

INVESTISSEMENTS  
LOCATIFS

GESTION  
DE PATRIMOINE

RÉSIDENCE  
PRINCIPALE

PROGRAMMES  
IMMOBILIERS

ACHAT EN VEFA

FISCALITÉ

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

[www.monpatrimoine neuf.fr](http://www.monpatrimoine neuf.fr)

Site public & espace partenaire  
dédié aux professionnels

# 10<sup>e</sup> ÉDITION

Mon  
**Patrimoine  
NEUF**

GUIDE SPÉCIALISÉ  
EN IMMOBILIER NEUF



@monpatrimoine neuf.fr

QUARTIERS  
DE DEMAIN



SPÉCIALISTE DE  
L'IMMOBILIER NEUF  
GESTION DE PATRIMOINE  
INVESTISSEMENT LOCATIF  
& RÉSIDENCE PRINCIPALE



@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'œuvres 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](http://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 vous propose :

- UN CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE SPÉCIALISÉ SUR L'IMMOBILIER NEUF
- UNE OFFRE DE BIENS PRÉ-SÉLECTIONNÉE DE HAUTE QUALITÉ
- UN RÉSEAU INDÉPENDANT DE PARTENAIRES PROFESSIONNELS
- UNE CAPACITÉ JURIDIQUE AU DROIT NÉCESSAIRE À LA BONNE RÉALISATION DE VOS PROJETS
- UN GUIDE SPÉCIALISÉ, ÉLU 2<sup>E</sup> MEILLEUR MAGAZINE D'INFORMATION RÉALISÉ PAR UN ORGANISME PRIVÉ AUX TROPHÉES DE LA COMMUNICATION 2021

**+ DE 800  
PROGRAMMES  
IMMOBILIERS  
DE QUALITÉ RÉFÉRENCÉS  
SUR TOUTE LA FRANCE**

**220  
COLLABORATEURS  
PARTENAIRES  
PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER  
& DU PATRIMOINE**

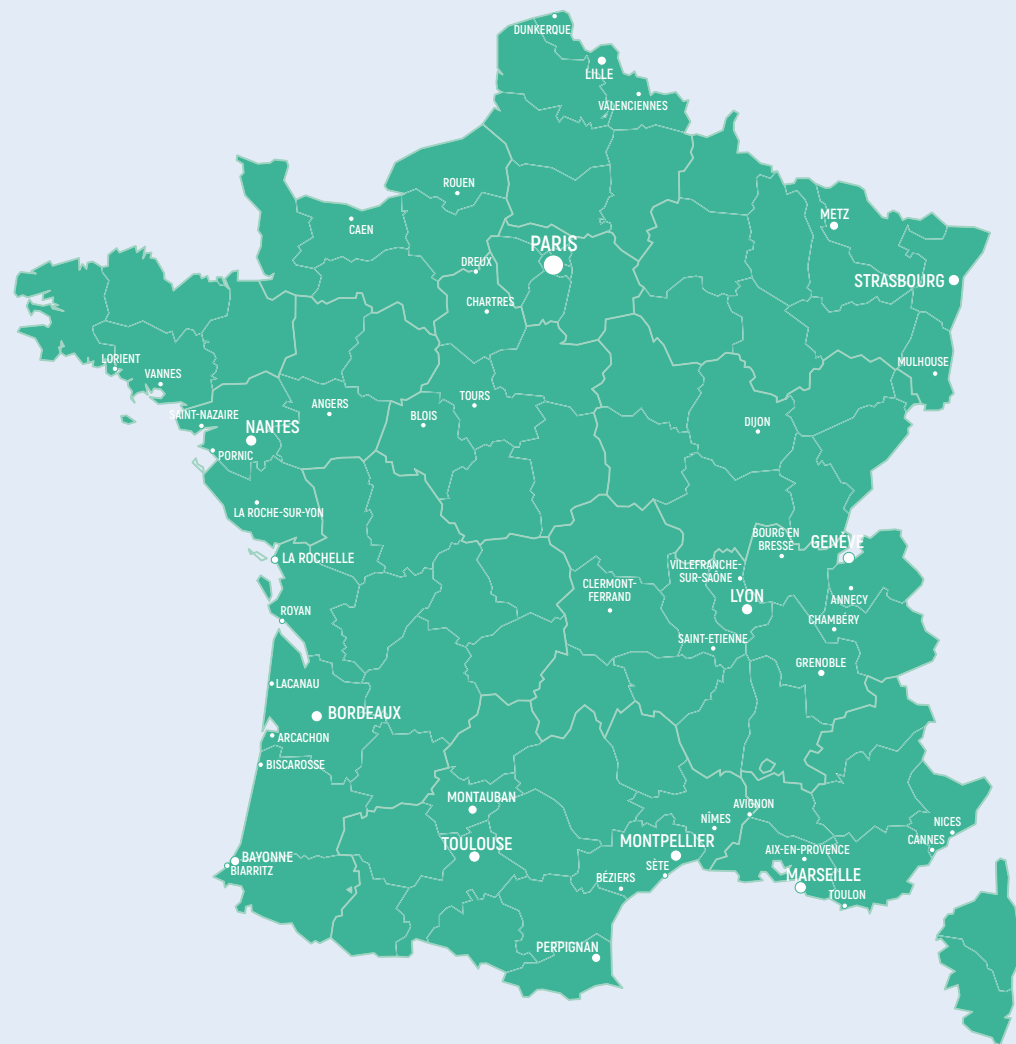
**+ de 200  
CLIENTS  
NOUS ONT FAIT CONFIANCE  
POUR LEURS PROJETS  
& LA GESTION DE LEURS  
ACTIFS IMMOBILIERS**

**150 VILLES  
RÉFÉRENCÉES  
DANS LES 15 PLUS  
GRANDES MÉTROPOLIS  
DE FRANCE & LES  
BASSINS TOURISTIQUES**

LES  
TROPHÉES  
DE LA  
COMMUNICATION

Le guide Mon Patrimoine Neuf a été récompensé  
aux Trophées de la Communication 2021  
**2<sup>e</sup> MEILLEUR MAGAZINE D'INFORMATION  
RÉALISÉ PAR UN ORGANISME PRIVÉ**

## UNE OFFRE DE BIENS DE QUALITÉ dans les meilleurs secteurs d'investissements français



05 34 310 326  
06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr  
www.monpatrimoine neuf.fr

# ÉDITO

MON PATRIMOINE NEUF  
GUIDE GRATUIT - FREE GUIDE  
N°10 : AVRIL > SEPTEMBRE 2022  
www.monpatrimoine neuf.fr

Je n'aurais jamais pensé écrire un jour entre une pandémie mondiale et une guerre en Europe ! Si à la création de la société Mon Patrimoine Neuf en 2017 puis de ce guide en 2019, j'avais imaginé devoir travailler et commenter un secteur qui deviendrait refuge à ce point pour les investissements du particulier, je n'y aurai pas cru !

Notre situation économique et politique nous impose en ce semestre estival une agilité à toutes épreuves. Entre des taux d'intérêts bancaires qui frôlent le grand saut et la crise économique qui ne cesse de pointer le bout de son nez (à grands coups de menaces sur les matières premières) la construction sur laquelle découle le logement neuf ne peut se fier qu'à son régime imparable de protection souveraine de l'habitat. Nous serons " quoi qu'il en coûte " logés et notre droit constitutionnel de ce logement désigné dans la constitution de 1946 n'a jamais aussi bien rayonné.

Nous allons vous présenter dans cette dixième édition (déjà !), notre guide des grandes régions où investir. Fort de notre déploiement national commercial et partenaire professionnels, nous apportons une expertise sur les grands bassins d'investissements, la résidence secondaire et l'habitat particulier.

Vous retrouverez aussi notre dossier spécial gestion, incluant les nouveautés de la Loi Pinel et son « Super-Pinel », les fiches de synthèse sur l'achat en VEFA, le Prix Maitrisé, la fameuse et attendue nouvelle Réglementation Environnementale 2020 entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et une fiche fiscale sur l'imposition du revenu 2021 à déclarer prochainement.

Notre offre en loueur meublé et ancien rénové s'étoffe considérablement, les approches parfois difficiles à la construction dans certaines régions de France ouvrent des solutions très intéressantes. Vous retrouverez sur notre site www.monpatrimoine neuf.fr toute notre offre commerciale à la vente ainsi qu'un hors-série digital sur les meilleurs bassins immobiliers français. Dans ce guide une sélection de 16 programmes phares aux qualités certaines.

Le XV de France remporte le six nations avec un Grand Chelem au bout du titre, j'ose ce parallèle de réussite et de succès même avec tout ce qui nous freine à les apprécier en ce moment. Nous continuerons à chercher les meilleurs produits pour vos projets grâce aux aptitudes de nos équipes qui se déploient sur l'ensemble du territoire pour toujours mieux vous servir.



Un remerciement à tous nos partenaires pour la confiance et le soutien dont ils font preuve pour que ce beau support continue d'exister !

En vous souhaitant une très belle découverte de ce n°10 !

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

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

## SOMMAIRE

### QUARTIERS DE DEMAIN : LES MÉTROPÔLES OÙ INVESTIR ..... P6

- ▶ LE GRAND PARIS ..... P10
- ▶ TOULOUSE  
MONTAUDRAN AEROSPACE ..... P14  
MALEPÈRE ..... P16
- ▶ LE BASSIN NANTAIS ..... P18
- ▶ LE GRAND GENÈVE ..... P20

### LES FICHES MON PATRIMOINE GESTION ..... P22

### LES PROGRAMMES IMMOBILIERS ..... P23

- ▶ SHOWROOM KAUFMAN & BROAD ..... P76
- ▶ INVESTIR AVEC LA LOI PINEL,  
SIMULATION ..... P78
- ▶ VOTRE FUTUR LOGEMENT  
EN VISITE VIRTUELLE ..... P80
- ▶ INTERVIEW :  
VINCENT BAUBET, COURTIER  
CHEZ UN TAUX POUR TOI ..... P82
- ▶ INTERVIEW LES ÉTAPES  
D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE  
PAR PROMOMIDI ..... P86

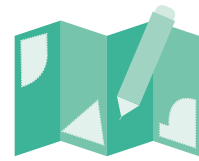
## DEVENIR PARTENAIRE



### 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

NANTES

LE GRAND GENÈVE

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 Montaudran-Aerospace à Toulouse
- Le Quartier Malepère à Toulouse
- Le Bassin Nantais
- Le Grand Genève



## LE GRAND PARIS



env. 7 MILLIONS D'HABITANTS

**Transports :**  
 → 68 GARES  
 → 200 KM DE MÉTRO  
 → 90% EN RÉSEAU SOUTERRAIN

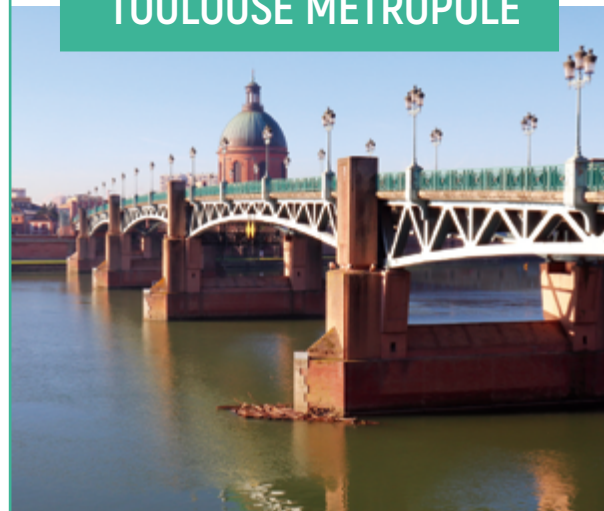
123 COMMUNES

**Logements neufs/an**  
 + 70 000 LOGEMENTS/AN  
 grâce au Grand Paris Express  
 pendant 25 ans

**Avantages de l'aire urbaine :**  
 → ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE ET ATTRACTIVE  
 → SIÈGES DE 29 DES 500 PLUS GRANDES ENTREPRISES MONDIALES  
 → LE GRAND PARIS EXPRESS (GPE)



## TOULOUSE MÉTROPOLE



1 390 000 HABITANTS  
 + env. 19 000 habitants /an

**Transports :**  
 → 2 LIGNES DE MÉTRO  
 → GARES SCNCF  
 → 70 LIGNES DE BUS TISSÉO  
 → 10 LIGNES LINÉO  
 → 2 LIGNES DE TRAMWAY  
 → 1 TÉLÉPHÉRIQUE

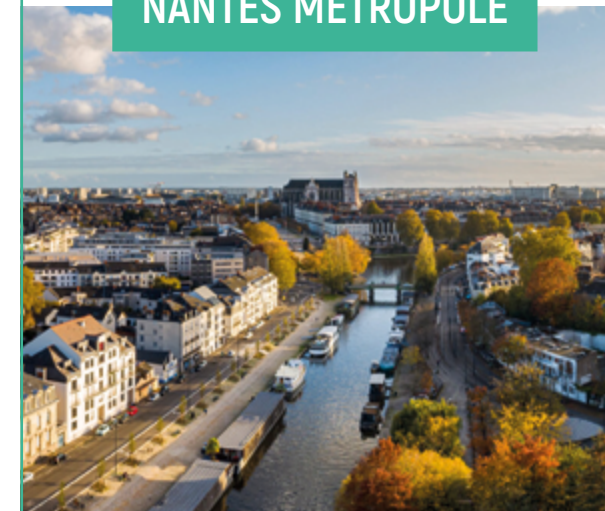
37 COMMUNES

**Logements neufs/an**  
 2 357 EN VENTE EN 2021

**Avantages de l'aire urbaine :**  
 → CAPITALE MONDIALE DE L'AÉRONAUTIQUE  
 → 30 000 POSTES CRÉÉES EN OCCITANIE EN 2017 dont 50% en Haute-Garonne  
 → 1<sup>re</sup> VILLE ÉTUDIANTE de France ex-aequo avec Lyon



## NANTES MÉTROPOLE



656 275 HABITANTS  
 + env. 30 000 habitants /an

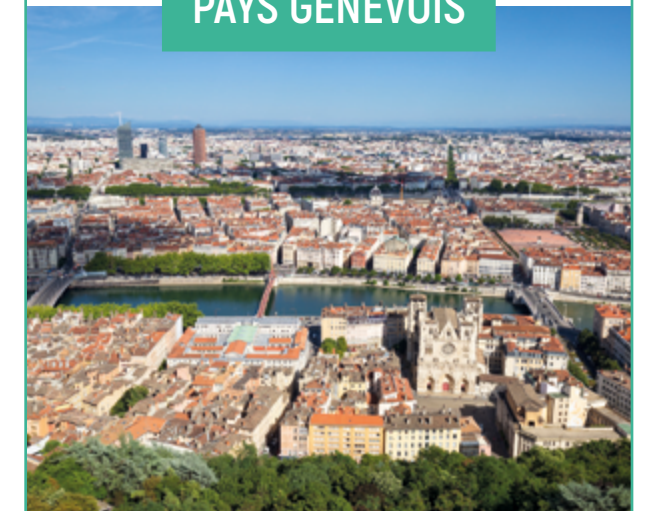
**Transports :**  
 → 3 LIGNES DE TRAMWAY  
 → 2 GRANDES LIGNES DE BUS  
 → 45 LIGNES DE BUS

24 COMMUNES

**Avantages de l'aire urbaine :**  
 → 2<sup>E</sup> AGGLOMÉRATION FRANÇAISE EN TERMES DE CROISSANCE D'EMPLOIS (167 000 emplois)  
 → À 2H DE PARIS avec la ligne TGV  
 → 6<sup>E</sup> VILLE ÉTUDIANTE de France  
 → 4<sup>E</sup> MEILLEURE VILLE CYCLABLE



## PAYS GENEVOIS



1 398 892 HABITANTS  
 + 56 400 habitants /an

**Transports :**  
 → TRAMWAY  
 → BUS  
 → GARE  
 → AÉROPORT  
 → MÉTRO  
 → FUNICULAIRE

59 COMMUNES

**Logements neufs/an**  
 2 855 EN VENTE EN 2021

**Avantages de l'aire urbaine :**  
 → 1<sup>re</sup> VILLE ÉTUDIANTE de France ex-aequo avec Toulouse  
 → 3<sup>E</sup> AGGLOMÉRATION de France  
 → MÉTROPOLE EUROPÉENNE ATTRACTIVE



PARIS

# LE GRAND PARIS

LA PLUS IMPORTANTE MÉTROPOLÉ 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<sup>er</sup> 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.



## NOTRE SÉLECTION



### → LES 131 COMMUNES DE LA MÉTROPOLÉ

- 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 km<sup>2</sup>, 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 MÉTROPOLÉ 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.**

### → CHAMPS D' ACTIONS

- ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT**
- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**
- ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE**
- NUMÉRIQUE ET INNOVATION**

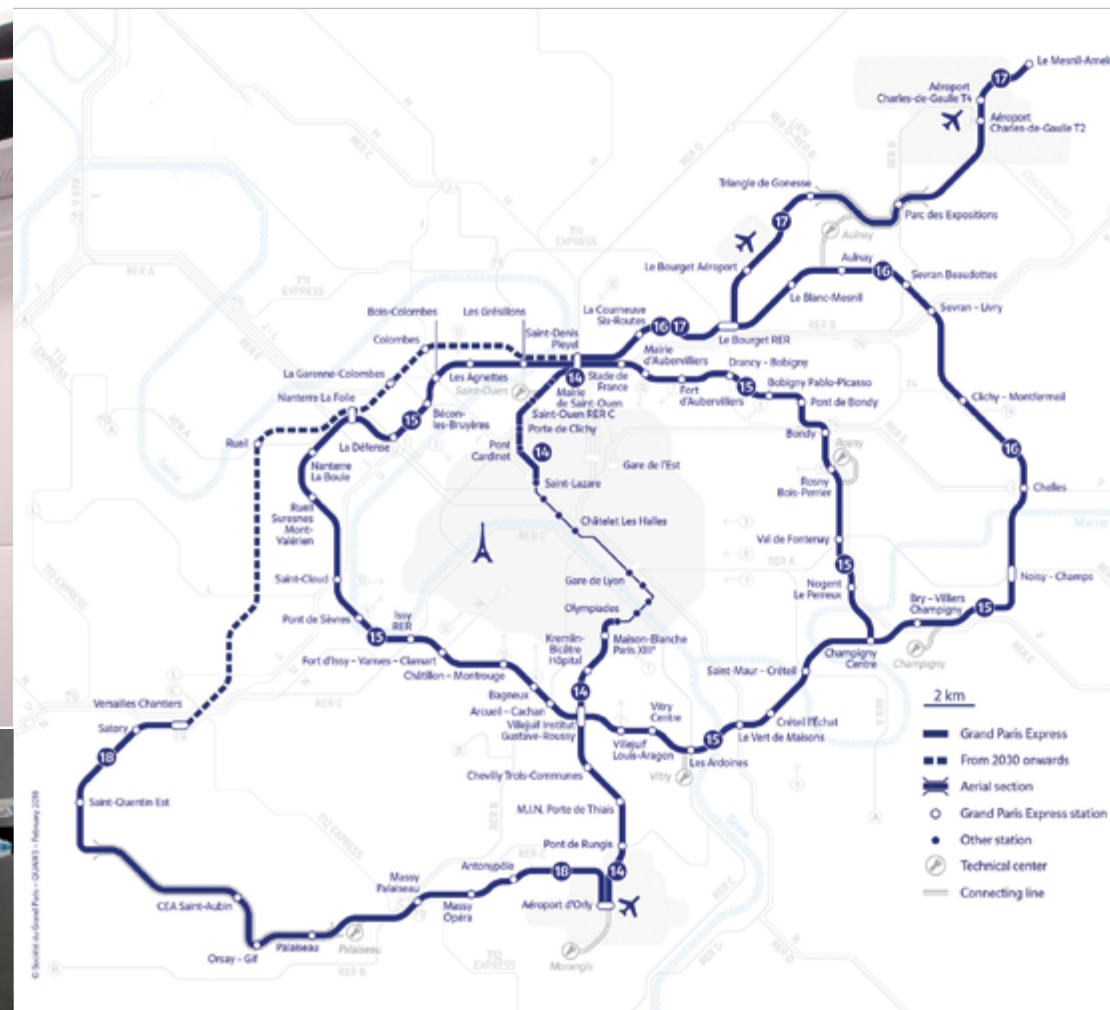
- + Résidence de 67 appartements du T1 au T4
  - + Prestations haut de gamme
  - + Architecture de style contemporain parisien
  - + Caves, parkings et garages
- T1bis** : RDC, 31 m<sup>2</sup> : 250 900 €
- T2** : 3<sup>e</sup> étage, 46 m<sup>2</sup>, balcon 4 m<sup>2</sup>, 1 parking : 361 900 €
- T3** : 3<sup>e</sup> étage, 67 m<sup>2</sup>, balcon 12 m<sup>2</sup>, 1 parking : 506 900 €
- T4** : 5<sup>e</sup> étage, 93 m<sup>2</sup>, terrasse 30 m<sup>2</sup>, 1 parking sous-sol boxé : 719 900 €

### CONTACT

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



Design des rames de métro



Opening



→ LE GRAND PARIS EXPRESS (GPE)

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

► Désenclaver certains territoires mal desservis

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**.

