obtenir un rendez-vous spécialisé de l'offre **Maison Individuelle**, contactez notre service dédié :

Tél. : 05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

Mail : contact@monpatrimoine neuf.fr



BELESA

→ À Balma

Prolongement naturel de « la ville rose », Balma offre un cadre de vie préservé à quelques milliers de privilégiés. En plein cœur de la ville et à moins de 2 km du charmant lac Saint-Clair, s'étend le domaine de Lagarde. Au total, la ville compte plus de 60 hectares d'espaces verts, 24 jardins publics, 20 km de chemins piétonniers, 12 km de circuits pédestres et autant de pistes cyclables.

Votre nouvelle adresse à Balma bénéficie d'une position exceptionnelle, sur un plateau au nord-ouest de la ville, dans un environnement naturel. Proche du secteur résidentiel de Garrigue ainsi que des boutiques et des restaurants du centre commercial Gramont, ce coin de nature surplombe le dynamique quartier du Vidailhan.

→ Prestations :

- + Cuisines meublées et équipées
- + Salles de bains aménagées
- + Carrelage grand format 60 x 60
- + Volets roulants à commande électrique
- + Placards équipés de penderies ou étagères
- + Exposition optimale

→ Villa T5 : 589 000 €

123 m² de surface habitable
Jardin de 159 m², terrasse de 18 m²
Garage de 17 m²



B47

→ À Beuzelle, quartier Andromède

La résidence est située dans la partie centrale du quartier, à proximité de la coulée verte et de la ligne de tramway. Le quartier Andromède présente bien des atouts. À cheval sur les communes de Beuzelle et de Blagnac, la résidence bénéficie d'un maillage fort en termes d'infrastructures scolaires, culturelles et sportives ainsi que d'un réseau de transports en commun important.

Avec 80 ha d'espaces verts, une ligne architecturale aérée et très respectueuse de l'environnement, la résidence profite d'une situation privilégiée aux abords d'un bois classé et d'une longue coulée verte.

À seulement 3 min du centre commercial Blagnac, le quartier offre un niveau de confort et de praticité très élevé qui en fait l'un des espaces résidentiels les plus convoités de toute la Métropole.

→ Prestations :

- + Cuisines meublées et équipées
- + Salles de bains aménagées
- + Carrelage grés émaillé 45 x 45 avec plinthes assorties
- + Baie de brassage informatique dans chaque logement
- + Placards équipés de penderies ou étagères
- + Chauffage par radiateur basse température et chaudière gaz à condensation

→ VILLA T5 : 369 900 €

114 m² de surface habitable
Jardin de 54 m², Terrasse de 20 m²
Garage de 18 m²





LES VILLAS VALÉRIA

→ À Auzeville-Tolosane

À seulement 15 km de la place du Capitole, Auzeville-Tolosane bénéficie d'une situation géographique privilégiée au sud de la métropole toulousaine. Proche de l'A61, elle est également bien desservie en transports en commun. La commune, à cheval sur les coteaux de Pech-David et le Canal du Midi, offre un cadre de vie privilégié.

Pour les amoureux d'espaces verts et de nature, Auzeville-Tolosane bénéficie d'un vaste réseau cyclable proposant de charmantes balades le long du Canal du Midi. C'est une ville dynamique offrant à ses habitants de nombreuses infrastructures scolaires, culturelles et sportives.

La résidence « Villas Valéria » est un véritable petit hameau avec des espaces verts collectifs comme privatifs et autres cheminements piétonniers qui sillonnent l'espace font de la résidence un véritable havre de paix. L'ambiance très nature de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. L'architecture des bâtiments qui fusionne modernité et matériaux traditionnels incarne le style « contemporain toulousain ». Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement.

+ Villa T6 : 559 900 €

Rez-de-chaussée 143 m²

Terrasse et jardin (23 m² et 195 m²)

Garage (21 m²) et 1 place de parking à l'entrée



LES VILLAS CONFIDENCE

→ À Colomiers

Implantée entre le quartier du Garroussal et le quartier Naspe Sélery, la résidence s'intègre sa place dans un secteur pavillonnaire et résidentiel.