► L'avancé des travaux

Sur les cinq tronçons du Grand Paris Express dont quatre devaient être achevés en 2024 dans la perspective des JO, deux devaient 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 MONTAUDRAN AEROSPACE

LE QUARTIER DE L'INNOVATION TECHNOLOGIQUE  
AUX ABORDS DE L'AUTOROUTE DES 2 MERS



Comme beaucoup d'autres quartiers toulousains, le quartier de Montaudran, rebaptisé Toulouse Aerospace Montaudran, amorce sa mutation pour entrer pleinement dans le 21<sup>e</sup> siècle. En pleine renaissance, cet écoquartier se pose en quartier d'avenir et d'innovation.

## → LE QUARTIER EN DEVENIR

Ce quartier ambitieux porte les caractéristiques fortes déjà attribuées à la ville de Toulouse tels que l'innovation, la recherche, la culture, le sport et le développement de l'habitat. La vie se construit autour de la piste de l'Aéropostale d'une longueur d'1,8 km, rebaptisée « Piste des Géants » où prendront place les commerces de proximité, les infrastructures urbaines, un logement accessible à tous, de grands espaces culturels et le fantastique croisement international d'un quartier intelligent.

## → UN QUARTIER CONNECTÉ

S'il est situé à l'extérieur de l'hyper-centre de Toulouse, il n'en reste pas moins connecté. Bus, station TER, pistes cyclables et cheminement piétonnier, accès au périphérique... Cette offre de transports déjà impor-



La Place centrale

tante sera bientôt complétée par deux arrêts de métro en site propre sur la troisième ligne prévue pour 2028. La ligne C du métro va permettre de relier Montaudran à Colomiers d'un côté et Labège de l'autre.

## → 6 HECTARES D'ESPACES CULTURELS !

### ▶ La Halle de la Machine

Véritable explosion culturelle ! La Machine nous fait rêver par ses spectacles vivants. La Compagnie d'artistes prend place dans la Halle contemporaine de 6000 m<sup>2</sup> avec une toiture reprenant des ailes d'avions signées par l'architecte Patrick Arotcharen. Ce site accueillera à lui seul environ 150 machines

mécaniques, dans le but d'offrir un spectacle unique à chaque représentation.

### ▶ L'Envol des Pionniers

Le Site des Légendes ! Cœur d'histoire ! Berceau de mémoires ! C'est ici que tout a commencé, unique rampe de lancement des premiers explorateurs tels que Mermoz, Guillaumet, Latécoère, St Exupéry, qui ont relevé ce fabuleux défi de l'aviation au début du XX<sup>e</sup> siècle. Le récit de cette magnifique aventure marquée par ces 1000 m<sup>2</sup> de bâtiments historiques. Immersion totale au temps des pionniers, entrez dans l'aventure de la ligne de l'Aéropostale !

### ▶ Les Jardins de la ligne

Le poumon vert ! Ce jardin expose les essences végétales des 3 continents



## NOTRE SÉLECTION



Grâce à son architecture mêlant la tradition de la brique rouge à la modernité des façades blanches arrondies, vous trouverez ici votre havre de paix. Proposant maisons sur les toits ou appartements du T2 au T4, vous bénéficierez d'une qualité de vie recherchée au cœur du quartier de Montaudran.

- T2 : 4<sup>e</sup> étage, 42 m<sup>2</sup>, balcon 7 m<sup>2</sup>, 1 parking : 238 900 €
- T3 : 1<sup>er</sup> étage, 64 m<sup>2</sup>, 32 m<sup>2</sup> de terrasse, 1 parking : 241 900 € (prix maîtrisé)
- T3 Duplex : 5<sup>e</sup> étage, 83 m<sup>2</sup>, terrasse 15 m<sup>2</sup>, 1 parking : 285 900 € (prix maîtrisé)
- T4 : 7<sup>e</sup> étage, 104 m<sup>2</sup>, balcon 21 m<sup>2</sup>, 2 parkings : 424 900 €
- T5 Duplex : 122 m<sup>2</sup>, terrasse 40 m<sup>2</sup>, jardin 10 m<sup>2</sup>, 2 parkings : 535 900 €

traversés par la ligne de l'Aéropostale. Une exposition riche, encadrée de panneaux de sensibilisation, d'aires de jeux et d'espaces de repos pour un voyage atmosphérique en toute détente.

## → BIEN VIVRE AUTOUR DE LA PLACE CENTRALE

Point central du quartier, la place Bouilloux-Lafont est la parfaite illustration du renouveau de ce quartier et offre un lieu de rencontres et de loisirs où il fait bon vivre. Restaurants, commerces, cinéma, parc, écoles, crèches, Montaudran s'impose comme le quartier idéal pour une vie de famille épanouie. Partez à la découverte d'une vie de quartier riche de rencontres et de partages.

 56 hectares dont 10 hectares d'espaces verts

 4,5 km de pistes cyclables

 80 000 m<sup>2</sup> d'habitat

 15 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics

 190 000 m<sup>2</sup> de bureaux & d'activités

 20 000 m<sup>2</sup> de commerces & services

 50 000 m<sup>2</sup> pour la recherche et l'enseignement supérieur

 2 stations de Métro 1 Gare TER

## CONTACT

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





TOULOUSE

# QUARTIER MALEPÈRE

QUARTIER FAMILIAL AUX PORTES DE LA VILLE



À l'entrée sud-est de Toulouse, à 15 min du centre-ville, Malepère est un faubourg de Toulouse qui s'est développé spontanément. Il se métamorphose en un lieu de vie privilégié conjuguant vastes espaces naturels, équipements neufs, commerces et desserte exemplaire.



## NOTRE SÉLECTION



Déclinés du T2 au T4, les appartements profitent de belles prestations. La résidence propose également des villas T3 et T4 avec des jardins privés et de belles surfaces.

- T2** : 3<sup>e</sup> étage, 42 m<sup>2</sup>, terrasse 8 m<sup>2</sup>, 1 parking : 214 000 €
- T3** : 3<sup>e</sup> étage, 68 m<sup>2</sup>, terrasse 16 m<sup>2</sup>, 1 parking : 305 000 €
- T4** : 1<sup>er</sup> étage, 89 m<sup>2</sup>, balcon 13 m<sup>2</sup>, 2 parkings : 370 000 €
- Villa T3** : RDJ, 67m<sup>2</sup>, terrasse 10 m<sup>2</sup>, jardin 38 m<sup>2</sup>, 2 parkings : 295 000 €
- Villa T4** : 92 m<sup>2</sup>, terrasse 12 m<sup>2</sup>, jardin 107 m<sup>2</sup>, 2 parkings : 370 000 €

### → CRÉER UNE VRAIE VIE DE QUARTIER

Le faubourg Malepère jouxte Montaudran, Labège, St Orens et les pôles d'activités majeurs de la métropole dans la recherche, le spatial et l'innovation, ainsi que le campus universitaire de Rangueil. Du fait de son urbanisation désordonnée, il présente une entrée de ville mêlant zones naturelles, friches agricoles, habitat dispersé et zone d'activité étalée.

La transformation du Faubourg Malepère a pour ambition de **constituer un quartier à part entière associant habitat, commerces de proximité et équipements publics**. Le but est de créer une

**transition douce** entre Toulouse centre et le contexte périurbain des communes voisines **tout en préservant les espaces naturels existants**.

Dans ce nouveau quartier, de nombreux changements sont à noter : on y trouvera une grande variété d'appartements, un accès et desserte facilitée pour tous les transports, un pôle de commerces de proximité, des espaces naturels dans la continuité du quartier.

### → UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

**+ Accès direct à la rocade** et aux grands axes routiers en direction de la méditerranée ou du Lauragais.

**+ Centre-ville à 15 minutes** en voiture.

**+ Proximité de grands pôles d'activités économiques** : La Plaine, Innopôle, Toulouse Aerospace, Campus de Rangueil, pôles commerciaux de Saint-Orens et Labège.

**+ Proximité des espaces naturels** de La Marcaisonne et du Bois de l'Hers.

### → LA VIE DU QUARTIER

Ce nouveau quartier comprendra des îlots à la taille et aux formes architecturales diversifiées ainsi qu'un centre comprenant des logements, des activités, **commerces et équipements publics** : crèches, gymnase, bibliothèque, salle

**multi-activités, espace senior ainsi que deux groupes scolaires.**

Grâce à 2 lignes de bus en site propre au pied des résidences, une ligne à haut niveau de service en direction du centre-ville, un accès direct au périphérique et une liaison à la **ligne 3 du métro en 2025**, la centralité et la desserte de ce nouveau quartier seront des atouts incontestables pour y vivre et travailler.

De plus, pour faciliter et sécuriser les déplacements doux et piétons, les routes de Labège et de Revel, qui desservent le quartier, deviendront des voies de circulation mixtes (vélos et bus) dotées de larges trottoirs.

Transformation du quartier sur 22 ans (de 2016 à 2038) avec 300 logements par an

113 HECTARES

20 HECTARES D'ESPACES VERTS ET SPORTIFS

6 500 LOGEMENTS  
30 % de locatif social, 15 % d'accession sociale à la propriété et 55 % de libre

19 100 M<sup>2</sup> D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS dont un groupe scolaire livré en septembre 2019

5 000 M<sup>2</sup> DE COMMERCES & SERVICES

PISTES CYCLABLES

## CONTACT

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



RENNES - ANGERS - NANTES

# LE BASSIN NANTAIS



Ville verte innovante et active, Nantes figure parmi les villes les plus séduisantes de l'hexagone et constitue aujourd'hui la métropole du Grand Ouest Français.

## → NANTES, UNE MÉTROPOLE EN PLEINE EXPANSION

Ville verte innovante et active, Nantes figure parmi les villes les plus séduisantes de l'hexagone et constitue aujourd'hui la métropole du Grand Ouest Français.

Labellisée ville d'art et d'histoire, Nantes est la 6<sup>e</sup> commune la plus peuplée de France et la première de l'Ouest. Nantes Métropole regroupe 24 communes sur

523 km<sup>2</sup> et compte 656 275 habitants, avec une augmentation de 30 000 habitants par an.

Deuxième agglomération française en termes de croissance d'emplois, elle a été élue à la tête d'Eurocities, réseau qui œuvre pour la défense des intérêts des métropoles auprès des instances européennes.

Ville universitaire, Nantes accueille près de 64 000 étudiants qui sont formés dans les meilleures universités et grandes écoles pour répondre aux besoins de notre économie d'aujourd'hui et de demain.

## → CAPITALE EUROPÉENNE DE L'INNOVATION

Nantes transmet une énergie porteuse de défis et de nouveaux projets. Son rayonnement attire de nombreuses entreprises qui participent au dynamisme économique de la ville.

Elle a été élue récemment Capitale Européenne de l'innovation. Forte de cette reconnaissance internationale, véritable incubateur et labellisée French Tech, la ville urbaine emploie près de 25 000 personnes dans l'économie numérique.

## → UNE GRANDE RICHESSE CULTURELLE

Plébiscitée pour sa qualité de vie, la capitale du Grand Ouest offre à ses habitants un patrimoine historique d'une grande richesse et une variété culturelle reconnue internationalement. Sa politique environnementale propose à ses habitants un cadre de vie sain et agréable.

Capitale culturelle, Nantes passionne ! Elle propose un patrimoine historique et architectural fabuleux, des activités multiples pour petits et grands.

## → NANTES, CAPITALE VERTE

Riche de ses nombreux parcs et jardins, Nantes est à ce jour la première ville française à avoir été élue Capitale Verte de l'Europe. Sa proximité avec l'Océan territoire qui respire le vert et le bleu.

Avec 57 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant, Nantes possède plus de cent parcs et jardins. De véritables coins de nature en ville ! Et pourquoi ne pas se promener à vélo ? Entre les itinéraires protégés et les voies aménagées en bord de Loire, des idées balades pour tous !

## NOTRE SÉLECTION



**En RT2012 & NF Habitat**  
**20 logements, du T2 au T5, pour vivre ou investir dans un quartier en pleine mutation et plein de promesses.**

À proximité des rives de l'Erdre, l'adresse offre un large éventail de commerces et d'établissements scolaires aux côtés d'infrastructures d'envergure, dont le parc des expositions Exponantes et le stade de la Beaujoire.

- T2 : 4<sup>e</sup> étage, 42 m<sup>2</sup>, terrasse 5 m<sup>2</sup>, 1 parking : 260 000 €
- T2 : 5<sup>e</sup> étage, 46 m<sup>2</sup>, terrasse 9 m<sup>2</sup>, 1 parking : 268 000 €
- T4 : 4<sup>e</sup> étage, 67 m<sup>2</sup>, terrasse 8 m<sup>2</sup>, 1 parking : 328 000 €

## CONTACT

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



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 est de 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

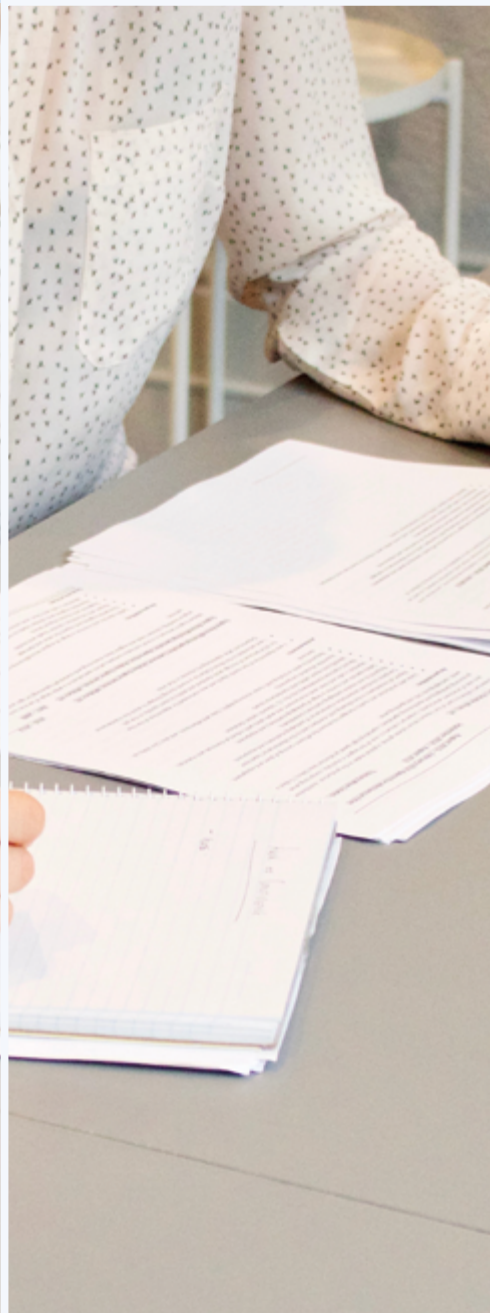


Des vues exceptionnelles sur les montagnes pour cette résidence de 150 appartements, du T2 au T5, à Thonon-les-Bains.

- **T2** : 4<sup>e</sup> étage, 41 m<sup>2</sup>, terrasse de 8 m<sup>2</sup>, 1 parking : 206 000 €
- **T3** : 2<sup>e</sup> étage, 61 m<sup>2</sup>, terrasse de 25 m<sup>2</sup>, 1 parking : 262 700 €
- **T4** : 4<sup>e</sup> étage, 88 m<sup>2</sup>, terrasse de 56 m<sup>2</sup>, 2 parkings : 412 000 €
- **T5** : 5<sup>e</sup> étage, 114 m<sup>2</sup>, terrasse de 52 m<sup>2</sup>, 2 parkings : 556 200 €

## CONTACT

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



Mon

# Patrimoine GESTION

## BILAN PATRIMONIAL

**Mon Patrimoine Gestion** est 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 ..... P24  
(Vente en l'état de futur achèvement)
- LES AVANTAGES  
DE L'IMMOBILIER NEUF ..... P26
- LE PRÊT À TAUX ZÉRO ..... P28
- L'ACCESSION  
À PRIX MAÎTRISÉ ..... P30
- LE DÉMEMBREMENT  
DE PROPRIÉTÉ ..... P32
- PINEL & SUPER PINEL ..... P34
- LA RÉGLEMENTATION  
ENVIRONNEMENTALE 2020 ..... P37
- LE LOUEUR MEUBLÉ  
EN RÉSIDENCES GÉRÉES ..... P38
- L'IMPÔT 2022 SUR  
LES REVENUS 2021 ..... 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 mécanisme 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 obligations de l'acquisition en VEFA.

L'achat en VEFA consiste à acheter son appartement ou sa maison la plupart du temps sur plan. La transaction se réalise avant la construction ou l'achèvement du bien.

L'acquéreur devient propriétaire du terrain et des constructions déjà réalisées en payant le prix du bien qu'il achète en plusieurs fois, à mesure de l'avancement des travaux, par appel de fonds. 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 réception des travaux.

### → LES GRANDS PRINCIPES

+ **Le transfert de la propriété** est 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 non en attendant l'achèvement. Il est soumis à un échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux (cf. : tableau échéance des paiements).

Tableaux 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%

+ **Les intérêts intercalaires** : comme le paiement du prix du logement s'effectue par palier, c'est-à-dire que dès qu'une partie de la construction est achevée, le promoteur réalise un appel de fonds à la banque et celle-ci lui verse un pourcentage du prix, qui est encadré par la loi. Celui-ci engendre des frais supplémentaires : les intérêts intercalaires. Cela signifie que même si vous ne commencez pas à rembourser le logement neuf avant la remise des clés, vous devrez prévoir le paiement de mensualités correspondant à l'assurance emprunteur et aux intérêts intercalaires durant la période de construction.

+ **La Garantie Financière d'Achèvement (GFA)** : durant la construction d'un logement neuf, un établissement bancaire se porte garant pour le promoteur vendeur, 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. Il s'engage également auprès de l'investisseur à assurer le financement de la construction jusqu'à l'achèvement. 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.

### → COMMENT OBTENIR LA GFA ?

Pour obtenir une Garantie Financière d'Achèvement (GFA), le promoteur doit justifier auprès de l'établissement bancaire d'un certain nombre de contrats de réservation signés, c'est ce qu'on appelle le taux de pré-commercialisation. Ce taux de pré-commercialisation est différent pour chaque programme immobilier et il définit par la banque à l'échelle de l'opération immobilière.

En définitif, la banque ne débloquera le crédit et n'accordera la GFA qu'en fonction du bon avancement de la commercialisation du projet immobilier.

### → 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, sismicité, radon, etc.).

### → LA SIGNATURE DU CONTRAT DÉFINITIF

L'acquéreur, une fois le prêt obtenu et les conditions de réalisation de l'opération pour le promoteur réunies, peut signer l'acte authentique chez le notaire. L'acte authentique est le document contractuel définitif qui fait foi et qui constituera le titre de propriété du logement.