Au cœur d'un quartier résidentiel et pavillonnaire de Colomiers, proche des écoles, structures sportives, commerces et services, cette petite résidence vous séduira par son charme et sa convivialité.

Les villas 4 et 5 pièces sont conçues pour maximiser l'intimité de chacun grâce au rythme des façades. Chacune profite d'une large ouverture sur une très belle surface de jardin végétalisé avec terrasse, avec terrains piscinables pour certains. Toutes bénéficient d'un garage privatif et d'une place de parking extérieure.

→ Prestations

- + Cuisines meublées et équipées
- + Salles de bains aménagées
- + Carrelage grés émaillé avec plinthes assorties
- + Placards équipés de penderies ou étagères
- + Volets roulants motorisés

→ Villa T4 : 342 900 €

88 m² de surface habitable

Jardin de 98 m², terrasse de 8 m²

Garage de 13 m²

+ Villa T5 : 359 900 €

90 m² de surface habitable

Jardin de 142 m², terrasse de 8 m²

Garage de 13 m²





INTERVIEW

BENJAMIN ESPIÉ

RESPONSABLE D'AGENCE AMIEX

Société d'expertise en immobilier
Assistance à la livraison des logements neufs



Benjamin Espié est ingénieur en bâtiment. Après 6 ans d'expérience en tant que responsable technique dans la promotion immobilière, il implante et développe l'agence d'expertise AMIEX à Toulouse depuis un peu plus de deux ans.

POUVEZ-VOUS NOUS PRÉSENTER AMIEX ?

AMIEX est un cabinet d'expertise spécialisé dans l'immobilier. Créé en 1997, il est aujourd'hui dirigé par Laurent Soler à Lunel (34), où est implanté son siège social.

Notre société regroupe plusieurs activités techniques liées à la construction et au logement, allant des **diagnostics immobiliers**, à l'**expertise privée** (assurance, particulier), ou encore les **recherches de fuite**. J'ai pour ma part rejoint les équipes d'AMIEX il y a un peu plus de deux ans afin de créer l'agence à Toulouse, dédiée aux **missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage** et en particulier l'**accompagnement à la livraison de biens neufs**.

Depuis le milieu des années 2000, notre activité « d'assistance à maîtrise d'ouvrage » se concentre principalement sur les phases de fin de chantier et de finitions. Elle s'adresse aux promoteurs / constructeurs, aux maîtrises d'œuvre, mais aussi aux particuliers dans le cadre d'achat en VEFA.

Nous exerçons cette activité sur l'ensemble du territoire national, avec de fortes zones d'implantation en région toulousaine, sur le bassin méditerranéen et en Ile de France.

À ce jour, AMIEX compte 15 salariés permanents dont 6 dans l'antenne toulousaine. Nous faisons aussi appel de façon ponctuelle, en complément de notre équipe, à un réseau d'un peu moins d'une quarantaine de professionnels du bâtiment. Sélectionnés rigoureusement pour leurs compétences reconnues, ils nous permettent d'avoir une grande flexibilité dans nos interventions.

EXPLIQUEZ-NOUS LE RÔLE DE VOTRE INTERVENTION

Notre activité principale se concentre sur **les phases de livraison des programmes immobiliers neufs**. Nous intervenons dans la majorité des cas sur demande du promoteur, afin d'assister leurs clients lors de la pré-livraison et de la livraison de leur acquisition. Nous mettons alors à disposition un ou plusieurs de nos experts.

Lors de ces visites, nous présentons le logement et l'ensemble des prestations à l'acquéreur. Nous contrôlons tous les équipements avec une attention particulière sur quelques points sensibles... mais je ne vais pas livrer ici tous nos secrets !

L'idée est d'accompagner le client lors de cette phase tout en assurant le bon niveau de finition général, un contrôle qualité complet ainsi que le respect de l'ensemble des pièces contractuelles. Nos intervenants ont en effet une très bonne connaissance de la réglementation technique du bâtiment et des règles s'appliquant à la réception des logements.

VOTRE RÔLE EN LIVRAISON EST IMPORTANT ET RASSURANT. COMMENT RESSENTEZ-VOUS L'ÉTAPE DE LIVRAISON DU BIEN ENTRE CONSTRUCTEUR ET CLIENT ?