## LES ACTEURS DE LA VEFA

<b>PROMOTEUR</b>	Maîtrise d'ouvrage de l'opération
<b>NOTAIRE DU PROGRAMME</b>	Rédaction des actes notariés authentiques et du règlement de copropriété
<b>ACQUÉREUR / INVESTISSEUR</b>	Acquisition du logement neuf
<b>SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ</b>	Représentant de la copropriété ( <i>notamment à la livraison des parties communes</i> ), gestion technique, administrative, comptable et financière de la copropriété...
<b>GESTIONNAIRE</b>	Gestion locative du bien ( <i>mise en location, relocation...</i> ).

## 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

Acquérir 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.

## → DES 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

## → UNE EXONÉRATION PARTIELLE DE LA TAXE FONCIÈRE

Quand vous effectuez un achat en VEFA, vous serez exonéré partiellement, selon les communes, les deux premières années d'occupation.

## → UNE RÉDUCTION D'IMPÔTS IMPORTANTES

Dans le neuf, plusieurs dispositifs fiscaux vous permettent de réduire de montant de vos impôts et ainsi de rentabiliser votre achat. Cependant, l'avantage ne sera pas le même si vous achetez pour y vivre ou pour le mettre en location.

+ Si vous achetez le bien pour le mettre en location, vous disposerez de la loi Pinel mise en place en 2014 qui remplace la loi Duflot. Elle offre 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 €. 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, le **loueur meublé professionnel (LMP)** ou **non professionnel (LMNP)** qui vous permet d'investir dans l'immobilier en vous constituant un capital sur le long terme tout en réduisant vos impôts. 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 avec des chaises, un lit ou canapé lit et des meubles de rangement. L'investissement en loueur meublé vous permet en plus d'une réduction d'impôt, de récupérer la TVA de 20% et d'effacer l'impôt dû sur les loyers perçus grâce à l'amortissement de votre bien.

+ 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 le plus souvent 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 location en zone ANRU (Zone d'Aménagement et de Rénovation Urbaine), un certain plafond de ressources et le logement doit être obligatoire pour une 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
<b>Vices têt apparus</b> Avant réception ou avant l'expiration d'un mois à compter de la prise de possession	<b>1 mois</b> 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.
<b>Parfait achèvement</b>	<b>1 an</b> à réception de l'immeuble	Tout défaut apparent dans la première année d'utilisation. Ex. : mitigeur défectueux.
<b>Isolation phonique</b>	<b>1 an</b> à prise de possession du logement	Ex. : entente anormale d'un voisin.
<b>Bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables</b>	<b>2 ans</b> à réception de l'immeuble	éléments qui se détachent du bâti Ex. : cuisine, salle de bain, chaudière.
<b>Domages</b> Compromettant la solidité de l'ouvrage, rendant impropre l'ouvrage à sa destination, ou bien affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	<b>10 ans</b> à réception de l'immeuble	Ex. : dalles béton, toiture, façade.

## → UN LOGEMENT DE QUALITÉ

### ► 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 la RT 2018 exige un bâtiment à énergie positive, c'est-à-dire un bâtiment qui doit produire plus d'énergie qu'il n'en consomme. 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 est 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 normes RT 2018 qui ne consomme pas plus de 120 à 220 Kwh/m<sup>2</sup>/an, comprenant les besoins de chauffage, d'eau chaude, de ventilation, d'éclairage et de refroidissement.

### ► 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 le choix des finitions, tel que pour le sol, la peinture, la disposition de l'intérieur : vous bénéficierez d'un logement « sur-mesure ». De plus, les parties communes vous offre une meilleure qualité de vie avec des espaces verts, des ascenseurs dernier cri, des résidences sécurisées, visiophone, portail automatisé...

## → 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.



LES AIDES À L'ACCESSION

# LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

**Vous avez un projet d'achat de votre première résidence principale ? Mon Patrimoine Neuf vous explique en détail le PTZ ainsi que les conditions à respecter pour y être éligible.**

## → QU'EST-CE QUE LE PTZ ?

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.

## → QUELS SONT LES AVANTAGES ?

- + Vous pouvez en bénéficier pour acheter un **logement** dans le **neuf**.
- + Il est **cumulable** avec d'autres prêts.
- + Il permet de financer **jusqu'à 40%** du prix du logement.
- + La période de différé s'adapte à chaque situation (**5, 10 ou 15 ans**).

## → LES CONDITIONS À RESPECTER

- + 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<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> 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.

## → LE PLAFOND DE RESSOURCES POUR BÉNÉFICIER DU PTZ

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 précédent l'offre.**

### → Revenu fiscal de référence pris en compte :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A et A bis	Zone B1	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 €

## → COMMENT EST DÉTERMINÉ 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 €

## → À QUI ADRESSER UNE DEMANDE DE PTZ ?

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

## → QUEL EST LE DÉLAI DE 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.

**→ Pour réaliser une simulation de votre montant du PTZ, rendez-vous sur : [www.monpatrimoine neuf.fr](http://www.monpatrimoine neuf.fr)**

# 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 du 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<sup>er</sup> 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, EN BREF

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 D'ACQUISITION

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 DU DISPOSITIF

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 m<sup>2</sup>, qui possède un balcon de 8 m<sup>2</sup> ? La surface utile du bien est donc de 47 m<sup>2</sup>. L'appartement coûtera au maximum 141 000 €.

## → TOULOUSE & 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 €/m<sup>2</sup>, soit un gain d'environ 20% par rapport aux 3 682 €/m<sup>2</sup> 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 BARRIÈRE DE PARIS

T3 : 1<sup>er</sup> étage, 61 m<sup>2</sup>, Balcon 10 m<sup>2</sup>, 1 stationnement - 219 000 €



### TOULOUSE PONTS-JUMEAUX

T4 : 1<sup>er</sup> étage, 81 m<sup>2</sup>, Balcon 8 m<sup>2</sup>, 2 stationnements - 302 000 €



### TOULOUSE SAINT-AGNE

T3 : 3<sup>e</sup> étage, 66 m<sup>2</sup>, Terrasse 16 m<sup>2</sup>, 2 stationnements - 259 500 €  
T4 : 4<sup>e</sup> étage, 108 m<sup>2</sup>, Terrasse 46 m<sup>2</sup>, 3 stationnements - 407 000 €



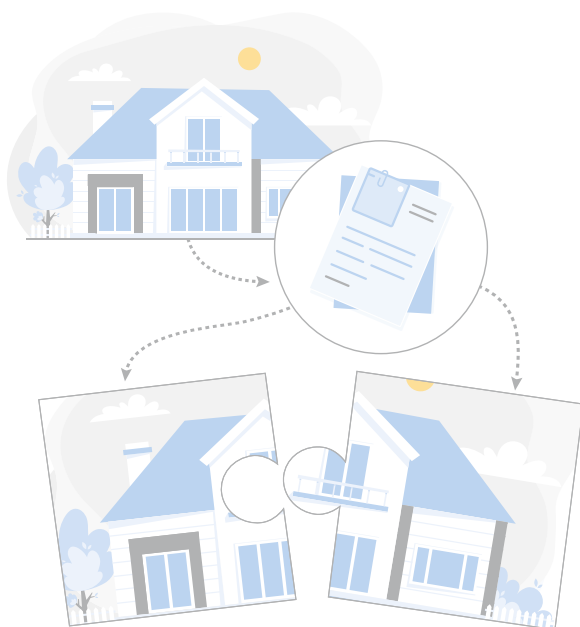
CONTACT

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





# LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ



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-proprétaire et l'usufruitier, pendant une période définie contractuellement. Mon Patrimoine Neuf fait un zoom sur ce mode de détention.

## → QU'EST-CE-QUE LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ ?

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.

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-proprétaire :

### ▶ 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-proprétaire = 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-proprétaire 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

## → 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 bénéficier 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-proprétaire 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-proprétaire 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-proprétaire et l'usufruitier ne se connaissent pas.

- + Être nu-proprétaire 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-proprétaire 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.



# PINEL & SUPER PINEL

La loi Pinel est un dispositif de défiscalisation immobilier, mis en place en 2014, pour aider à restaurer le marché de l'immobilier. Elle offre de nombreux avantages aux personnes souhaitant investir.

Aujourd'hui, le gouvernement lance le Super Pinel ou Pinel Plus, afin de remplacer le dispositif Pinel en 2023. En effet, celui-ci est créé dans le but d'encourager l'investissement locatif et de relancer la construction de logements collectifs.

## → 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  
*\*jusqu'au 31 décembre 2022.*
- 3. Engagement de Location**  
pendant 6, 9 ou 12 ans  
**et Perception de loyers**  
Encadrement du locataire pendant la durée de la défiscalisation

## → LE SUPER PINEL, UNE NOUVELLE VERSION AMÉLIORÉE DU PINEL ?

Jusqu'au 31 décembre 2022, le dispositif Pinel reste applicable dans les conditions identiques à celles actuelles. Mais, **à partir de 2023, la réduction proposée sera dégressive jusqu'à fin 2024. Le Pinel prendra définitivement fin en 2025.**

Le futur dispositif, baptisé **Super Pinel** ou **Pinel+** offrira toujours des avantages fiscaux aux investisseurs immobiliers mais dans des conditions différentes. De plus, un accent est mis sur la transition énergétique et les nouveaux logements devront être soumis à la Réglementation Environnementale RE2020 par Emmanuelle Wargon.

## → QUELLES SONT LES CONDITIONS DU SUPER PINEL ?

La loi de finances prévoit une baisse de l'avantage fiscal Pinel applicable aux logements neufs dont le permis de construire a été déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2023. **Dès 2023, l'avantage fiscal offert par le dispositif Pinel sera revue à la baisse :**

- + De **12% à 10,5%** de réduction pour un engagement à louer le logement neuf pendant 6 ans
- + De **18% à 15%** pour un engagement de 9 ans
- + De **21% à 17,5%** pour un engagement de 12 ans

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, ils passeront à :

- + **9%** pour des locations sur 6 ans
- + **12%** pour des locations 9 ans
- + **14%** pour des locations sur 12 ans

## → DES NOUVELLES CONDITIONS ENVIRONNEMENTALES

L'**objectif** du Super Pinel ou Pinel + **est de construire mieux en termes d'environnement**, selon la nouvelle réglementation 2020 (RE2020). Les programmes immobiliers neufs devront respecter les normes habitables de la **loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)** qui met en vigueur une nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs en 2020 : la **RE2020**.

Cette réglementation repose sur **une transformation progressive des techniques de construction** et des solutions

énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de réduire l'impact carbone. Elle a pour objectif :

- + Une **amélioration de la performance énergétique** des bâtiments neufs avec une **décarbonation de l'énergie**.
- + Une **réduction de leur impact sur le climat** et une adaptation aux conditions climatiques futures, avec **une garantie de confort en cas de forte chaleur**.
- + Une **diminution de l'impact carbone**.

## → DES NOUVELLES CONDITIONS DE QUALITÉ D'USAGE

Le dispositif Super Pinel devra répondre à des **exigences de qualité d'usage d'un logement**. C'est-à-dire qu'il faudra une **surface minimale d'un logement, une luminosité convenable, un bon agencement, un accès systématique à un extérieur, etc.**

Les **surfaces minimales** devront respecter les conditions suivantes :

- + Pour un studio / T1 : 28 m<sup>2</sup> de surface intérieure et 3 m<sup>2</sup> de surface extérieure,
- + Pour un 2 pièces : 45 m<sup>2</sup> de surface intérieure et 3 m<sup>2</sup> de surface extérieure,
- + Pour un 3 pièces : 62 m<sup>2</sup> de surface intérieure et 5 m<sup>2</sup> de surface extérieure,
- + Pour un 4 pièces : 79 m<sup>2</sup> de surface intérieure et 7 m<sup>2</sup> de surface extérieure,
- + Pour un 5 pièces : 96 m<sup>2</sup> de surface intérieure et 9 m<sup>2</sup> de surface extérieure.

## → 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 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 :

### DURÉE DE LOCATION

	12 ans	9 ans	6 ans
<b>Réduction PINEL</b> jusqu'au 31 décembre 2022	<b>21%</b> du prix du bien	<b>18%</b> du prix du bien	<b>12%</b> du prix du bien
<b>Réduction PINEL +</b> du 1 <sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023	<b>17,5%</b> du prix du bien	<b>15%</b> du prix du bien	<b>10,5%</b> du prix du bien
<b>Réduction PINEL +</b> à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2024	<b>14%</b> du prix du bien	<b>12%</b> du prix du bien	<b>9%</b> du prix du bien

### Exemple Pinel (jusqu'au 31 décembre 2022) :

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<sup>er</sup> 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 €/m<sup>2</sup>
- + 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 (A, Abis, B1)
- + Le logement doit respecter les normes de performance énergétique et thermique RT 2012 minimum (jusqu'au 31 décembre 2022), RE2020 dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023.
- + 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 ZONES ÉLIGIBLES

<b>Zone A bis</b>	Paris ainsi que ses 29 communes environnantes
<b>Zone A</b>	L'Île de France, La Côte d'Azur, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, et la partie française de l'agglomération Genevoise
<b>Zone B1</b>	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 m<sup>2</sup>.

## → LES PLAFONDS

### ► 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
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 B1	10,51 €
Zone B2 (sur agrément)	9,13 €

## NOTRE AVIS

La Loi Pinel est une bonne solution d'optimisation fiscale pour les foyers payants plus de 2500 € d'impôt sur le revenu.

Il est à noter qu'un bon investissement sera toujours lié à la bonne maîtrise de ces deux points :

- la durée de détention du bien,
- la durée du prêt.

Il faut trouver le bon équilibre entre le coût d'achat (qui altérera le résultat à la revente), le rendement locatif, le niveau de charges et la gestion du bien.

Une fois votre étude fiscale personnelle réalisée, il faut bien choisir son emplacement et surtout ne pas être pressé, savoir attendre la bonne opportunité. L'offre est dense et le conseil précieux.

Nous restons à votre écoute, pour tout projet contactez Mon Patrimoine Neuf : [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



## RÉGLEMENTATION ÉNERGÉTIQUE

# LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020 (RE2020)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, une nouvelle réglementation environnementale de l'ensemble de la construction neuve rentre en vigueur en France : la RE2020.

La France passe alors d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction.

## → LA 1<sup>RE</sup> RÉGLEMENTATION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cette nouvelle réglementation, qui vient améliorer la précédente (la RT2012), émerge de la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment. Il s'agit de la première réglementation française (et une des premières mondiales) à introduire la performance environnementale dans la construction. Ainsi les programmes immobiliers neufs devront respecter les normes habitables de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).

## → 3 OBJECTIFS

La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de réduire l'impact carbone. Elle vise trois objectifs :

- + Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie ;
- + Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments ;
- + Garantir le confort en cas de forte chaleur.

Dans la lignée des réglementations thermiques précédentes, il s'agit de poursuivre la baisse des consommations des bâtiments neufs, car la meilleure énergie est celle qu'on ne consomme pas. La RE2020 sera plus exigeante que la RT2012, en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé. Une fois les besoins en énergie

réduits, il est aussi essentiel que cette énergie soit la plus décarbonée possible, notamment à travers le recours à la chaleur renouvelable (pompe à chaleur, biomasse, réseaux de chaleur, etc.). À ce titre, les exigences de la RE2020 vont entraîner la disparition progressive du chauffage utilisant des énergies fossiles dans les logements neufs. Elles mèneront également à ne plus avoir recours à des modes de chauffage électriques peu efficaces (radiateurs à effet Joule). À l'inverse, les modes de chauffage électrique performants (pompes à chaleur) et à partir de chaleur renouvelable seront systématisés.

Ensuite, il s'agit de diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs, en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. En effet, pour des bâtiments énergétiquement performants, l'essentiel de l'empreinte carbone est lié aux phases de construction et de démolition. Les exigences visant à limiter ces impacts rendront nécessaire de recourir à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre. Cela induira notamment un recours plus fréquent au bois et aux matériaux biosourcés, qui stockent le carbone pendant la durée de vie du bâtiment. Au-delà, le recours aux matériaux géosourcés, la décarbonation des filières industrielles plus usuelles et surtout l'introduction de mixité des matériaux seront aussi fortement encouragés.

Enfin, la RE2020 vise à assurer que les bâtiments de demain seront adaptés au changement climatique et seront confortables lors des vagues de chaleur. Les bâtiments devront en effet mieux résister aux épisodes de canicule.

## → QUELS SONT LES BÂTIMENTS CONCERNÉS ?

Tous les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 seront soumis à la RE2020. Il en est de même pour les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et seconde où la demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022, sera soumise à la RE2020.



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.

## → UNE RÉSIDENCE GÉRÉE, C'EST QUOI ?

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 2022. Pour cela, vous devez faire l'acqui-

sition 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 m<sup>2</sup>. 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 1<sup>er</sup> 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 et le manque d'habitats pour étudiants font de la résidence gérée 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'impactera quasiment en rien la fiscalité d'un foyer d'actifs.**



NOTES FISCALES

# L'IMPÔT 2022 SUR LES REVENUS 2021

Pour 2022, le projet de loi de finance prévoit une modification du barème de l'impôt sur le revenu, avec une hausse de 1,4% des limites de tranche, pour correspondre à l'augmentation des prix.

Nous vous proposons de comprendre synthétiquement le calcul de l'impôt sur le revenu.

## → COMPRENDRE LE REVENU NET IMPOSABLE

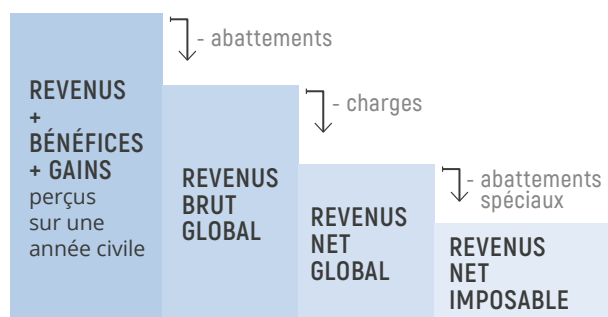
### 1. REVENU BRUT GLOBAL

Votre revenu brut global est égal à la somme des revenus, bénéfiques et gains que vous avez perçus sur une année civile (par exemple : salaires, pensions de retraite, résultat du revenus fonciers...).

Sur le montant obtenu, il faut appliquer certains abattements, et par exemple 10 % (abattement forfaitaire) pour frais professionnels sur les salaires et les retraites ou bien justifier de ses frais réels. Vous pourrez également déduire les déficits autorisés reportés des années précédentes.

Il existe **8 catégories de revenus classés par origine d'activités**, chacune comprend ses abattements forfaitaires ou réels et certaines des prélèvements d'acomptes ou libératoires :

- + Les traitements, salaires, pensions et rentes viagères
- + Les rémunérations des dirigeants de société
- + Les bénéfices industriels et commerciaux (BIC)
- + Les bénéfices non commerciaux (BNC)
- + Les bénéfices agricoles (BA)
- + Les revenus fonciers (RF)
- + Les Revenus des Capitaux Mobiliers (RCM)
- + Les plus-values immobilières (PV)



### 2. REVENU NET GLOBAL

Pour obtenir le revenu net global, vous devez déduire du revenu brut global, les charges déductibles (énumérées dans le bulletin officiel des Finances publiques). Il faut par exemple déduire :

- + le montant annuel des pensions alimentaires que vous avez versé
- + la somme que vous avez cotisée pour une épargne retraite
- + une partie de la CSG afférente aux revenus du patrimoine et aux produits de placement

### 3. REVENU NET IMPOSABLE

Lorsque vous avez obtenu le revenu net global, vous devez, dans certaines situations particulières, ensuite déduire les abattements spéciaux pour calculer le revenu net imposable.

Les abattements spéciaux concernent par exemple les enfants à charge ayant fondé un foyer distinct mariés, pacsés ou chargés de famille rattachés à votre foyer. Le montant de l'abattement dépend de l'importance du revenu net global.