Pour un acquéreur, la livraison est souvent l'aboutissement de son projet, après de longs mois d'attente. La plupart ne sont pas des professionnels du bâtiment et ont du mal à se projeter avec comme seul support un plan de vente et une plaquette commerciale. La livraison marque la concrétisation de tout cela. J'ajouterais que pour les acquéreurs en résidences principales, c'est généralement le jour de l'accomplissement de vrais projets de vie et de famille. C'est une étape qui est souvent source d'impatience, mais qui a aussi son lot d'inquiétudes.

En ce qui concerne le constructeur, et pour les raisons que je viens d'aborder, la livraison constitue une étape commerciale très importante. Dans un secteur où la recommandation commerciale a un rôle prépondérant, l'étape de livraison doit être un moment agréable et qui apporte une entière satisfaction à son client. C'est aussi l'aboutissement de souvent plusieurs années de travail et un moment de stress important pour le responsable du programme.

Entre ces deux interlocuteurs, nos équipes se positionnent de façon experte, objective et indépendante, afin d'être le plus juste possible dans leur jugement.

QUELLE EST VOTRE VALEUR AJOUTÉE POUR LE CLIENT ACQUÉREUR ?

Prendre livraison d'un bien répond à certaines règles de réception, de finition, souvent méconnues des acquéreurs. Notre rôle d'accompagnant technique indépendant permet, comme évoqué plus tôt, de rassurer l'acquéreur sur cette étape importante. En guidant la visite de façon méthodique et organisée, en expliquant et en testant les équipements, et en notant de façon réglementaire les réserves éventuelles, l'acquéreur ne peut pas « passer à côté » d'un défaut, ce qui est souvent son inquiétude. Nos experts ont une liste de points de contrôle impératifs qui permet de balayer l'ensemble du logement de façon exhaustive.

L'intervention d'un expert dédié à la visite est un important gage de qualité de livraison pour le client.

Aussi, le fait d'avoir un professionnel extérieur au projet permet au client de faire part d'éventuelles interrogations en toute confiance. Nous avons une mission de conseil, et pouvons par exemple être amenés à réexpliquer les principes généraux de la livraison d'une acquisition en VEFA, notamment sur la nécessité du paiement du solde du logement le jour de la livraison et les obligations contractuelles du promoteur à lever les réserves notées au procès-verbal de livraison. Nous rappelons aussi de façon systématique le cadre très étendu des garanties légales du logement en VEFA (parfait achèvement, biennale, décennale) qui les protège et permet d'aborder le moment de la livraison de façon plus sereine.

QU'EST-CE QUE VOTRE INTERVENTION APORTE AU PROMOTEUR ?

Notre intervention permet en premier lieu au promoteur de montrer au client qu'il agit en toute transparence en intégrant un tiers neutre et impartial au processus de livraison.

Nous constatons que depuis plusieurs années, les acquéreurs sont de plus en plus exigeants, que ce soit en résidence principale ou en investissement. Notre rôle ne se limite pas à une visite technique, mais aussi à une vocation pédagogique concernant les règles applicables en matière de réception de logement. Le logement n'est pas un produit industriel, et il est parfois important de rappeler le cadre légal et les tolérances de réception applicables afin d'éviter les mésententes ou incompréhensions.

Comme je l'ai déjà abordé, notre intervention apporte un cadre à cette étape de livraison qui permet d'aller vers plus de satisfaction client. C'est aussi permettre au promoteur d'aborder cette phase avec plus de tranquillité d'esprit et de confort, sur ces journées où la pression peut être importante.

Aussi, nous mettons en place des outils professionnels qui rendent la gestion post-livraison beaucoup plus aisée pour

le promoteur et les maîtrises d'œuvre. Toutes les informations saisies lors des livraisons sont délivrées sous format informatique quasi instantanément. Il est en effet important d'être réactifs pour démarrer au plus tôt la levée des réserves.

VOUS INTERVENEZ AUSSI DANS LES PARTIES COMMUNES DES RÉSIDENCES. POUVEZ-VOUS NOUS EN DIRE PLUS ?

En effet, les constructeurs nous demandent aussi de façon récurrente d'intervenir pour la livraison des parties communes afin d'accompagner le syndic de copropriété. Tout comme les parties privatives, les parties communes répondent à un certain nombre de normes spécifiques.

Nous avons aussi récemment développé une activité d'assistance dédiée au syndic de copropriété et aux copropriétaires. Nous les représentons lors de la livraison des parties communes, et assurons un suivi des levées de réserves et de la garantie de parfait achèvement pendant l'année qui suit cette livraison.

Il faut garder en tête que la première chose que l'on voit dans un bâtiment, ce sont les parties communes !

Entre janvier et juillet 2021, 18 copropriétés nous ont confié ce type de mission, et 100 % des propositions en assemblée générale ont été acceptées par les copropriétaires.

Nous sommes en effet convaincus que la qualité et la durabilité des logements passent aussi par une vigilance accrue dans la réalisation des parties communes.

AU-DELÀ DE LA LIVRAISON, SUR QUELLES ÉTAPES D'UN PROJET IMMOBILIER INTERVENEZ-VOUS ?

Je pourrais aborder trois axes principaux : les visites cloisons, l'assistance sur les fins de chantier et l'assistance post-livraison.

La visite cloison est une visite intermédiaire au moment de l'achèvement du cloisonnement et de l'implantation des éléments électriques et de plomberie. Cette visite permet au client d'avoir un premier aperçu de son logement en cours de construction de la résidence, et peut constituer un point d'étape entre la signature de l'acte et la livraison du bien. Il peut ainsi visualiser le volume de son futur logement, prendre quelques mesures, etc.

Au cours de cette visite, nos techniciens peuvent contrôler la bonne réalisation des travaux au regard du plan de vente, ainsi que les différentes implantations électriques et de plomberie, notamment lorsque les acquéreurs ont demandé des Travaux Modificatif Acquéreur (TMA). Cette étape permet de confirmer aux acquéreurs que leurs modifications sont bien prises en compte, ou anticiper des interventions si certaines ne le sont pas.

Au-delà de la livraison à proprement parler, nous développons aussi auprès des promoteurs et maîtres d'œuvre une assistance sur un suivi plus en amont des pré-livraisons et livraisons. Les dernières semaines d'un chantier sont décisives pour le bon déroulement des phases de livraison et demandent un investissement quotidien. Nous mettons à disposition un de nos experts afin d'impulser une bonne dynamique sur cette dernière ligne droite, avec un seul objectif en ligne de mire : la qualité et donc la satisfaction du client.

Enfin, tout ne s'arrête pas à la livraison. C'est pour cela que notre cabinet peut aussi accompagner les professionnels sur la levée de réserves et le suivi des garanties de parfait achèvement.



L'ANNÉE 2020 POUR AMIEX C'EST :

- PLUS DE 12 000 VISITES DE LOGEMENTS RÉALISÉES
- INTERVENTION SUR PLUS DE 170 RÉSIDENCES
- PLUS DE 75 CLIENTS PROFESSIONNELS EN FRANCE
- 15 SALARIÉS + 38 PRESTATAIRES INDÉPENDANTS SÉLECTIONNÉS



AMIEX Toulouse
05 61 80 28 92

AMIEX Lunel (siège social)
04 67 87 92 09

✉ amiex@amiex.fr



TENDANCE DÉCO

LES PÉPITES DE VOLTEX
MOBILIER DESIGN, LUMINAIRES ET DÉCORATION
MARQUES DE PRESTIGES ET DESIGNERS ICONIQUES

Depuis 50 ans, Voltex vous fait partager sa passion du design et des créateurs talentueux. Vous trouverez dans les boutiques plus de 3 000 références en matière de mobilier design, de luminaires ainsi que de nombreux objets déco et du mobilier design outdoor

La sélection de produits inclut tout ce dont vous avez besoin pour aménager votre intérieur de façon moderne quelle que soit la pièce concernée : salon, bureau, chambre, espace de jeu, etc.

Avec les grandes marques design Flos, Artemide, Foscarini, Fatboy, Kartell, Vitra... ainsi que des créations cultes telles que la Pipistrello, la lampe Edison, les Tolomeo, la Bourgie et bien d'autres produits phares de grands designers comme Philippe Starck, Marcel Wanders, Charles Eames, Verner Panton, Ronan & Erwan Bouroullec, Charles Le Corbusier, Jean Prouvé, Karim Rashid, Konstantin Grcic, Patricia Urquiola, Tom Dixon... Pour une déco toujours plus originale et tendance.