## → COMMENT CALCULER SON IMPÔT SUR LE REVENU ?

Le montant de l'impôt sur le revenu se calcule à partir du net imposable, en trois grandes étapes :

1. Diviser son revenu imposable par le nombre de parts
2. Appliquer à chaque tranche son taux d'imposition
3. Additionner les impositions et multiplier le total par le nombre de parts

Dans un premier temps, il faut diviser le revenu net imposable par le nombre de parts de quotient familial (la situation familiale : célibataire, marié(e), divorcé(e), veuf ou veuve... et du nombre de personnes que vous avez éventuellement à charge) auquel vous avez droit.

Ensuite, il faut appliquer au résultat de cette division le barème de l'impôt sur les revenus. Pour finir, il faut additionner les montants d'impôt obtenus par tranche et multiplier le total par le nombre de parts.

## → QUELS SONT LES DIFFÉRENTES TRANCHES D'IMPÔTS SUR LE REVENU ?

En premier lieu, il convient de diviser le revenu net global par le nombre de parts fiscales du foyer :

Nombre d'enfants	Nombre de parts de quotient familial	
	Célibataire, divorcé ou veuf	Couple marié ou pacsé
0	1	2
1	1,5	2,25
2	2	3
3	3	4
4	4	5
Par enfant supplémentaire	1	1

Ensuite, il faut appliquer le **barème progressif de l'impôt** sur le résultat obtenu :

Montant des revenus	Taux d'imposition
160 336 €	45%
74 545 €	41%
26 070 €	30%
10 225 €	11%
	0%

Multipliez le montant obtenu par le nombre de parts fiscales pour obtenir votre impôt soumis au barème.

Dans le calcul de l'impôt sur le revenu, peuvent intervenir d'autres éléments comme le plafonnement du quotient familial, la décote en cas de faibles ressources, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 à 4 %, et les réductions ou crédits d'impôt.

## → LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT

Les réductions d'impôt sont nombreuses et énumérés par la loi, en voici quelques unes :

- + Les dons versés aux organismes d'aides au personnes en difficulté
- + Les dons versés aux oeuvres d'intérêt général ou d'utilité publique
- + Les prestations compensatoires versés en cas de divorce
- + Les sommes versés pour l'emploi d'un salarié à domicile (dans certaines hypothèses ses sommes peuvent faire l'objet d'un crédit d'impôt)
- + Les frais de scolarité des enfants à charge
- + Les dépenses liées à la dépense en cas d'accueil dans un établissement pour personnes âgées
- + Les souscriptions au capital des PME
- + Les souscriptions de parts de FCPI
- + Dépenses de préservation du patrimoine naturel
- + Les investissements locatifs non professionnels dans les résidences meublées
- + Les investissements immobiliers « Pinel », « Malraux », « Scellier »

*Nota bene :*

- Ces réductions d'impôt ne doivent pas avoir déjà été déduites des revenus.
- Toutes les charges doivent être justifiées.
- Les réductions sont applicables aux personnes fiscalement domiciliés en France.

**Le calcul de l'impôt est très complexe, nous en avons énuméré ici qu'un petit extrait, pour comprendre et étudier la situation de votre foyer fiscal, demandez un rdv avec un conseiller spécialisé en gestion de patrimoine au : 05 34 310 326 ou au 06 37 93 05 63, contact@monpatrimoine neuf.fr.**

INVESTISSEMENTS  
LOCATIFS

RÉSIDENCE  
PRINCIPALE

OFFRE  
NATIONALE

PROGRAMMES  
IMMOBILIERS  
DE HAUTE-QUALITÉ

ACCOMPAGNEMENT  
SUR MESURE  
de la recherche  
à la livraison

RÉSIDENCES  
GÉRÉES

ACHAT  
EN VEFA

GESTION  
DE PATRIMOINE

LOCATION  
MEUBLÉE



## SÉLECTIONS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

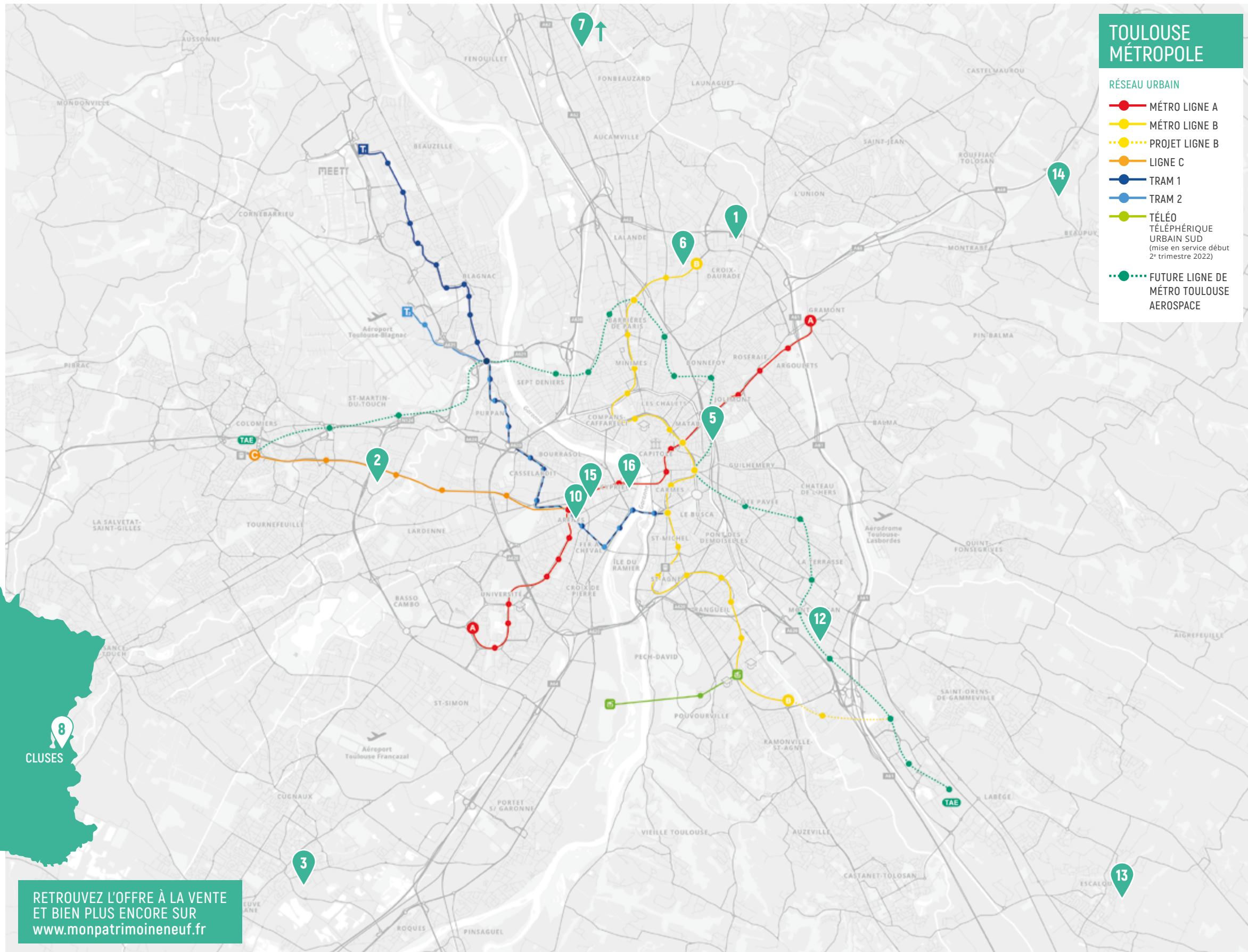
Mon Patrimoine Neuf vous présente sa sélection de programmes immobiliers, résidences d'appartements et maisons, en lancement commercial et opportunités à découvrir.

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



# PROGRAMMES IMMOBILIERS

- 1 ▶ OPEN GARDEN - P46
- 2 ▶ NATURA - P48
- 3 ▶ RÉ-CRÉATION BOISÉE - P50
- 4 ▶ LE GRAND JARDIN - P52
- 5 ▶ RICOCHETS - P54
- 6 ▶ LES JARDINS DE MILA - P56
- 7 ▶ BOVILAR - P58
- 8 ▶ LE 1848 - P60
- 9 ▶ HORIZON - P62
- 10 ▶ L'ODE - P64
- 11 ▶ LES ARCADES DE L'ATHÉA - P66
- 12 ▶ HOME SPIRIT - P68
- 13 ▶ ATIK - P70
- 14 ▶ LES CÔTEAUX DE BELPECH - P72
- 15 ▶ PAVILLON 32 - P74
- 16 ▶ CŒUR ARZAC - P90



RETROUVEZ L'OFFRE À LA VENTE  
ET BIEN PLUS ENCORE SUR  
[www.monpatrimoine neuf.fr](http://www.monpatrimoine neuf.fr)

# OPEN GARDEN

Par GREENCITY IMMOBILIER

**TOULOUSE CROIX DAURADE**

- + 88 appartements du T2 au T4
- + T3 à partir de 210 900 € (Prix maîtrisé)
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> semestre 2024
- Notaire : Henri Ayasta
- Architectes : Bellouard, Montlaur, Balducci



## → CROIX-DAURADE, UN CADRE DE VIE IDÉAL POUR LES FAMILLES, PROCHE DU CŒUR DE VILLE DE TOULOUSE

Au nord de Toulouse, à 6 km de la place du Capitole, Croix Daurade s'impose comme un quartier résidentiel prisé pour sa proximité et sa rapidité d'accès aussi bien à l'hypercentre qu'au périphérique toulousain. En effet, avec la ligne B du métro et plusieurs lignes de bus, on accède directement et en moins de 15 minutes à l'effervescence du centre historique de Toulouse. Sa proximité avec le périphérique et l'A62 permet un accès facilité aux principaux pôles économiques et zones commerciales de la métropole.

Situé dans la première couronne du cœur de ville, le quartier est le compromis idéal entre le dynamisme du centre-ville et le calme résidentiel. Les habitants s'accordent pour dire qu'il y fait bon vivre, ils apprécient particulièrement son cœur de quartier commerçant et son marché hebdomadaire place Saint-Caprais. Les familles bénéficient de tous les équipements scolaires, de la maternelle au lycée.

De plus Croix-Daurade jouit de nombreux équipements culturels et de loisirs municipaux ou associatifs et d'un large panel d'activités et de services dans son environnement proche ou aux alentours : parc de la Maourine et ses installations (les Jardins du Muséum d'histoire naturelle ou les installations maraîchères), lieux de spectacles (l'Utopia Borderouge, le Metronum et le Théâtre de la Violette), parcours de golf Saint-Gabriel, centre de bien-être Calicéo, activités nautiques du lac de Saint-Caprais et zones commerciales.

## → UN ÉCRIN DE NATURE POUR LES RÉSIDENTS

La résidence « Open Garden », composée de 3 petits collectifs, est entourée de beaux jardins arborés et d'un vaste espace vert central qui apportent une réelle quiétude à tous les résidents. D'architecture résolument sobre et contemporaine, les façades alternent enduit blanc et murs en zinc jusqu'au rez-de-jardin. Dans un contraste de volumes et de couleurs, les combles aménagés en dernier niveau donnent l'effet de

« maisons sur le toit » avec des toitures en pente et de grandes terrasses. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.

## → DES APPARTEMENTS BAINÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes qui bénéficient d'une luminosité exceptionnelle. Les baies vitrées des balcons et les terrasses des logements au dernier niveau proposent une vue sur les généreux extérieurs arborés. 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

- 🏠 Cœur de ville de Toulouse
- 🏪 Commerces et services du quotidien
- 🎒 Établissements scolaires de la crèche au lycée
- 🌳 Espace naturel Parc de la Maourine et jardins du Muséum
- 🛍️ Zones commerciales Gramont et Montredon
- 🏢 Zone d'activités Saint-Caprais,
- 🎨 Nombreux équipements culturels et de loisirs

### LES TRANSPORTS À PROXIMITÉ

- 🚌 Bus ligne 114 à 20 m, linéo L9 à 650 m
- 🚲 Piste cyclable à 650 m
- 🚇 Métro ligne B station Borderouge à 1 km
- 🚗 Gare Toulouse-Matabiau à 5,5 km
- 🛣️ A62, sortie 14 Croix Daurade à 1 km
- ✈️ Aéroport Toulouse-Blagnac à 12 km

### LES + DU PROGRAMME

- 📍 Situation géographique privilégiée
- 🔒 Résidence sécurisée
- 🌿 Jardins privés, terrasses, espace commun paysagé avec cheminement piétonnier
- 🏠 Logements connectés chauffage, alarme, volets roulants
- 🚗 Parking en sous-sol
- 🚲 Locaux 2 roues
- 🍳 Cuisines équipées avec plaque de cuisson vitrocéramique 3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur congélateur
- 🚿 Salles de bains équipées avec sèche-serviettes et lave-linge
- 🏆 Prestations de qualité : placards aménagés ; terrasses en grès cérame 60x60 ; menuiserie extérieure PVC, double vitrage ; chape isophonique ; carrelage 45x45.



**CONTACT**

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



# NATURA

Par PREMIUM PROMOTION

**SAINT-MARTIN-DU-TOUCH**

- + Appartements et villas sur le toit
- + du T2 au T5
- + À partir de 180 000 €

• Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2023  
 • Notaire : Maître ALALOUF  
 • Architectes : Betillon & Freyermuth, Jairo Pinedo



## → LE QUARTIER DE SAINT-MARTIN-DU-TOUCH

À l'ouest du centre-ville de Toulouse et non loin du cœur historique de Saint-Martin-du-Touch, le quartier offre à ses résidents la qualité de vie d'une ville à la campagne. La résidence, située à proximité des axes routiers et des transports en commun permet d'accéder à l'hypercentre de Toulouse en seulement 15 minutes. En plus de la ligne C du TER, l'arrivée d'une troisième ligne de métro à Toulouse à l'horizon 2028 viendra renforcer l'offre de déplacement du quartier de Saint-Martin-du-Touch. Ces nombreux atouts ont su séduire une population jeune et active, qui profite d'un cadre de vie privilégié. Les habitants bénéficient, à seulement quelques minutes de leur logement, de plusieurs établissements scolaires, d'infrastructures sportives et de loisirs, de commerces de bouches, de bars et restaurants, ou encore de salles de concert, comme le Phare par exemple. Sans oublier son marché de plein vent tous les jeudis après-midi sur la Place Grimaud. Bordé par les berges du Touch, et profitant d'une surface de plus de 7 hectares d'espaces verts, le quartier de Saint-Martin-du-Touch offre le bien-vivre et la sérénité de la ville à la campagne.

## → UN PROJET EXCEPTIONNEL AU CŒUR D'UNE DÉMARCHE RESPONSABLE ET DURABLE :

Natura s'inscrit dans une démarche innovante, durable et ambitieuse et contribue au projet de ville verte initié par Toulouse Métropole. Premier grand projet résidentiel biosourcé en Occitanie, la résidence répond aux nouvelles exigences énergétiques. Les façades, réalisées par des caissons en bois massif isolés avec des bottes de paille, couplées à la chaufferie bois commune à l'ensemble des bâtiments pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire permet des charges de fonctionnement extrêmement faibles. Pour les futurs propriétaires, ces indicateurs en font un investissement durable, respectueux de l'environnement et des habitants.

## → NATURA : L'HABITAT AUTREMENT

La résidence Natura prend place au sein d'un parc naturel riche, pour former un cœur d'îlot intimiste, à l'ombre d'arbres centenaires. La part belle est faite aux espaces verts aménagés

et au mieux-vivre ensemble. La préservation environnementale est visible au premier coup d'œil : les toitures en forme de serres et l'utilisation omniprésente de matériaux biosourcés confirment cette première intuition.

C'est dans cet environnement, propice à la sérénité, que prennent harmonieusement place 104 appartements et villas sur les toits, du T2 au T5, répartis sur 4 plots. La nature s'invite au cœur de chaque logement, comme la lumière qui - grâce aux doubles voire triples expositions - pénètre jusqu'au cœur de chaque pièce. De généreuses terrasses et balcons filants offrent de véritables espaces de vie, tandis que les toits habités réinventent le quotidien des habitants, en lissant la frontière entre espaces intérieurs et extérieurs.

### À PROXIMITÉ

- Commerces et services de proximité : commerces de bouches, bars, restaurants, marché plein vent
- Établissements scolaires
- Infrastructures sportives et de loisirs
- Les Berges du Touch à quelques min. à vélo  
10 km de Coulée Vertes à 5 min en voiture  
Base de loisirs La Ramée à 10 min en voiture
- Hypercentre à 15 min. en voiture
- 86 000 emplois sur le secteur aéronautique de l'ouest toulousain à moins de 10 min en voiture

### TRANSPORTS

- Gare TER Ligne C à 300 m à pied, reliant la ville de Colomiers et la station multimodale des Arènes
- 3<sup>e</sup> ligne de métro en 2028 à 450 m.
- Aéroport Toulouse Blagnac à 7 min en voiture

### 1<sup>RE</sup> RÉSIDENCE BIOSOURCÉE D'ENVERGURE D'OCCITANIE Bâtiment NoWatt

Projet financé par la Région Occitanie, à hauteur de 811 948 €

### LES + DU PROGRAMME

- Cœur d'îlot vert et animé
- Jardin potager partagé et serre commune sur le toit
- Casiers maraîchers bio au rez-de-chaussée du bâtiment b
- Parking sécurisé en sous-sol pour préserver les espaces arborés
- 3 Locaux vélos donnant sur le mail
- Prestations de qualité : isolation bois-paille, peinture écologique lisse mate sur les murs, placards équipés dans les chambres, double ou triple exposition, système de chauffage par chaudière collective à bois



CONTACT

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



# RÉ-CRÉATION BOISÉE

Par SAINT-AGNE IMMOBILIER

VILLENEUVE-TOLOSANE

- + Appartements T2 et T3
- + Maisons de ville T3 et T4
- + Villas T5
- + À partir de 198 000 €

- Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> trimestre 2024
- Notaire : Maître Sellier
- Architecte : Agence COT



## → VILLENEUVE-TOLOSANE, LA TOULOUSAINE !

Commune prisée de l'Ouest toulousain, Villeneuve-Tolosane est un bol d'air au cœur du foisonnement de la vie toulousaine. Ville verte et préservée, elle profite des pôles d'activités de la métropole dans un cadre sain et paisible.

La nature y est omniprésente grâce à ses espaces verts abondants dont le Parc du Bois Vieux qui comprend une zone de loisirs, un lac, un arboretum et des jeux pour enfants.

À cela s'ajoutent de multiples équipements pour combler toutes vos envies et faciliter votre quotidien : salle des fêtes, théâtre, médiathèque, gymnase, écoles ou encore marché de plein-vent et de nombreux commerces de proximité.

## → L'ÉCOQUARTIER LAS FONSSÈS : UN ÉCOQUARTIER CONNECTÉ POUR VIVRE, TRAVAILLER ET SE DÉTENDRE

L'écoquartier Las Fonsès est situé dans le prolongement du centre historique de Villeneuve-Tolosane. Bientôt terminé, il

permet de bénéficier d'un environnement de vie neuf et paisible avec tout ce qu'il faut de services et d'infrastructures : boulangerie, pharmacie, centre médical, groupe scolaire et une crèche.

Jalonné de chemins de promenades et de sentiers arborés qui longent le ruisseau de la Saudrune, le quartier s'ouvre sur la zone de loisirs du Bois Vieux et un parc aménagé de plus de 3 hectares.

Les bassins d'emploi de Portet-sur-Garonne et de Basso Cambo ne sont qu'à quelques minutes grâce à la proximité de l'A64 et un arrêt de bus est situé au pied de la résidence.

## → UN STYLE NATUREL POUR UN CONFORT 3.0

La résidence s'inscrit dans une démarche environnementale exemplaire au service de la qualité et du bien-être des résidents. Elle s'intègre tout naturellement à son environnement avec des bâtiments de petit volume aux lignes contemporaines et sobres, en deux teintes, blanche et bois. L'architecture est faite de matériaux nobles, durables, locaux et biosourcés, à commencer par le bois qui constitue l'identité du projet.