La force de Voltex réside dans l'idée lumineuse d'avoir associé deux modes de distribution (internet et magasins) dans une unité cohérente et extrêmement performante. Ainsi chacun, professionnel ou particulier, peut effectuer sa sélection idéale sur internet et, si le besoin s'en fait sentir, découvrir les produits dans les magasins. Il ne s'agit plus de structures parallèles mais bien des composantes reliées d'un nouveau modèle de distribution foncé sur 3 000m² de stockage qui permettent alors d'offrir une disponibilité quasi immédiate des produits, fait plutôt rare dans un mode de distribution classique.

SKULL MULTICOLOR - Artyppart
Dim. L 23 x H 18 x Larg. 14 cm
Faites de votre domicile un lieu complètement hétéroclite et singulier. Dans les légendes européennes et asiatiques, le crâne est le symbole de la voûte céleste. Mais aussi, comme vous le savez, la plus célèbre des vanités. Le Skull d'Artyppart est parfait si vous aimez faire parler ou choquer vos invités.
Réf. : TH-391 CHROME - Prix : 149 €

SKULL MULTICOLOR
ARTYPPART



COMPO B
ALTASSINA



COMPO B CAMEL - Altassina
Dim. L 325 x P 104 x H 72 cm
Cube, aussi droit et régulier que tendre et confortable. Choisissez parmi tous les éléments de la collection pour créer un intérieur qui vous ressemble. Géométrique et douillet, son assise est encore plus accueillante qu'on ne le pense. Tous les modèles de la collection Cube d'Altassina sont conçus pour aller parfaitement ensemble. Jouez avec tous ces modules imaginés par SktDesign, designers danois, pour créer le salon qu'il vous faut. Pour une longueur totale de plus 3m la composition B du canapé Cube, pièce maîtresse de votre salon pour y accueillir vos rassemblements en famille.
Réf. : 2016-42-2133031 + 2016-10-2133031 + 2016-41-2133031 - Prix : 7 690 €

BRASS SUSPENSION – Gervasoni

Dim. 95 : H 18 x Diam.80 cm
Matériaux : Laiton ou Nickel, Coloris : Or ou Silver
Les suspensions Brass imaginées par Paola Navone pour la marque Gervasoni sont uniques par le martelage qui les caractérise. Sans nous rappeler le raffinement et l'esthétique de l'artisanat local dans certains pays du sud, chaque pièce est unique et apportera à votre espace de vie convivialité et design par sa forme imposante. Cette suspension sera un véritable objet de déco, qui apportera harmonie et originalité au-dessus d'une grande table !
Réf. : BRA095F - Prix : 510 €



**BRASS
SUSPENSION**
GERVASONI

PANTON 2.0 – Vitra

Conçue par Verner Panton en 1959, la Panton chair a été développée pour la production en série en collaboration avec Vitra (1967). Aujourd'hui, la chaise monobloc en plastique est une icône du design mobilier du XXe siècle. Elle a obtenu de nombreux prix de design internationaux et fait partie des collections permanentes de musées célèbres. Elle est disponible dans un choix de couleurs vives et plus atténuées.
Réf. : 440 035 ** - Prix : 295 €



PANTON 2.0
VITRA

ATOLLO OR – Oluce

Petit modèle (Atollo 238) :
Dim. H 35 x Diam.25 cm
Depuis plusieurs années, Atollo n'est plus qu'une simple lampe à poser. Elle est devenue un mythe, une icône : l'un des meilleurs symboles du design italien, l'un des rares produits reconnus. Créée par Vico Magistretti en 1977, Atollo a reçu le Compasso d'Oro en 1979 et est devenue une partie des collections permanentes des grands musées du monde entier, ainsi qu'un objet de déco indispensable de nombreuses maisons. Le secret du succès d'Atollo est dans sa construction géométrique parfaite. Une véritable sculpture lumineuse où rien ne peut être rajouté.
DKR = Dining Height K-Wire Shell R-Wire Base.
Réf. : L0238 OR - Prix : 990 €