Biodégradable et isolant, il apporte un confort thermique très appréciable.

Une résidence à haute valeur écologique proposant différentes typologies de logements répondant à tous les besoins : appartements, maisons de ville et villas.

Les aménagements intérieurs sont lumineux et adaptés aux nouveaux modes de vie (espaces dédiés au télétravail, caves ou cellier, etc.). Les espaces extérieurs sont spacieux : larges balcons, terrasses ou jardin (piscinable pour les villas).

Des logements d'exception dédiés à une nouvelle douceur de vivre et à un confort durable dans un cadre de vie unique entre le calme de la campagne et l'énergie de la ville.

### À PROXIMITÉ

- Parc de l'écoquartier 1 min à pied
- Crèche et École primaire 3 min à pied
- Collège 8 min à pied
- Infrastructures sportives 6 min à pied
- Commerces et services de proximité 5 min à pied
- Infrastructures médicales 5 min à pied
- Bassin d'emploi de Portet-s/Garonne et de Basso Cambo
- Capitole 22 min en voiture

### TRANSPORTS

- Bus ligne 47 1 min à pied
- Autoroute A64 1 min en voiture
- Métro Basso Cambo 14 min en voiture
- Gare TER Portet s/Garonne 13 min en voiture

### LES + DU PROGRAMME

- ÉCOQUARTIER
- EXEMPLARITÉ ENVIRONNEMENTALE
  - Matériaux biosourcés
  - Gestion des eaux de pluie
  - Plus de la moitié des sols en espaces de pleine terre
  - Plantation de 200 arbres pour ombrager et rafraîchir les bâtiments
  - Forte isolation
  - Bonne étanchéité de l'air diminution des besoins en chauffage
  - Pompes à chaleur pour les villas et les logements intermédiaires
- Aménagements intérieurs adaptés aux nouveaux modes de vie
- Larges balcons, terrasses ou jardin



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

# LE GRAND JARDIN

Par CARRERE

 LA COURNEUVE

## PROGRAMME EN AVANT-PREMIÈRE

+ Appartements T2 au T4

• Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> trimestre 2024

• Notaire : Axiome Notaires à Paris

• Architectes : Atelier Compact à Paris



### → UNE VILLE ACCESSIBLE AUX PORTES DE PARIS

À seulement 9 minutes de Paris en transports en commun, La Courneuve conjugue tous les atouts pour les familles et les jeunes actifs à la recherche d'un logement à la fois abordable et connecté aux bassins d'emploi. Sa situation est idéale pour accéder rapidement à Paris et aux zones d'activités du nord-est parisien, qui génèrent de nombreux emplois dans des secteurs diversifiés.

### → UN QUARTIER AGRÉABLE À VIVRE

Située dans un environnement résidentiel et urbain, la résidence offre un cadre de vie serein et facilement accessible. Les écoles, les commerces, les professionnels de santé sont accessibles en moins de 10 minutes à pied et assurent les besoins essentiels du quotidien.

RER B, lignes de bus régulières et Noctilien circulent à moins de 5 minutes à pied de la résidence, permettant de se déplacer

dans La Courneuve, vers Paris et les villes voisines. Le centre commercial O'Parinor se trouve à seulement 11 minutes en voiture.

La Courneuve est privilégiée à la fois pour sa position stratégique à proximité de Paris et des bassins d'emploi du nord-est parisien, et pour le cadre de vie agréable qu'elle offre à ses habitants, grâce à toutes les infrastructures et services indispensables au quotidien.

### → UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE

Dans un environnement résidentiel, la résidence bénéficie de la proximité des commerces et offre toutes les facilités pour se déplacer.

Le Grand Jardin propose un cadre de vie agréable et intimiste, dans un bâtiment de faible hauteur. La résidence développe un design sobre et contemporain, tout en sobriété et élégance. Une terrasse commune végétalisée, ainsi que des espaces verts en cœur d'îlot offre une vie paisible. Les places de stationne-





ment se trouvent en sous-sol et tous les logements profitent d'un accès au local à vélos.

### → DES LOGEMENTS SPACIEUX ET LUMINEUX

De nombreux appartements sont traversant ou doublement orientés. Ils disposent tous d'un jardin privatif, d'une terrasse ou loggia, pour prolonger l'espace de vie extérieur. Certains logements disposent d'une cave privative. Les logements bénéficient de prestations de qualité : chauffage au gaz avec thermostat d'ambiance, volets roulants électriques, parquet stratifié dans les chambres, carrelage dans les pièces de vie, peinture blanche lisse, larges surfaces vitrées avec menuiseries en PVC.

#### À PROXIMITÉ


À moins de 5 minutes à pied :

-  Station RER B
-  Commerces et services de proximité : supermarché, boulangerie, restauration, salon de coiffure
-  Médecin, Pharmacie
-  Salle de sport
-  Collège





À moins de 10 minutes à pied :

-  École maternelle et élémentaire
-  Crèche

À moins de 15 minutes à pied :

-  Mairie, La Poste
-  Centre culturel, Médiathèque

#### LES + DU PROGRAMME

-  Petite copropriété  
Quartier agréable à vivre
-  Grande luminosité  
dans les logements
-  Loggia, terrasse ou jardin  
privatif pour chaque logement
-  Prestation premium  
Finitions de qualité  
Grand choix de prestations  
(faïence, carrelage, parquet stratifié...)



 CONTACT

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



# RICOCHETS

Par ÉCLISSE PROMOTION

**TOULOUSE HYPERCENTRE**

- + 15 Appartements T2 et T3
- + T3 à partir de 299 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2023
- Notaire : Maître ALALOUF
- Architectes : Taillandier Architectes Associés



## → AU CŒUR DE LA VILLE ROSE

Située au centre-ville de Toulouse, à moins de 10 minutes de la place du Capitole, entre les quartiers Marengo et Saint-Aubin, la résidence Ricochets bénéficie d'un emplacement idéal, sur la rive du Canal du Midi. Le quartier profite d'un contexte paysager remarquable grâce à ses bâtiments aux styles architecturaux différents allant du XIX<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle.

D'un point de vue commodités, retrouvez tous les commerces de proximité à deux pas de la résidence : boulangerie, épicerie, supérette mais aussi de nombreux établissements scolaires, crèches et universités. Tout est accessible à pied, à vélo ou en métro (station à moins de 700 mètres).

Vous pourrez également profiter des lieux culturels incontournables du centre ville : café-théâtre des 3T, jardin des plantes, Halle aux grains, quais de la Daurade... Le week-end arrive ? Partez faire votre marché dans les quartiers Saint-Aubin ou Victor-Hugo pour profiter des bons produits locaux. Vivre à Ricochets, c'est bénéficier de la douceur de vie à la toulousaine !

## → UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE

Ricochets est un remarquable bâtiment aux allures des « toulousaines » avec ses belles briques roses, typiques de la région. Alliant modernité, authenticité, sécurité et confort de vie, cette résidence vous offrira un cadre de vie exceptionnel.

Résidence à taille humaine avec un local commercial en pied d'immeuble, Ricochets est érigée sur 3 niveaux avec seulement 15 logements allant du T2 au T3, dont des duplex.

Les accès aux logements se feront par des entrées individuelles aménagées de belles terrasses fleuries. L'entrée de la résidence sera sécurisée par un système de badge/digicode. Vivre dans une résidence à taille humaine permet une meilleure maîtrise des charges !

## → DES LOGEMENTS CONÇUS POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

Ces logements se répartissent sur les trois derniers niveaux du bâtiment et disposent tous d'un espace extérieur d'un espace

extérieur, privilège rare en hypercentre ! L'accès à tous les logements se fera de manière individuelle grâce à des cour-sives extérieures et végétalisées : entrez chez vous par votre terrasse.

Côté extérieur, chaque logement a sa particularité : au deuxième étage les résidents profiteront d'une grande terrasse d'au minimum 15 m<sup>2</sup>. En dernier étage, découvrez deux terrasses dont une dès l'entrée de votre logement et une autre type tropézienne pour profiter des beaux jours en toute intimité. Les duplex disposeront, au dernier niveau, d'espaces sous rampant aménageables pour encore plus de charme et de fonctionnalité.

### À PROXIMITÉ

- Commerces et services de proximité
- Crèche, Maternelle, École primaire Collège et lycée
- Université Toulouse 1 Capitole
- Café-théâtre les 3T, Médiathèque, Halle aux Grains
- Jardin des Plantes, Canal du Midi, Ramblas de Jean-Jaurès

### Transports en commun :

- Gare Matabiau
- Métro
- Bus

### LES + DU PROGRAMME

- Hyper centre
- Résidence à taille humaine, petite copropriété
- Espaces extérieurs pour tous les logements : terrasse, loggia ou tropézienne
- Logements uniques et rares en centre-ville



**CONTACT**

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



PROGRAMME

# LES JARDINS DE MILA

Par FONTA

**TOULOUSE BORDEROUGE**

+ 25 Appartements du T2 au T4

+ À partir de 219 900 €

• Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2023

• Notaire : Maître Camps

• Architecte : Taillandier Architectes Associés



## → UN QUARTIER ANIMÉ ET CONVIVAL

À seulement quelques minutes du centre historique de Toulouse, ce quartier en pleine mutation offre un équilibre parfait entre vie urbaine et cadre de vie agréable. Il accueille en son cœur les charmes de la « ville-jardin » avec une multitude d'espaces verts et jardins publics, complétés de sentes piétonnes et de pistes cyclables qui convergent vers le Parc de la Maourine, véritable poumon vert de la ville.

Quartier animé, actif et convivial, il offre tous les services et équipements répondant aux besoins des habitants, avec bon nombre de restaurants et commerces du quotidien, répartis autour du Carré de la Maourine, la place centrale du quartier.

Des modes de transport doux privilégiés (métro, bus, vélo), une vie culturelle intense (salle de spectacles Le Metronum, Théâtre de la Violette, salles de cinéma, centre d'art contemporain...), des équipements sportifs de qualité (gymnase, terrains de sport, city stade...), ici, tout est réuni pour offrir une qualité de vie exceptionnelle en tous points.

## → UNE RÉSIDENCE LUMINEUSE ET VERDOYANTE

Idéalement située, la résidence Les Jardins de Mila occupe un emplacement stratégique, à deux pas des commerces et service qu'offre ce quartier en renouveau, dynamique et attractif.

Son architecture toulousaine dont les façades se veulent chaleureuses en harmonie avec le caractère urbain de la ville, dévoile tous les charmes d'une résidence parfaitement intégrée au site qu'elle occupe.

Abritant des appartements de 2 à 4 pièces aux belles finitions, les pièces à vivre baignées de lumière prolongées de balcons, loggias ou terrasses aux dimensions généreuses, confèrent à l'ensemble confort et bien-être au quotidien.

Un soin tout particulier est apporté aux espaces verts généreux, avec des jardins privés en rez-de-chaussée plantés et arborés : un concentré de chic, d'élégance et d'intemporalité en cœur de ville !

Pour la tranquillité des occupants, la résidence propose un accès sécurisé ainsi que des stationnements privés exclusivement en sous-sol, privilégiant ainsi le côté bucolique du programme.

Autant de prestations de choix qui sauront convaincre tant les investisseurs à la recherche d'un placement rentable et pérenne, que les résidents les plus exigeants.

### À PROXIMITÉ

- Commerces et services de proximité
- Groupe scolaire, école, collège, lycée
- Culture : salle de spectacles, théâtre, cinéma, centre art contemporain
- Équipements sportifs : gymnase, terrains de sport, city stade
- Parc de la Maourine à 1km

### Transports en commun :

- Métro à 400 m.
- Bus

### LES + DU PROGRAMME

- Un emplacement stratégique dans un quartier connecté
- Petite copropriété
- Terrasse plein ciel aux belles dimensions
- Jardins privés clôturés et arborés
- Borne de recharge véhicule électrique partagée



**CONTACT**

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

# BOVILAR

Par CARRERE

 GRATENTOUR

- + 19 appartements T2 et T3
- + À partir de 177 700 €
- Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> trimestre 2024
- Notaire : SCP Marie-Sophie CASSABEL-ARSAGUET et David LEVY
- Architectes : SARL d'Architecture BMB



## → AUX PORTES DE TOULOUSE

À 15 minutes au nord de Toulouse, au cœur de Gratenour se dresse la résidence Bovilar, dans un quartier résidentiel à deux pas des commodités. Commune attractive au charme rural, en pleine prospérité, Gratenour permet de concilier facilement vie personnelle et vie professionnelle.

Gratenour est une charmante ville résidentielle en expansion. Animée par un riche tissu associatif et culturel, cette commune a su préserver son caractère rural et offre un cadre de vie idéal, de plus en plus plébiscité par les habitants de la dynamique métropole toulousaine. Elle est en effet facilement accessible, à deux pas de l'autoroute A62 qui relie Bordeaux à Toulouse, et à 15 minutes en voiture du nord toulousain et de sa rocade. En pied de résidence, le bus 69 permet de rejoindre en 25 minutes la station La Vache du métro toulousain.

Entre campagne et ville, Gratenour offre un îlot paisible, adapté aux personnes qui veulent profiter de l'attractivité de la métropole toulousaine tout en jouissant d'un lieu de résidence préservée.

## → UNE RÉSIDENCE OÙ LA NATURE PRIME

C'est dans un quartier paisible, entouré de maisons individuelles, que la résidence Bovilar abrite ses 19 logements de 2 à 3 pièces lumineux et confortables.

Toit en tuile canal, parement en brique soulignant le rez-de-chaussée, éléments verticaux en brique rouge, façades recouvertes d'enduit couleur pierre : la tradition est choisie comme référence dans le style architectural du bâtiment, mêlé de modernité avec ses grandes ouvertures et ses balcons cubiques en béton rainuré blanc. La résidence fait la part belle à la nature : les logements du rez-de-chaussée profitent d'un jardin privé, tandis que le parking est orné d'arbres, des pelouses et des massifs recouvrent toute la parcelle et en fond de parcelle un jardin partagé de taille généreuse est mis à la disposition des résidents. De l'autre côté de la haie, des champs s'étalent à la vue des habitants.

Équipée d'un portail coulissant, la résidence pourvoit tous ses habitants en stationnement aérien.




## → DES APPARTEMENTS SPACIEUX OUVERTS SUR L'EXTÉRIEUR

Au rez-de-chaussée, les logements s'ouvrent sur un jardin orné d'une terrasse en bois, et délimité par des haies, tandis qu'au premier étage, les appartements se déclinent en duplex. Des balcons généreux élargissent l'espace vers l'extérieur.





À l'intérieur, des prestations de qualité : parquet stratifié dans les chambres, carrelage pour les sols de la cuisine et de la salle de bains, peinture blanche lisse, volet roulant électrique dans le séjour. La salle de bain est dotée d'une baignoire pour les T3 ou d'une douche pour les T2, aux côtés d'un plan vasque encastré, un grand miroir avec bandeau lumineux et un sèche-serviettes.

### À PROXIMITÉ

À moins de 5 minutes à pied :

-  Bus 69
-  Médecin, dentiste, pharmacie, opticien
-  Restaurant





À moins de 15 minutes à pied :

-  Mairie, La Poste
-  Médiathèque
-  Commerces dont boulangerie
-  Groupe Scolaire

À moins de 15 minutes à pied :

-  Crèche
-  Collège / Lycée
-  Stade
-  Centre commercial

### LES + DU PROGRAMME

-  Résidence à taille humaine Architecture traditionnelle toulousaine
-  Résidence clôturée et sécurisée
-  Jardins, terrasses ou balcons Jardins partagés
-  Prestation de qualité : peinture lisse, volets roulants électriques dans les séjours, parquet stratifié dans les chambres, carrelage grand format...



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



# LE 1848

Par GREENCITY IMMOBILIER

CLUSES 74300

- + 67 appartements du T2 au T5
- + T2 à partir de 213 900 €
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> semestre 2024
- Notaire : Luc Guivarc'h
- Architectes : Unanime Architectes



## → VILLE ATTRACTIVE AU CŒUR DES ALPES ET PROCHE DE LA SUISSE

En Haute-Savoie, au beau milieu du massif alpin dans la Vallée de l'Arve, Cluses bénéficie d'une forte attractivité tant par sa situation géographique privilégiée que par son potentiel économique. Située en Auvergne-Rhône-Alpes, 2<sup>e</sup> région touristique française avec les plus beaux domaines skiables, Cluses est une commune dynamique (4<sup>e</sup> ville du département) au riche passé industriel. Épicentre de la Technic Vallée, la ville est très prisée par les jeunes cadres et jeunes diplômés pour ses technologies innovantes. Elle accueille notamment la première concentration mondiale d'entreprises liées au décolletage\*. Elle est un pôle majeur de sous-traitance mécanique avec plus de 800 PME/PMI.

Cluses bénéficie d'un réseau routier pratique (2 sorties de l'autoroute A40) et d'un réseau de transports en commun développé. Notamment sa gare SNCF (à moins d'1 km de la résidence) traversée par le TGV Neige en hiver, les TER et le « Léman Express ». Ce RER, mis en service en décembre 2019,

\* Usinage de pièces de haute précision pour les secteurs d'activité tels que l'aéronautique, l'automobile...

permet un gain de temps important pour rejoindre Genève grâce à des cadences soutenues.

« Ville Fleurie », elle offre toutes les infrastructures scolaires (écoles élémentaires, collèges et lycées) et culturelles avec l'espace Atelier (médiathèque et salle de spectacles) tout proche de la résidence, un centre nautique, un cinéma, un stade... Cluses offre également un cadre de vie privilégié, empreint des traditions savoyardes : des paysages bucoliques et vivifiants, des sentiers découverte, une piste cyclable au bord de l'Arve. La ville vit au rythme des saisons pour les activités sportives et propose de nombreux événements culturels variés.

## → UN ÉCRIN DE NATURE POUR LES RÉSIDENTS

Dans le cœur de ville de Cluses, la résidence « Le 1848 », constituée d'un bâtiment de 5 étages disposé en L, est entourée d'espaces verts arborés. D'architecture sobre et moderne, le projet s'intègre parfaitement à son environnement. Les façades alternent tons gris et blanc dans un jeu de contrastes et de

volumes. Les derniers niveaux donnent l'effet de « maisons sur le toit » avec des toitures en pentes, plusieurs terrasses accessibles et, sur l'une des ailes, un bardage en bois grisé.

## → DES APPARTEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité. Ils profitent également d'une luminosité exceptionnelle grâce aux grandes baies vitrées donnant sur de généreux extérieurs (balcons et terrasses) avec une vue dégagée sur les massifs montagneux. 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

- Cœur de ville
- Commerces et services du quotidien
- Établissements scolaires de l'école maternelle au lycée
- Nombreux équipements culturels et de loisirs  
Musée de l'Horlogerie et du Décolletage, Théâtre, salle de spectacle, Médiathèque, École de musique et de danse, Centre aquatique, salle de sport
- Massif Alpin  
Domaines skiables

### LES TRANSPORTS À PROXIMITÉ

- Piste cyclable à 20 m
- Bus ligne 2 et 3 à 600 m
- Navette stations de ski à 700 m
- Gare SNCF à 700 m  
TGV neige, TER, RER Léman Express
- A40 à 3 km
- Aéroport de Genève à 59 km

### LES + DU PROGRAMME

- Situation géographique privilégiée
- Résidence sécurisée
- Terrasse panoramique
- Logements connectés  
chauffage, alarme, volets roulants
- Parking aérien et sous-sol
- Locaux 2 roues
- Cuisine équipées avec plaque de cuisson vitrocéramique 3 feux, hotte aspirante, réfrigérateur congélateur
- Salle de bains équipées  
avec sèche-serviettes et lave-linge
- Prestations de qualité :  
placards aménagés ; terrasses en grès cérame 60x60 ; menuiserie extérieure PVC, double vitrage ; chape isophonique ; carrelage 45x45.



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

# HORIZON

Par SPORTING

 AUDENGE 33980

- + Appartements T2 et T3, Villas T4 Duplex
- + À partir de 258 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> semestre 2023
- Notaire : SCP DURON
- Architecte : Jérôme Lorge Architectes



## → OFFREZ-VOUS LE BASSIN D'ARCACHON

Avec son microclimat et ses paysages d'exception, le bassin d'Arcachon attire de nombreux visiteurs chaque année et fait le bonheur de ses habitants. Situé entre terre et mer, à 50 km de Bordeaux et à moins de 3 heures de Paris grâce à la ligne TGV au départ d'Arcachon, le bassin arcachonnais offre de nombreux avantages.

Si le tourisme génère plus de 3 000 emplois annuels et 4 000 emplois saisonniers, le bassin d'Arcachon ne se résume pas à cette seule activité. En effet, la pêche, la pisciculture, les chantiers navals, l'ostréiculture apportent aussi dynamisme économique et emplois aux habitants du bassin, tout comme le secteur aéronautique présent notamment à Mérignac avec Dassault, Safran ou encore Thalès. Habiter le bassin d'Arcachon, c'est bénéficier de 76 km de plages, 220 km de pistes cyclables, 785 km<sup>2</sup> de forêt et 3 golfs.

Commune familiale, prisée pour sa localisation sur le bassin d'Arcachon, Audenge vous offre toutes les commodités néces-

saires à une vie familiale et professionnelle épanouie. Crèches, écoles, équipements sportifs, lieux culturels, réserve naturelle. À seulement 30 minutes de Mérignac et de la rocade bordelaise, vous bénéficierez d'une douceur de vivre et d'un centre-ville dynamique, où commerces de proximité et marché hebdomadaire satisferont toutes vos attentes. De nombreux points d'intérêts sillonnent par ailleurs la ville : port, bassin d'eau de mer le plus grand d'Europe, domaine de Certes-et-Graveyron, forêt de 5 000 hectares, salle d'exposition La Cabane Bleue...

## → UNE RÉSIDENCE À L'ESPRIT VILLAGE

S'intégrant parfaitement à son environnement pavillonnaire, cette résidence à taille humaine vous séduira par son architecture de type « Arcachonnaise ». Composée de deux bâtiments d'un étage seulement, la taille conviviale de la résidence et le respect des volumes apporte une atmosphère cosy. Respectant les codes architecturaux locaux, les bâtiments allient enduit de façade blanche et des bandeaux briquettes de ton ocre. Les toitures sont faites de tuiles rouges, agrémentées de panneaux photovoltaïques.

Gestion des vis-à-vis, traitement soigné des espaces extérieurs, belle luminosité, espaces de vie optimisés, terrasses en bois et jardins privatifs arborés, vous apprécierez vos déjeuners en famille ou entre amis.

## → DES APPARTEMENTS OUVERTS ET LUMINEUX

Appartements T2 ou T3 duplex, profitez des espaces de vie ouverts avec cuisine aménagée, un séjour baigné de lumière, prolongés par d'agréables espaces extérieurs. Pour les villas T4 Duplex, vous apprécierez les espaces de vie bien pensés : grand séjour au rez-de-chaussée avec cuisine aménagée et espace nuit en étage avec une salle de bain. Le petit plus ? Une terrasse en bois prolongée par un joli jardin privatif.

## À PROXIMITÉ

### SE DÉPLACER

- Ligne de bus 610,
- Gare de Facture Biganos à 13 min en voiture

### APPRENDRE

- École maternelle et collège à moins de 3 min en voiture

### SE DÉTENDRE

- Salle de sport à 2 min à pied
- Plage de Graveyron à 8 min à vélo
- Bassin de baignade d'Audenge à 5 min en voiture
- Port d'Audenge à 5 min en voiture

## LES + DU PROGRAMME

-  Environnement très convoité
-  Jardins privatifs et terrasses
-  Résidence sécurisée
-  Parking aérien Local 2 roues
-  Résidence aux prestations de qualité



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





PROGRAMME

# L'ODE

Par Marignan

**TOULOUSE RIVE GAUCHE**

- + 32 Appartements T2 et T3
- + À partir de 205 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2023
- Notaire : DSM NOTAIRE ASSOCIES  
M<sup>e</sup> Siguié Stéphane
- Architecte : AMPM Architectes



## → UNE ADRESSE STRATÉGIQUE SUR LA RIVE GAUCHE

En lisière du quartier Patte d'Oie, à 3 km des berges de la Garonne et de la place du Capitole, L'Ode concentre tous les atouts de la Ville Rose. Propice aux mobilités douces, l'adresse se rejoint aisément à pied ou en vélo, en profitant des nombreuses pistes cyclables.

Résidentiel et dynamique, le quartier accueille une offre de commerces et services, tous accessibles en quelques pas depuis la résidence. Le Jardin du Pech, à 2 min à pied et le parc de l'île du Ramier permettent à chacun de s'oxygéner.

Très prisé par les étudiants pour ses établissements supérieurs, ce quartier fait également le bonheur des familles, avec une offre scolaire complète (crèches, écoles maternelles et élémentaires, collèges, lycées, universités).

La vibration de la ville, l'effervescence d'un quartier central et la quiétude d'une résidence à taille humaine... L'Ode met en scène une douceur de vivre contemporaine et connectée.

## → UNE SYMPHONIE NATURELLE APAISANTE

Véritable cocon de calme et de verdure, L'Ode fait la part belle à la nature, avec cet îlot de fraîcheur de plus de 400 m<sup>2</sup> de jardin potager et verger. Festival de couleurs et de parfums, ce paysage marque par ses transformations le cours des saisons, permettant à chacun de se connecter profondément à la nature. Ces jardins végétalisés diminuent la température en été et régulent naturellement l'humidité de l'air, participant au confort de la résidence en toute saison. Pour le bien-être des résidents, la grande majorité des appartements sont tournés vers le jardin intérieur.

## → DES APPARTEMENTS OUVERTS ET LUMINEUX

L'Ode propose une belle sélection d'appartements de 2 et 3 pièces, tous prolongés par un espace extérieur généreux : des loggias à l'abri des regards côté rue, des balcons ou des terrasses pour plonger dans la verdure côté jardin. Tous les espaces extérieurs sont intimisés par des garde-corps opaques et des

pare-vues verticaux. Aux derniers étages, quelques appartements d'exception conjuguent verrières en toitures et vastes terrasses tropéziennes sans vis-à-vis.

Chaleureux et lumineux, les appartements bénéficient d'agencements soignés, traversant pour certains. Les cuisines ouvertes sur le séjour et les accès vers les balcons ou terrasses prolongent les pièces à vivre. Dans les entrées, chambres ou couloirs, des espaces de rangement simplifieront le quotidien.

La résidence est équipée de plusieurs locaux vélos et poussettes avec suffisamment d'espace pour stationner toutes les mobilités contemporaines : vélos électriques, vélos cargos, trottinettes ou draineuse d'enfant...

## À PROXIMITÉ

- Tous les commerces dans un rayon de 2 km : marché couvert Saint-Cyprien, pharmacie, presse, supermarché, centre commercial etc...
- De nombreux établissements scolaires, de la crèche à la faculté, à de moins de 2 km
- Une offre de transports riche et variée, à quelques mètres de la résidence : tramway, bus, métro, TER

## LES + DU PROGRAMME

- Un emplacement exceptionnel
- Jardin paysager avec potager et arbres fruitiers
- Espace extérieur, balcon, jardin privatif, terrasse
- Parking sécurisé en sous-sol
- Prestations de qualité : volets roulants électriques dans les séjours, sols des terrasses en bois, parquet stratifié dans les chambres...



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

# LES ARCADES DE L'ATHÉA

Par MARIGNAN

 BORDEAUX 33000

- + 48 appartements du T2 au T5
- + à partir de 207 544 € (TVA 5,5%)  
pour les primo-accédants - sous conditions de ressources)
- + à partir de 239 000 € (TVA 20%)
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2024
- Notaire : M<sup>e</sup> Sandrine Duverge Meyssan
- Architectes : Clémence de Selva & Louis Maugin Architectes



## → LE DYNAMISME D'UNE ADRESSE CONNECTÉE AU CŒUR DE BORDEAUX, À 3 STATIONS DE LA GARE BORDEAUX-SAINT-JEAN

La résidence s'ancre à quelques encablures de la Garonne, au cœur d'un des nouveaux quartiers en vue de Bordeaux.

Fief de la Cité Numérique et de la nouvelle Manufacture CDCN, dédiée aux arts du spectacle, ce quartier fait la part belle à la créativité et à la jeunesse. Familial et actif, il accueille plusieurs établissements scolaires, ainsi que tous les commerces, restaurants et services du quotidien.

Directement relié à la rive droite par le futur pont Simone-Veil, le quartier permet de rayonner sur l'ensemble de la métropole.

## → UN CONCENTRÉ DE NATURE ET D'ÉLÉGANCE

Architecture majestueuse, de beaux appartements prolongés par de généreux extérieurs, vues dégagées vers le Jardin de Brascassat, « Les Arcades de l'Athéa » porte haut les notions de

bien-être et de qualité de vie. Ses façades soignées, reprenant les codes de l'architecture bordelaise classique, se parent de couleurs douces, entre briques bleutées et lumineux béton gommé au ton de pierre, apportant sérénité et intemporalité.

Des détails architecturaux, éléments de ferronneries, pergolas, briques vernissées aux étages bas se conjuguent avec un confort contemporains : terrasses plantées, potagers, parc de stationnement couvert et planté, chauffage urbain, locaux à vélos, locaux poussettes et hall généreux.

Dans le prolongement de quelques terrasses privatives, de superbes espaces paysagers suspendus, surmontés d'arches végétalisées, prennent places. Gérées par une association maraîchère, ces plantations cultivent fruits et légumes de saison et sont proposées à l'ensemble des résidents grâce à un stand sur place.

Avant-gardiste en matière d'énergie, respectueuse de l'environnement, la résidence répond à la certification NF habitat HQE 9\*, la plus exigeante. Elle affiche une consommation inférieure de



40% à la réglementation en vigueur. Ainsi, elle vous permet également de réduire substantiellement vos charges.

## → INTÉRIEUR CHALEUREUX

Déclinés du 2 au 5 pièces, les appartements se distinguent par la générosité de leurs espaces extérieurs. Dans le prolongement des séjours, tous bénéficient de balcons, loggias ou terrasses. Certains offrent le privilège de terrasses filantes entourant l'ensemble de l'appartement.

Confortable et parfaitement agencés, ils conjuguent convivialités des pièces de vie et intimité. Certains appartements familiaux proposent des suites parentales, des celliers et des cuisines ouvertes, pour s'adapter à tous les modes de vie.

### À PROXIMITÉ

-  Commerces et services de proximité accessibles à pied
-  Groupes scolaires

### TRANSPORTS

-  Tramway ligne C à 300 m, ligne D à 10 min. à pied
-  Bus lignes 11 et 26 à 150 m.
-  Station VClub Vélo en libre-service
-  BlueClub : voitures électriques
-  Citiz : voitures en auto-partage
-  Accès à l'autoroute A631 à 1,1 km
-  Gare Bordeaux-Saint-Jean

### LES + DU PROGRAMME

-  Vues dégagées, environnement verdoyant
-  Surfaces spacieuses
-  Jardin partagé au 6<sup>e</sup>
-  Espace extérieur, balcon, jardin privatif, terrasse
-  Parking sécurisé en sous-sol
-  Locaux vélos et poussettes
-  Prestations de qualité : cuisine aménagée pour les T2 et T3, stores solaires extérieurs, volets roulants électriques, parquet stratifié dans les chambres, carrelage en 45x45 cm ou 60x60 cm



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

# HOME SPIRIT

Par SPORTING

**TOULOUSE MONTAUDRAN**

- + T2 à partir de 237 900 €
- + T3 à partir de 241 000 € (*Prix maîtrisé*)
- + T4 à partir de 404 900 €
- + Maison T5 duplex à partir de 530 900 €
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> semestre 2024
- Notaire : SAS B ET C OFFICE
- Architecte : Taillandier Architectes et MR3A Architecture



## → BIENVENUE DANS UN QUARTIER D'EXCEPTION

Situé au sud-est de Toulouse, l'éco quartier Toulouse Aerospace - Montaudran se pose en quartier d'avenir et d'innovation.

Associant espaces de promenades et lieux de loisirs, le quartier Montaudran fait aussi la part belle aux commerces de proximité, aux services publics et aux transports en commun. En effet, s'il est situé à l'extérieur de l'hyper-centre de Toulouse, il n'en reste pas moins connecté. Bus, station TER, pistes cyclables et cheminement piétonnier, accès au périphérique... Cette offre de transports déjà importante sera bientôt complétée par deux arrêts de métro en site propre sur la troisième ligne prévue pour 2028. La ligne C du métro va permettre de relier Montaudran à Colomiers d'un côté et Labège de l'autre.

Point central du quartier, la place Bouilloux-Lafont est la parfaite illustration du renouveau de ce quartier et offre un lieu de rencontres et de loisirs où il fait bon vivre. Restaurants, commerces, cinéma, parc, écoles, crèches, Montaudran s'impose comme le quartier idéal pour une vie de famille épanouie.

## → DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

Votre résidence vous offre des logements de qualité où le confort de vivre est le maître mot. En mettant en valeur les espaces extérieurs et les espaces communs, votre résidence favorise rencontres et échanges entre les résidents. Parfaitement sécurisée, vos enfants pourront jouer en toute sérénité.

Les appartements et les villas sur le toit sont aménagés de celliers et de placards de rangements dans les chambres et offrent une place de stationnement en sous-sol.

Pour profiter des beaux jours : terrasse, balcon, jardin, coursives extérieures, chemins piétonniers ainsi que terrasses partagées. Recentrez-vous sur vous-même tout en étant ouvert sur les autres.

## → DES APPARTEMENTS OUVERTS ET LUMINEUX

Proposant maisons de 5 pièces en duplex sur les toits ou appartements allant du T2 au T4, vous bénéficierez d'une qualité de

vie recherchée au cœur du quartier de Montaudran et vous trouverez forcément le logement correspondant à vos besoins et à vos envies.

Salle de sports, salle de jeux pour enfants, espace de coliving, terrasses partagées, coursives extérieures, la résidence Home Spirit fait la part belle aux rencontres, aux échanges ainsi qu'au vivre ensemble.

Vous êtes sensible à l'écologie ? Votre logement, bâti dans le respect des normes RT 2012, E3C1 et BBC, sera le garant d'économies d'énergies grâce à des menuiseries en aluminium et ses grandes baies vitrées laissant entrer lumière et chaleur naturelle. La résidence est par ailleurs dotée de panneaux photovoltaïques.

### À PROXIMITÉ

#### SE DÉPLACER

- 5 lignes de bus (37, 23, 78, 80)
- Future ligne C de métro
- TER Gare de Montaudran à 9 min à vélo
- Métro ligne B à 10 min en bus
- Accès rocade à 2 min en voiture

#### APPRENDRE

- Écoles maternelles et élémentaires 6 min en vélo
- Grandes Écoles (ISAE-SUPAERO, Université Paul Sabatier, INSA Toulouse, CREPS, École Nationale de l'Aviation Civile, Centre National d'Étude Spatiale) à 10 min en vélo

#### TRAVAILLER

- Chaufferie d'appoint TED 6 min en vélo
- Innovation Campus 6 min en vélo
- Airbus Défense & Space 6 min en vélo

#### SE DÉTENDRE

Boowling, Karting, Trampoline, Cinéma, Complexe Sportif, Halles de la Machine

### LES + DU PROGRAMME

- Rooftops, terrasses & balcons
- Espaces extérieurs
- Maisons T5 Duplex sur le toit
- Parking sécurisé en sous-sol
- Résidence aux prestations de qualité :
  - une salle de sport entièrement équipée dédiée aux résidents,
  - un espace dédié pour les enfants
  - un espace de coliving



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



PROGRAMME

# ATIK

Par PROMOMIDI

ESCALQUENS

- + 22 appartements du T2 au T4
- + T2 à partir de 191 500 €
- Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2024
- Notaire : M<sup>e</sup> Bonnefils Boyer
- Architecte : DIANA



## → UNE PÉRIPHÉRIE TOULOUSAIN HAUTEMENT PRISÉE

Commune de presque 7 000 habitants, Escalquens bénéficie de sa proximité avec Toulouse, située à 13 km à vol d'oiseau. Établie le long de l'autoroute du soleil A61 et aux portes du Lauragais (vaste région historique semée de collines, de beaux villages à l'ambiance méridionale et traversée par le Canal du Midi), Escalquens est la liaison idéale entre ville et campagne.

Essentiellement constituée de pavillons au cœur d'un cadre champêtre agréable, la commune propose un cadre de vie à la fois dynamique et doux par son environnement et la qualité de ses services. Salle des fêtes, médiathèque, théâtre, MJC, crèches, écoles, collège ou encore marché de plein vent forment les infrastructures d'une commune vivante, qui pourvoit à tous les besoins.

Reliée au centre-ville toulousain, Escalquens compte une gare TER et plusieurs lignes de bus : la 79 dessert la station de métro Ramonville (ligne B), la 80 permet de rejoindre la station de métro Rangueil (ligne B) et le pôle universitaire Toulouse III Paul Sabatier tandis que la 204 amène à la gare SNCF de Labège.

## → LE CHARME DU LAURAGAIS PRÈS DE LA VILLE

Au sein d'une atmosphère pavillonnaire, se dessinent deux bâtiments dont la modestie des volumes (R+1+combles) permet une parfaite insertion du projet dans son décor. Le programme, accueillant 22 logements, du T2 au T4, arbore ainsi une nature résidentielle dans un cadre défini par une sérénité omniprésente.

De facture sobre et qualitative, l'architecture de la résidence se traduit par une alternance d'enduit de teinte pierre et de briquettes en terre cuite, symbole traditionnel de la région. Les couvertures des constructions, réalisées en tuiles de surface courbe ou prenant la forme de toitures terrasses (certaines étant accessibles) témoignent du mariage esthétique entre tradition et modernité, créé pour façonner la résidence.

Fragmentées par des balcons, les façades des bâtiments se dévoilent à travers un pourtour de verdure, transition avec les constructions voisines et gage d'intimité. Le confort des habitants est optimisé grâce à la présence de jardins privatifs, accompagnés d'un espace vert commun plantés de 10 arbres

de haute tige. L'intimité est renforcée par l'édification d'une clôture en plus des haies séparatives.

## → RÉPONDRE À TOUTES LES EXIGENCES

Les logements situés au rez-de-chaussée fournissent d'agréables jardins privatifs délimités par des haies vives qui agrémentent la végétalisation du lieu tout en assurant le bien-vivre des résidents.

Les habitations établies au niveau supérieur bénéficient quant à elles de balcons, accessibles par le biais de généreuses ouvertures offrant, depuis les espaces de vie, lumière naturelle, vues et orientations sur l'environnement paysager.

## À PROXIMITÉ

- Commerces de proximité, pharmacie, cabinet médical à moins de 1 km
- Crèche, Écoles maternelles et élémentaire, Collèges, Lycée à moins de 2 km
- Cinéma, restaurant, théâtre, médiathèque, stade municipal à moins de 6 km

## LES + DU PROGRAMME

- Au cœur d'un secteur prisé pour sa douceur de vie
- Espace paysager dense assurant l'intimité des résidents
- Architecture de qualité, mêlant tradition et modernité
- Parking sous-sol et aérien
- Locaux 2 roues
- Prestations généreuses pour un confort optimal



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

# LES CÔTEAUX DE BELPECH

Par KAUFMAN & BROAD

BEAUPUY

## DERNIÈRES OPPORTUNITÉS Livraison rapide

+ Maisons individuelles 4 chambres

+ À partir de 452 000 €

- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2022
- Notaire : Bonnefis-Boyer Bertrand SCP
- Architectes : Taillandier Architectes Associés



### → AUX PORTES DE TOULOUSE, UNE ADRESSE DE QUALITÉ POUR RENOUER AVEC LA DOUCEUR DE VIVRE

Charmant village occitan niché au nord-est de Toulouse, Beaupuy est idéalement situé à seulement 12 km de Toulouse et de toute l'attractivité qui s'y rattache. Elle profite d'un environnement naturel privilégié et vallonné offrant ainsi un point de vue unique sur les environs.