**ATOLLO
OR**
OLUCE

CHAISE A.I – Kartell

Dim. H 80 x L 55 x prof. 55 cm
A.I est la première chaise de design conçue par une intelligence artificielle ayant répondu aux données entrées par le designer (Philippe Starck) et le savoir-faire de l'entreprise (Kartell). La valeur ajoutée de l'intelligence artificielle ne saurait remplacer la créativité du designer qui joue un rôle primordial dans le projet et dans l'entreprise produisant le moule. L'intelligence artificielle contribue, en revanche, à accélérer le processus de prototype et de conception en entreprise en écourtant les délais de commercialisation. A.I est composé de matériaux 100% recyclés.
Réf. : 5886/BI - Prix : 201 €



CHAISE A.I
KARTELL

**COMPONIBILI
BIO**
KARTELL

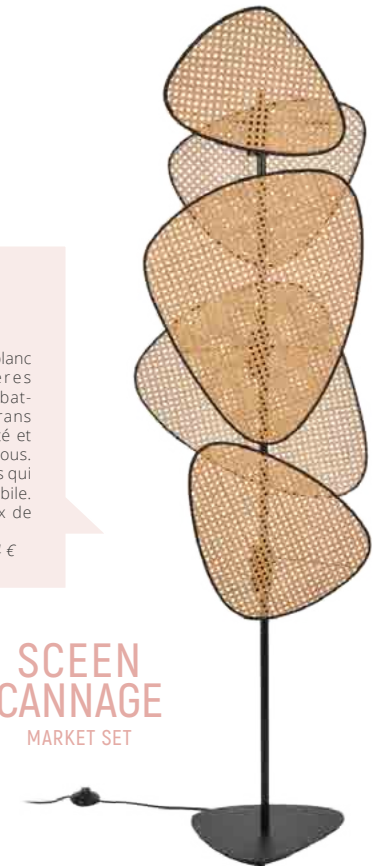


COMPONIBILI BIO – Kartell

Les Componibili Bio sont les boîtes de rangement, symbole de Kartell depuis plus de cinquante ans. Elles sont, cette fois-ci, réalisées pour le Salone 2019 à partir d'un matériau naturel révolutionnaire fruit de la recherche Kartell, en collaboration avec Bio-on, qui n'a eu de cesse de tester et d'améliorer aussi bien les caractéristiques bio que les performances d'un produit industriel, beau et bien fait.
Réf. : 5970/GI - Prix : 190 €

**SCEEN CANNAGE
- Market Set**

Dim. H 179 x Larg. 50 x Prof. 27 cm
Coloris : naturel, noir ou blanc
Lampadaire 3 lumières
base en métal peint. Abat-jour composé de 5 écrans en papier blanc. Légèreté et volupté sont au rendez-vous. Comme des jeux d'écrans qui lui donnent un air de mobile. Jeux de matières et jeux de lumières.
Réf. : 80206-** - Prix : 574 €



**SCEEN
CANNAGE**
MARKET SET

**SHOGUN
VOLTEX**
ARTEMIDE
ÉDITION LIMITÉE

SHOGUN VOLTEX - Artemide
Dim. H 60 x Diam. 12cm - Coloris : bleu et blanc - Protection IP20.
Shogun, en édition limitée Voltex, est une lampe de table créée par Mario Botta pour Artemide. Cette lampe dont la structure est en métal verni bleu et blanc apporte une touche ultra contemporaine à votre intérieur. Les diffuseurs sont en tôle d'acier perforé verni. La superposition et l'orientation des diffuseurs permet de créer d'agréables jeux d'ombres et de lumière. L'émission de la lumière est diffuse.
Réf. : AS00030001 - Prix : 786 €



LION ORIGAMI - Artypopart
Dim. H 43 x Larg. 24 x Prof. 41 cm
Lion origami d'Artypopart, majestueux et élégant, il sera vous séduire. Avec sa finition laquée, sublimez votre intérieur de sa présence. Doté d'une grande pres-tance, il ne passera pas inaperçu dans votre intérieur. Le lion origami est travaillé en style « Low Poly », qui est un style origami parfait pour tous les milieux, que ce soit dans votre salon, ou votre chambre le lion origami trouvera sa place !
Réf. : KSZ-19180* - Prix : 349 €