Commerces, services et groupe scolaire sont rapidement accessibles et proches de cette superbe adresse assurant ainsi vos besoins quotidiens.

Différents modes de transports tels que le bus, le train avec la gare SNCF de Montrabé à seulement 2 km ou le métro de Gramont à 7 km pour rejoindre facilement le centre-ville toulousain, s'offrent à vous.

Beaupuy offre un cadre de vie à la fois reposant et inspirant, résolument tourné vers l'avenir. Elle profite du dynamisme qui

entoure Toulouse. En effet, cette dernière est reconnue comme le carrefour de la recherche et de la créativité, capitale universelle de l'aéronautique et ville de start-up labélisée French Tech.

### → CALME, INTIMITÉ, SÉRÉNITÉ... AU CŒUR DE CE DOMAINE

Cet agréable domaine vallonné dispose d'un environnement naturel privilégié vous invitant à profiter, depuis chez vous, de vues reposantes sur les valons avoisinants. Il dispose d'une voie de circulation douce qui dessert chaque habitation. En son cœur, il accueille un agréable cheminement, propice à des déplacements à pied ou à vélo, au sein duquel les résidents pourront se croiser, échanger ou discuter.

L'espace public est soigneusement paysager et accueille différentes essences végétales telles que le chêne, l'érable, le chèvrefeuille ou encore le laurier. Il s'inscrit dans la continuité des espaces verts privés et créent ainsi un ensemble verdoyant et harmonieux.

### → VOTRE MAISON INDIVIDUELLE DANS UN CADRE BUCOLIQUE

Avec 4 chambres et de grandes cuisines ouvertes sur le salon, l'agencement de ces maisons individuelles de 130 m<sup>2</sup> a été pensé pour toujours plus de confort à l'image de la partie nuit bien distincte de la partie jour en rez-de-chaussée. La pièce de vie principale bénéficie de larges baies vitrées invitant la lumière naturelle dans votre intérieur. Elle s'ouvre sur un jardin privatif paysager où se mêlent étendue engazonnée, arbres et arbustes déployant une grande variété de couleurs et de senteurs au fil des saisons.

Venez découvrir sans plus attendre ces maisons individuelles et emménagez cette année !

#### À PROXIMITÉ

- Golf
- Restaurant
- Commerce & Supermarché
- Centre équestre
- Boulangerie
- Médecin
- Mairie
- Maternelle
- Collège



#### LES + DU PROGRAMME

- Environnement bucolique, proche d'un parc public et des bords du Touch
- Commune très cotée, à 12 km de Toulouse
- Prestations de qualité
- Parking sécurisé

#### TRANSPORTS

- Bus
- Gare SNCF à 2km
- Métro Gramont à 7km



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



# PAVILLON 32

Par KAUFMAN & BROAD

**TOULOUSE PATTE D'OIE**

## DERNIÈRES OPPORTUNITÉS Livraison rapide

+ Appartements et duplex du T3 au T5

+ À partir de 392 000 €

- Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2022
- Notaire : M<sup>e</sup> SALESSES
- Architecte : LETELLIER



### → PATTE D'OIE, UN QUARTIER RECHERCHÉ À 2 PAS DU MÉTRO & DES COMMERCES

Dans le prolongement du très réputé quartier Saint-Cyprien, Kaufman & Broad vous révèle une adresse unique, à 6 min en métro de la place du Capitole. Par son emplacement rare, au calme d'un environnement pavillonnaire, "Pavillon 32" offre la douceur de vivre que vous et votre famille attendiez tant.

Au quotidien, l'ensemble des commerces de proximité et services utiles est à portée de main, privilégiant ainsi les déplacements à pied. Quel plaisir de pouvoir faire vos courses et parcourir les allées du marché couvert Saint-Cyprien, sans avoir à chercher une place pour se garer. Accompagner vos enfants à l'école de la Patte d'Oie est tout aussi simple tandis que les plus grands se rendent au collège/lycée Émilie de Rodat en 5 minutes.

Aux nombreux atouts de cette vie pratique s'ajoutent une offre variée de transports en commun grâce au métro, aux lignes de bus et à la gare SNCF/TER.

### → VIVRE AU SEIN D'UNE RÉSIDENCE INTIMISTE

Au sein d'une rue calme, le "Pavillon 32" se distingue par son élégance. Son écriture architecturale épurée et le choix de ses matériaux ont été soumis à l'architecte des Bâtiments de France afin de respecter l'esprit des maisons toulousaines présentes au sein du quartier.

Les façades alternent ainsi les séquences de briques beiges et ton pierre avec les enduits clairs. Elles sont animées de loggias dont les garde-corps révèlent de jolis motifs "arborés". L'attique, souligné d'une toiture mansardée parée de zinc bleu, vient couronner l'ensemble.

Face à un bois classé, "Pavillon 32" profite d'un environnement exceptionnel. Elle dévoile un cœur d'îlot imaginé comme un cloître intégrant des carrés potagers, des bancs et des pergolas. Côté rue de la Gravette, dans la continuité de l'espace bois protégé, un jardin marque l'entrée de la résidence de deux cèdres remarquables et d'un magnifique magnolia. Il est également agrémenté d'arbres et d'arbustes aux essences variées tels que des tilleuls, érables et chênes verts.

### → DES APPARTEMENTS DE STANDING

Les appartements sont soigneusement conçus afin de répondre à vos besoins et ceux de toute la famille. Les intérieurs bénéficient de plans étudiés, issus du savoir-faire Kaufman & Broad en matière d'agencement.

Le séjour profite ainsi d'une cuisine ouverte pour davantage de convivialité. Naturellement lumineux et bien exposé, il est prolongé par un balcon, une loggia ou un jardin privatif intimiste. Certains de ces espaces extérieurs donnent sur le calme du cœur d'îlot ou promettent des vues reposantes sur le bois classé. Parmi le choix qui s'offre à vous, des duplex du 3 au 5 pièces prennent place au dernier étage et dévoilent de superbes terrasses plein ciel.

### À PROXIMITÉ

- Commerces et services de proximité
- Crèche
- Maternelle, École primaire
- Collège et lycée
- Équipements sportifs
- Infrastructures de loisirs

### LES + DU PROGRAMME

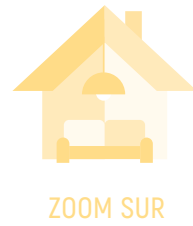
- Un cadre bucolique face au bois classé
- Un volet paysager particulièrement soigné
- Résidence close et sécurisée

### À proximité immédiate des transports en commun :

- Tramway
- Bus
- Métro
- Gare



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



# LES SHOWROOMS KAUFMAN & BROAD

## DES LIEUX CALMES ET INSPIRANTS, POUR VOUS AIDER À CRÉER LE LOGEMENT DE VOS RÊVES.

Showroom Sud-ouest, 27 bis allée Jean Jaurès, 31000 Toulouse



Que ce soit en rénovation ou en immobilier neuf nous avons souvent une appréhension à nous projeter. Imaginer l'aménagement n'est pas chose facile et peut devenir périlleux face à l'étendue des possibilités.

Afin d'aider ses clients et leur permettre de découvrir les différentes gammes de leurs futurs logements, KAUFMAN & BROAD à créer cinq showrooms partout en France, entièrement dédiés à la personnalisation et à la décoration des logements.

Le showroom du Sud-Ouest est installé dans les splendides bureaux toulousains, ancienne chapelle centenaire des allées Jean Jaurès.

Vous pouvez y découvrir l'ensemble des prestations disponibles en matière d'aménagement, les dernières tendances de décoration, mais aussi concevoir et équiper votre future cuisine. Vous préférez le parquet au carrelage ? Vous avez envie d'un salon chaleureux ? D'une salle de bain zen ? D'une cuisine dans des teintes douces ? Avec Kaufman & Broad vous aurez l'embarras du choix, et des prestations de qualités.

Sachez que des finitions sont incluses dans le prix d'achat de votre bien, et que si vous souhaitez une finition d'une gamme supérieure à celle qui est prévue, vous n'aurez à payer que la différence de prix entre les finitions proposées et les changements !

Ne vous méprenez pas, le promoteur immobilier n'a jamais été aussi proche de l'aménageur d'intérieur !



## SIMULATION

# INVESTIR AVEC LA LOI PINEL

**LE LOGEMENT : MAISON T3 ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF PINEL  
À AUDENGE - BASSIN D'ARCACHON (33)**

Surface habitable : 62,70 m<sup>2</sup> - Extérieur : 97 m<sup>2</sup> (jardin 91 m<sup>2</sup> + terrasse 6 m<sup>2</sup>)

**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 : 325 000 € TTC**  
+ Frais de notaires réduits (2,5%) : **8 125 €**  
+ Frais de dossier et de banque (estimés 1%) : **3050 €**

**LOYER (hors charges) : 683 €**

### CHARGES PRÉVISIONNELLES :

- Charges prévisionnelles annuelles (restant à charge du propriétaire) : **200 €**
- Taxe Foncière prévisionnelle : **1050 €**
- TOM (Taxe sur ordures ménagères prévisionnelle) : **125 €**
- Assurance propriétaire non occupant : **105€ / an**
- Frais de gestion : **6% TTC**

**Livraison du bien : 4<sup>e</sup> trimestre 2023**

## LE FINANCEMENT

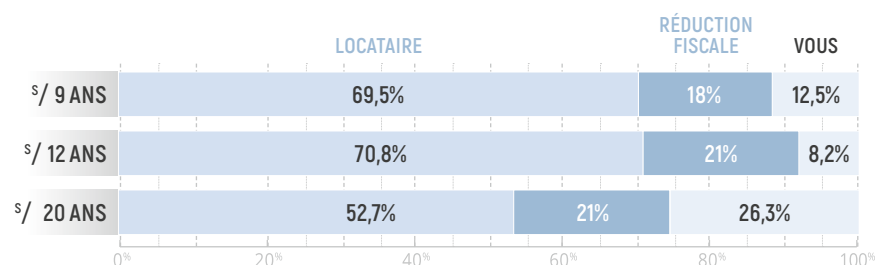
- Apport : **20 000 €**  
(annexes - frais de banque + frais d'acquisition)
- Financement par emprunt amortissable : **316 175 €**  
Taux : **1,35 %** - Durée : **25 ans**
- Mensualité (hors assurance) : **1242 €**
- Budget assurance emprunteur prévisionnelle : **45 €**

## LES CHIFFRES IMPORTANTS

Réduction d'impôt sur 6 ans	36 000 €
Participation mensuelle moyenne (sur 6 ans)	163 €
Réduction d'impôt sur 9 ans	54 000 €
Participation mensuelle moyenne (sur 9 ans)	165 €
Réduction d'impôt sur 12 ans	63 000 €
Participation mensuelle moyenne (sur 12 ans)	224 €

## QUI FINANCE VOTRE BIEN ?

- Locataire
- Réduction fiscale pinel
- Vous



## SIMULATION

# INVESTIR AVEC LA LOI MALRAUX

**LE LOGEMENT : APPARTEMENT T3 DANS LE SECTEUR CLASSÉ DE POITIERS (86)**

Valeur Foncier : 80 200€ - Valeur travaux : 319 700€ - Surface habitable : 61 m<sup>2</sup>

**Rappel :** Le dispositif Malraux est un mécanisme de **réduction fiscale de 30% sur la valeur des travaux de rénovations** d'immeubles situés dans le site classé au patrimoine remarquable. Contrairement au dispositif Pinel, la réduction d'impôt s'applique pendant la durée des travaux, si excédent = report sur 3 ans.



**Valeur foncier : 80 200€**  
**Valeur travaux : 319 700€**

**Frais de notaires (estimés) : 29 993 €**  
**Frais de dossier et de banque (estimés 1%) : 6 699 €**

**LOYER (hors charges) : 790 €**

### CHARGES PRÉVISIONNELLES :

- Charges prévisionnelles annuelles (restant à charge du propriétaire) : **360 €**
- Taxe Foncière prévisionnelle : **1000 €**
- TOM (Taxe sur ordures ménagères prévisionnelle) : **125 €**
- Assurance propriétaire non occupant : **105€ / an**
- Frais de gestion : **6% TTC**

**Livraison du bien : 2<sup>e</sup> trimestre 2025**

## LE FINANCEMENT

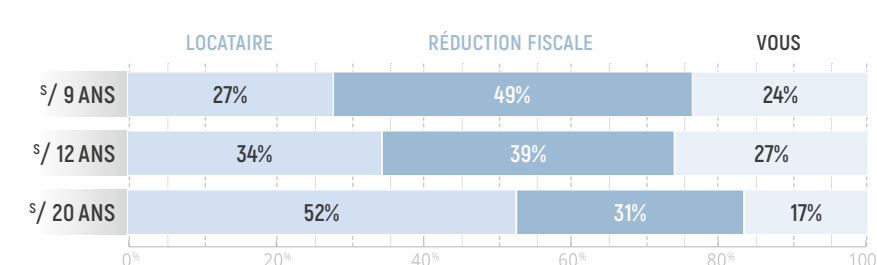
- Apport : **30 000 €**
- Financement par emprunt amortissable : **406 592 €**  
Taux : **1,5 %** - Durée : **25 ans**
- Mensualité (hors assurance) : **1634 €**
- Budget assurance emprunteur prévisionnelle : **45 €**

## LES CHIFFRES IMPORTANTS

Réduction d'impôt Malraux	95 910 €
Durée des travaux 4 ans	
Participation mensuelle moyenne sur 9 ans	245 €

## QUI FINANCE VOTRE BIEN ?

- Locataire
- Réduction fiscale
- Vous







VISITE VIRTUELLE

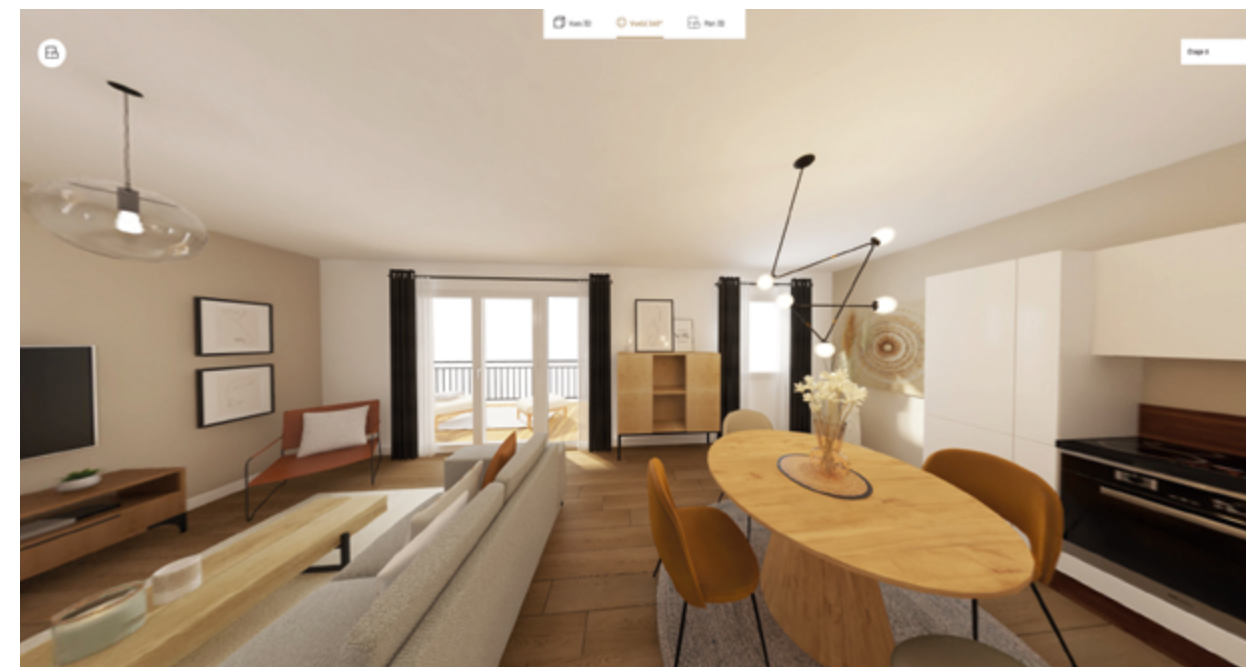
# VOTRE FUTUR LOGEMENT EN VISITE VIRTUELLE

**VISITER VIRTUELLEMENT VOTRE FUTUR LOGEMENT, C'EST MAINTENANT POSSIBLE CHEZ MON PATRIMOINE NEUF !**

Imaginer les volumes d'un appartement au 4<sup>e</sup> étage alors que les fondations sont à peine posées vous semble difficile ? Aujourd'hui, tout devient possible grâce à la visite virtuelle 3D chez Mon Patrimoine Neuf avec notre partenaire Rhinov.



Proposition d'aménagement virtuel non contractuelle proposée par un décorateur RHINOV



Proposition d'aménagement virtuel non contractuelle proposée par un décorateur RHINOV



Proposition d'aménagement virtuel non contractuelle proposée par un décorateur RHINOV

## → LA VISITE VIRTUELLE, C'EST QUOI ?

La visite virtuelle est une **projection en 3D interactive** qui vous permet de visiter votre futur maison ou appartement comme si vous étiez à l'intérieur, avec la possibilité de vous déplacer de pièce en pièce sur 360 degrés. La visite 3D offre une meilleure capacité de projection.

Cette solution 3D permet de créer **un environnement 100% personnalisable** avec la possibilité de visiter le bien quand et où vous le souhaitez sur tous les différents supports électroniques : ordinateurs, tablettes ou smartphones.

## → COMMENT ÇA MARCHE ?

À partir d'un plan ou d'une photo de votre pièce ou de votre logement, notre partenaire Rhinov vous réalise sur-mesure votre futur logement en fonction de vos envies de déco et de l'agencement de vos pièces.

Différents styles de décoration s'offrent à vous :

- + Scandinave
- + Contemporain
- + Charme
- + Industriel
- + Ethnique
- + Vintage
- + Bord de mer
- + Art déco.

Il vous est également possible de shopper les articles qui vous intéressent sur le projet 3D ! Grâce à cette nouvelle technologie, vous pouvez imaginer votre futur chez vous.

## → NOS SERVICES

La vente sur plan (**l'achat en VEFA**), peut être parfois difficile pour se projeter dans votre futur logement neuf. Les plans mettent en valeur les ouvertures et les dimensions, mais ils ne permettent pas de figurer clairement les volumes... Jusqu'à maintenant !

Il est désormais possible de vous imaginer dans votre futur logement neuf, à l'aide d'une modélisation de votre futur bien en y incluant son mobilier et son style de décoration.

Nous vous proposons un service de **personnalisation de votre logement** (par pièce ou pour le logement entier) réalisable sur-mesure, selon vos idées de décorations, vos goûts, votre budget... Nous vous proposons ce service d'aménagement sur-mesure, en ligne.

## → QUE CONTIENT UN PROJET ?

Un projet contient :

- + **Le récapitulatif de votre demande**
- + **La présentation de votre décorateur**
- + **Tout le nécessaire pour vous projeter : plusieurs visuels 3D, un panoramique 360° et un plan de l'aménagement de votre pièce**
- + **Votre "shopping list" personnalisée** vous permettant d'acheter le mobilier, la déco et les matériaux proposés par votre décorateur.



INTERVIEW

# VINCENT BAUBET

## COURTIER EN PRÊTS IMMOBILIER ET PROFESSIONNEL UN TAUX POUR TOI, COURTAGE ET CONSEIL



Cabinet de courtage en Prêts Immobiliers et Financements Professionnels "Un Taux Pour Toi" vous accompagne de A à Z et vous obtient les meilleures conditions de financement pour vos projets immobiliers ou professionnels.



Contact Vincent BAUBET  
06 50 60 71 59  
v.baubet@untauxpourtoi.fr  
www.untauxpourtoi.fr

### LES RÈGLES HSCF ?

Aujourd'hui, le premier critère regardé par les banques concerne ces fameuses normes HSCF (Haut Conseil de Stabilité Financière : organisme chargé de réguler la distribution du crédit immobilier en France).