**LION
ORIGAMI**
ARTYPOPART



**JUICY
SALIF XXL**
ALESSI

STRUCTURE JUICY SALIF XXL - Alessi
Dim. H 70 x diam. 30 cm
Coloris : blanc, noir, vert, bleu, cristal
Dim. H 187 x diam. 80 cm
Exubérant et inattendu, le Juicy Salif prend la forme d'un design-sculpture, un objet d'intérieur qui ravit les esprits par son changement d'échelle. Pensée pour les amateurs de design à la recherche de ludique, qui veulent se sentir comme Alice au pays des merveilles, dans un monde d'objets de designer surdimensionnés, souhaitant épater avec une pièce qui échappe à toutes les conventions : Juicy Salif, on n'aura jamais vu plus grande icône.
Réf. : Juicy Salif XXL - Prix : 1 000 €



MINI KABUKI - Kartell
Dim. H 70 x diam. 30 cm
Coloris : blanc, noir, vert, bleu, cristal
La lampe de table Mini Kabuki rejoint la collection Kartell Kabuki. La famille de produits conserve la structure tissée particulière inspirée de la dentelle et recréée en adoptant une technologie d'injection très sophistiquée. Elle se distingue par une surface perforée à partir de laquelle la lumière est diffusée.
Réf. : 9200/B4 - Prix : 315 €

**MINI
KABUKI**
KARTELL



**TABLE
OVALE O**
ALTASSINA

TABLE OVALE O NOIR - Altassina
Chêne noir - Dim. 200 x 120 x H 76 cm
La table ovale O apportera une touche raffinée à votre salle à manger. Son pied de biais sera la touche originale de votre pièce.
Réf. : ALS0701* - Prix : 2890 €



MAGASINS VOLTEX

PARIS

Voltex Marais - Bastille
40 boulevard Henri IV
75004 PARIS
Tél. : 01 44 61 90 34
Métro Bastille - Sortie Henri IV

Voltex Haussmann
140 boulevard Haussmann
75008 PARIS
Tél. : 01 44 13 66 10
Métro Miromesnil

Voltex Rive Gauche
29 boulevard Raspail
75007 PARIS
Tél. : 01 45 48 29 62
Métro Sèvres-Babylone

MARSEILLE

Voltex Marseille
167 rue Paradis
13006 MARSEILLE
Tél. : 04 91 53 52 52

BORDEAUX

Voltex Bordeaux
49 cours Georges Clemenceau
33000 BORDEAUX
Tél. : 05 56 30 15 30

LYON

Voltex Lyon
23 cours de la Liberté
69003 LYON
Tél. : 04 78 38 70 86

TOULOUSE

Voltex Toulouse
Voltex Center
102 quai de Tounis
31000 TOULOUSE
Tél. : 05 61 52 08 77

Voltex Toulouse Saint-Georges
19 place Saint-Georges
31000 TOULOUSE
Tél. : 05 34 33 00 5

VOLTEX.fr
marques de prestige et designers iconiques

GESTION
DE PATRIMOINE

RÉSIDENCES
PRINCIPALES

FISCALITÉ



**+ DE 600
PROGRAMMES
IMMOBILIERS
DE QUALITÉ RÉFÉRENCÉS**



170 CLIENTS
NOUS FONT CONFIANCE
POUR LEURS PROJETS
& LA GESTION DE LEURS
ACTIFS IMMOBILIERS



**110 VILLES
RÉFÉRENCÉES**
DANS LES 8 PLUS
GRANDES MÉTROPOLIS
DE FRANCE & LES
BASSINS TOURISTIQUES



**150
COLLABORATEURS
PARTENAIRES
PROFESSIONNELS**
DE L'IMMOBILIER
& DU PATRIMOINE



05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoineuf.fr

INVESTISSEMENTS
LOCATIFS

ACHAT
EN VEFA

www.monpatrimoineuf.fr



PLUS DE 1000 LOGEMENTS EN LANCEMENT D'ICI FIN 2021



0 805 258 805 Service & appel gratuits

greencityimmobilier.fr

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

Mon
**Patrimoine
NEUF**

www.monpatrimoine neuf.fr