En effet, les **trois des principaux critères** concernent :

- + **le taux d'endettement** qui ne doit pas dépasser les 35 % (assurance comprise),
- + **la durée d'amortissement** du prêt qui ne doit pas dépasser 25 ans (+ 2 ans le temps d'une construction ou d'un projet en VEFA),
- + **la façon de calculer le taux d'endettement** qui doit être la même pour tous les établissements bancaires (certains établissements appliquaient une méthode dite du "différentiel" sur les revenus fonciers, maintenant, tous doivent avoir la même méthode de calcul).

Jusqu'à l'été 2021, les banques avaient pour **recommandations** d'appliquer ces critères.

Depuis cette période, il a été décidé de légiférer ces critères à compter **1<sup>er</sup> janvier 2022** et toutes les banques ont dû et su s'adapter.

Ainsi et afin de permettre de continuer à distribuer du crédit auprès d'un maximum d'emprunteurs, **les banques ont revu le pourcentage retenu sur les revenus fonciers** (au préalable, nous étions sur 70 % ; à ce jour, nous sommes plutôt entre 80 et 90 % voire même 100 % dans certains cas).

Enfin, nous constatons également que les décisions des banques sont plus difficiles qu'avant... **Faire appel à un courtier est rentré dans les mœurs**, notre travail est plus que jamais reconnu et **nécessaire pour faire aboutir les dossiers de financements des emprunteurs**.

### REMONTÉE DES TAUX ?

Depuis le mois de février, les taux remontent sensiblement. L'exemple le plus marquant étant une augmentation de 0,88 % entre janvier et mars pour l'une d'entre elles. En moyenne, depuis le mois de janvier, nous constatons une hausse de 0,35% sur 25 ans ce qui a forcément une petite incidence sur le taux d'endettement des ménages. Malgré tout, **les taux d'emprunts restent (très) bas** : rappelons qu'il y a moins de 10 ans, les taux étaient autour de 4 % !

Nous solliciter permettra aux emprunteurs **d'être sûrs d'avoir la meilleure proposition du marché**. En effet, avec presque 10 ans d'expérience dans le crédit à mon actif, cela me permet de connaître le marché et les spécificités de chaque banque.

Chez "Un Taux Pour Toi", nous totalisons plus de 45 ans d'expérience dans le crédit dans 4 réseaux bancaires différents. C'est un gage de sérieux, de compétences et de qualité de service !

### 35% DE CAPACITÉ D'ENDETTEMENT ET "RESTE À VIVRE", QUELLE LECTURE POUR LES BANQUES ?

Comme évoqué ci-avant, **les 35 % sont primordiaux**. Dans les normes HSCF, les banques doivent respecter cette préconisation sur 80 % de leur production. Dans les 20 % restants (qui ne respectent pas cette préconisation), 70 % doivent concerner des primo-accédants. Cela laisse donc un peu de place aux primo-accédants qui veulent acheter leur résidence principale dans le neuf et qui ne respecteraient pas ces normes.

Grâce à notre expertise, nous réussissons de faire passer les dossiers dans les normes admises, nous trouvons des conditions inaccessibles aux emprunteurs qui solliciteraient les banques en direct.

Même si l'analyse du taux d'endettement a été régulé par rapport aux revenus fonciers, les établissements bancaires ont leurs critères liés au reste à vivre en fonction du nombre de personnes présentes au foyer. De la même façon, chaque banque analyse les revenus différemment sur un même dossier (revenus sociaux, pensions alimentaires versées ou reçues, revenus d'activité professionnelle, etc.). **Nous consulter vous permettra d'optimiser vos chances d'avoir un accord** sur votre projet de financement car nous savons quel est l'établissement le plus apte à financer votre projet, par rapport à votre profil.

### LES ÉTAPES DU MONTAGE D'UN DOSSIER DE FINANCEMENT ?

Dans un premier temps, **j'échange avec le porteur de projet sur sa situation**, sa possibilité d'emprunt, son idéal.

Ensuite, **j'analyse le dossier** et **l'optimise** afin de coller au plus juste avec son projet tout en respectant les normes HSCF pour optimiser ses chances d'obtenir un accord.

Une fois la proposition présentée au(x) porteur(s) de projet et acceptée par ce(s) dernier(s), nous signons le **mandat de courtage** qui m'autorise à le(s) représenter auprès des partenaires bancaires. Je le(s) tiens informé(s) des différents points d'étape à savoir : **dépôt de dossier, échanges avec la banque** qui étudie son projet puis réponse de la banque.

Une fois l'accord obtenu et s'il(s) le souhaite(nt), **je l(es) accompagne également au premier rendez-vous bancaire** qui permet de rester dans ce que nous avons convenu au préalable (concernant les conditions de financement mais aussi et surtout, les contreparties commerciales exigées par les banques : l'idée étant simplement de les faire respecter).

### QUELLES SONT LES SOLUTIONS QUE VOUS APPORTERIEZ À UN FUTUR INVESTISSEUR ?

En termes de solutions, on peut passer par un **prêt amortissable classique** sur la durée souhaitée (grande majorité de la production des crédits en France).

De plus, nous sommes capables de proposer des **prêts In Fine** (paiement des intérêts et de l'assurance de prêt uniquement, remboursement du capital en fin de prêt). Ce type d'investissement nécessite d'immobiliser la somme empruntée dans la banque qui finance (ex. : sur un contrat d'assurance vie qui présente des avantages fiscaux certains) et **qui servira à rembourser le capital du prêt à son terme**. Patrimonialement, cela a souvent du sens et permet de limiter l'impact sur la capacité d'endettement.

Ainsi, le client profite du levier bancaire sur son patrimoine financier tout en se constituant du patrimoine... N'oublions pas que les taux bas actuels sont fixes pendant toute la durée du financement (par exemple : 20 ans) alors que les taux de l'épargne (qui remontent également progressivement) sont évolutifs. **Cette combinaison peut permettre de payer les intérêts de l'emprunt par les intérêts générés par le placement**.

Par ailleurs, le support du placement qui sert de garantie de paiement est souvent placé sur un contrat d'assurance vie. Ceci permet, en cas de décès de l'emprunteur, que l'héritier nommé au contrat d'assurance vie sur lequel l'argent est nanti de percevoir la somme qui y figure\*. De plus, **le prêt sera remboursé par l'assurance emprunteur**.

Les héritiers percevront donc **le montant du contrat d'assurance vie hors succession et le bien immobilier rentrera dans l'actif successoral**... Bien souvent et quand le patrimoine immobilier est conséquent, les montants présents sur les contrats d'assurance vie peuvent permettre de payer les droits de succession : cela permet alors aux héritiers de conserver le patrimoine immobilier constitué pendant toute une vie !

Ce qu'il faut retenir, c'est qu'au-delà de l'emprunt pour lequel nous sommes mandatés, nous pouvons aussi apporter du conseil. **Nous sommes présents pour apporter les solutions aux clients qui permettront de réaliser leur projet de vie.** 😊

\* Sans aucune fiscalité dans une grande majorité des cas. En effet, il y a une exonération de droits de succession jusqu'à 152500€ par bénéficiaire nommé au contrat pour les versements faits avant 70 ans et 30500€ d'abattement supplémentaires tout héritier confondu pour les versements réalisés après les 70 ans.

# CAS PRATIQUE : SIMULATION DE SOLUTION DE FINANCEMENT POUR UN PREMIER ACHAT EN RÉSIDENCE PRINCIPALE

## → LE MOT DU COURTIER

J'accompagne un jeune couple (< 30 ans) avec 2 enfants en bas âges. Ils souhaitent réaliser leur premier achat immobilier dans le neuf, cela leur permettra d'aménager l'intérieur comme ils le souhaitent et d'éviter les déboires de la rénovation mais aussi de bénéficier d'une garantie décennale, gage de sécurité.

Pour cela, ils ont mandaté Mon Patrimoine Neuf pour leur trouver la perle rare (maison de 90 m<sup>2</sup> environ, T4 sur Toulouse pour un budget maximum de 340 K€). Jonathan leur a trouvé ce qu'ils souhaitent, 92 m<sup>2</sup> pour 320K sur Toulouse !

Également, ils ont également compris que grâce à moi, ils bénéficieront de la meilleure offre du marché grâce à ma vision sur tout le marché bancaire.

"Monsieur" est cadre chez Airbus, "Madame" infirmière libérale. Ils ne veulent pas mettre plus de 35 000 € d'apport et souhaitent aller sur la durée la plus courte possible. Néanmoins, ils ont éventuellement pour projet de réduire leur imposition surtout que les revenus de Mme sont voués à augmenter assez rapidement. Ils sont locataires pour 1 200 € par mois et ont un prêt à la consommation pour un véhicule de 350 € par mois.

Ils avaient des questions sur leur droit au Prêt à Taux Zéro (PTZ) (combien, sur quelle durée etc) et souhaitaient vraiment obtenir le coût le plus bas possible pour leur crédit.

Je leur ai donc trouvé la solution la plus avantageuse sur 20 ans à savoir :

- + Un PTZ de 108 000 € => coût de l'assurance 4 104 € au total (bien évidemment, 0 € d'intérêt comme son nom l'indique)
- + Un prêt amortissable de 195 675 € => coût de l'assurance 7 435,20 € et coût des intérêts 17 622,24 €
- + Frais de dossier : 600 €
- + Frais de garantie : 3 162 € dont environ 50% seront restitués à la fin du remboursement du prêt
- + Échéances de 1370 € par mois pour des revenus de 6 150 € par mois. Ils ont aussi un prêt pour un véhicule de 350 € par mois.

=> Taux Endettement = (1370 + 350) / 6150 = 28%

Au global, le coût de leur crédit est donc de 4104 + 7435,2 + 17622,24 + 600 + 3162 / 2 = 31 342,44€ pour 303 675 € empruntés.

Le financement aurait pu se faire sur une durée de 15 ans (voire moins en faisant un remboursement anticipé sur le prêt voiture) mais je leur ai conseillé de garder une marge de sécurité qui permettra au projet de défiscalisation de se concrétiser plus facilement. En période de taux bas, il semble préférable de profiter de durées plus longues afin d'avoir les échéances les plus faibles possibles... Surtout qu'ils sont jeunes tous les deux et qu'ils auront fini de payer ce bien à l'aube de leur 50 ans !

"Madame" étant infirmière libérale avec deux congés maternité sur les trois derniers exercices, il était important de maîtriser les exigences bancaires pour appréhender son dossier. L'évolution positive de ses revenus va impacter leur impôt et je suis persuadé que Jonathan saura leur trouver une solution de défiscalisation adaptée à leur besoin.

## BON À SAVOIR

Il est important de rappeler que le courtier ne coûte rien dans un premier temps... Il est là pour vous trouver la meilleure offre du marché avec des conditions préférentielles négociées avec les banques.

Si elle ne vous convient pas, vous êtes tout à fait en droit de ne pas donner suite et de passer par une des solutions que vous auriez trouvé par vous-même.

Sachez qu'un courtier peut vous facturer qu'une fois l'acte définitif d'achat effectué... Aucun honoraire de consultation ne peut être demandé ou exigé !

## → LE PROJET

Nature du projet : Acquisition en VEFA  
Type de bien : Maison  
Destination : Résidence principale  
État du bien : Neuf  
Nombre de pièces : T4

## → À FINANCER

Prix d'achat	320 000,00€
Frais de notaire	7 512,86€
Frais d'agence	0,00€
Frais de garantie	3 162,71€
Frais de dossier	600,00€
Frais de courtage	2 400,00€
Autres coûts	0,00€
<b>TOTAL</b>	<b>333 675,57€</b>

## → SOURCES DE FINANCEMENT

Nom	APPORT PERSONNEL	PRÊT CLASSIQUE	PRÊT À TAUX ZÉRO
Type	-	Prêt amortissable taux fixe	Prêt à taux zéro
Montant	30 000€	195 675,57€	108 000€
Durée	-	240 mois	144 mois
Taux nominal	-	1.10 %	0.00 %
Frais de garantie	-	1 971.51€	1 191.20€
Autres frais	-	3 000.00€	0.00 €
TAEG	-	1.8 %	0.4 %
Coût du crédit	0.00 €	27 628.95 €	5 295.20 €
Lissable	-	✓	✓

## → MENSUALITÉS

Coût du projet	32 924,15 €	Total du financement	333 675,57€
Prêt	Mensualité hors assurances	Mensualité avec assurances	Part des assurances
<b>Période 1 : 27 MOIS</b>	TAUX END HA : 27,46 %	TAUX END AC : 28,24 %	RESTE À VIVRE : 4 413,18€
Prêt à taux zéro	0,00€	17,10€	17,10€
Prêt classique	1 338,74€	1 369,72€	30,98€
<b>TOTAL</b>	<b>1 338,74€</b>	<b>1 386,82€</b>	<b>48,08€</b>
Crédits consommation	350,00€	350,00€	0,00€
<b>TOTAL AVEC CREDITS</b>	<b>1 688,74€</b>	<b>1 736,82€</b>	<b>48,08€</b>
<b>Période 2 : 69 MOIS</b>	TAUX END HA : 21,77 %	TAUX END AC : 22,55 %	RESTE À VIVRE : 4 763,18€
Prêt à taux zéro	0,00€	17,10€	17,10€
Prêt classique	1 338,74€	1 369,72€	30,98€
<b>TOTAL</b>	<b>1 338,74€</b>	<b>1 386,82€</b>	<b>48,08€</b>
<b>Période 3 : 144 MOIS</b>	TAUX END HA : 21,77 %	TAUX END AC : 22,55 %	RESTE À VIVRE : 4 763,18€
Prêt à taux zéro	750,00€	767,10€	17,10€
Prêt classique	588,74€	619,72€	30,98€
<b>TOTAL</b>	<b>1 338,74€</b>	<b>1 386,82€</b>	<b>48,08€</b>

TAUX END HA : Taux d'endettement hors assurance  
TAUX END AC : Taux d'endettement assurance comprise



INTERVIEW

# LE GROUPE PROMOMIDI, PROMOTEUR IMMOBILIER DEPUIS 30 ANS

RENCONTRE AVEC LAURE CLOCHER  
DIRECTRICE COMMERCIALE



www.promomidi.com  
Tél. 05 17 177 177

À la fois promoteur immobilier et aménageur, Promomidi mène des opérations résidentielles et d'aménagement urbain depuis plus de 30 ans en région toulousaine.

Grâce à ses engagements, à son savoir-faire historique et à son ancrage local, Promomidi a construit, au fil du temps, une relation de confiance avec ses acquéreurs, ses partenaires et les collectivités territoriales.

Le savoir-faire de Promomidi est multiple : dessiner les villes, accompagner le changement durable des territoires, offrir des lieux de vie qualitatifs et construire l'habitat de demain.

Conscient des enjeux environnementaux et de la nécessité d'un développement durable, le groupe a toujours œuvré pour un urbanisme raisonné qui libère le potentiel des territoires tout en respectant leur identité et leur biotope.

Les opérations menées par Promomidi, tant en immobilier neuf qu'en aménagement urbain, s'attachent à répondre aux attentes des futurs résidents et aux exigences des acteurs locaux.

Par ailleurs, Promomidi œuvre pour une mixité d'usage : habitat collectif, habitat individuel, commerces, bureaux, terrains à bâtir.

## POUVEZ-VOUS NOUS PRÉSENTER LE GROUPE PROMOMIDI EN QUELQUES MOTS ?

C'est un groupe à taille humaine de 20 personnes ancré dans le territoire de l'agglomération de Toulouse et plus largement en Midi-Pyrénées, le territoire de la Caisse d'Épargne.

**Filiale de la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées** PROMOMIDI conçoit des espaces de vie depuis plus de 30 ans. Ce qui fait de nous un **PROMOTEUR fiable et durable**.

Nous réalisons environ 300 logements par an et nous sommes engagés dans le Développement durable. Certifiée NF Habitat ; Mécénat Avec VNF nous replantons un arbre sur le canal du Midi pour chaque logement réalisé et nous sommes cette année dans une démarche de labellisation RSE.

PROMOMODI a reçu la **PYRAMIDE d'argent en 2021 pour la Conduite Responsable des Opérations**.



### PROMOMIDI C'EST :

- UN PROMOTEUR-AMÉNAGEUR À TAILLE HUMAINE RASSEMBLANT 20 COLLABORATEURS
- 300 VENTES/AN DANS LA RÉGION TOULOUSAINE
- 40 M€ DE CHIFFRE D'AFFAIRES EN 2020
- ENGAGEMENT QUALITATIF & ENVIRONNEMENTAL
- RESPECT DES ENGAGEMENTS
- SOLIDITÉ ÉCONOMIQUE

## COMMENT DÉTERMINEZ-VOUS SI UN PROJET DE PROMOTION EST VIABLE OU PAS ?

Chaque foncier est expertisé via le service commercial et le service développement qui après une étude du document d'urbanisme et la réalisation d'une faisabilité peut nous dire si le projet de promotion immobilière a du sens ou pas ... que ce soit d'un point de vue économique ou pour le territoire lui-même ... car la mission de la Caisse d'Épargne c'est aussi d'accompagner son territoire et ses élus locaux.

## EST-CE INTÉRESSANT POUR UN PARTICULIER DE VOUS VENDRE SON TERRAIN ?

Cela se mesure au cas par cas. Ce sont les règles d'urbanisme qui donnent de la valeur à un terrain. C'est pour cela qu'il est intéressant pour un particulier de contacter un promoteur (mais surtout nous) pour avoir une valorisation « promoteur » en plus d'une valorisation « de particulier à particulier ».

Si le delta entre les deux est important, il peut être intéressant, malgré des délais de vente plus longs (environ 16 mois : dépôt du permis, obtention et purge) de vendre à un promoteur.

La grande force de Promomidi est de pouvoir faire des offres aussi bien pour des terrains en ville (zone B1) qu'en Campagne (zone C) car nous sommes promoteur et lotisseur. De plus nous n'avons pas de condition de financement ou de pré-commercialisation ce qui réduit le risque et raccourcit les délais de vente pour les propriétaires.

## COMMENT CONTRÔLEZ-VOUS LE RISQUE LIÉS AUX DIFFICULTÉS D'APPROVISIONNEMENT DE MATÉRIAUX ET AUX AMÉLIORATIONS DES NOUVELLES NORMES ENVIRONNEMENTALES ?

Le choix d'entreprises sûres et de qualités, l'anticipation des commandes des entreprises que nous accompagnons, nous permettent de diminuer le risque lié aux difficultés d'approvisionnement de matériaux.

Nous démarrons un chantier quand toutes les entreprises ont signé le marché de travaux et quand tous les détails du projet ont été déterminés. Le délai de préparation en début du chantier avec l'ensemble des entreprises est prépondérant pour la maîtrise des délais et pour les commandes de matériaux.

En ce qui concerne les nouvelles normes environnementales, nous travaillons en amont du projet avec l'architecte, l'ingénieur thermique et le bureau de contrôle pour trouver un équilibre entre le bilan de l'opération, le respecter des normes en vigueur et les prix de vente.



**EST-CE QUE LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE (RE2020) VOUS CONTRAINT À AUGMENTER LES PRIX ?**

La nouvelle réglementation environnementale RE 2020 aura un impact économique sur la construction de logements et par conséquent une augmentation du prix de vente.

En plus de la flambée des matières premières, l'augmentation est liée à l'introduction de matériaux bio-sourcés et géo-sourcés associés à la recherche d'une performance énergétique accrue.

L'emploi de ces matériaux conduit les entreprises n'ayant pas l'habitude de leur mise en œuvre à une répercussion sur le prix de leur risque et de leurs incertitudes.

L'estimation de l'augmentation des prix de vente liée à la RE 2020 sera de plus de 5 % pour les logements collectifs et de plus de 7% environ pour les maisons individuelles. Cette augmentation est plus difficilement absorbable dans les maisons individuelles que dans les logements collectifs.

**QUEL EST LE RISQUE FINANCIER D'UN PROMOTEUR ET COMMENT ASSUREZ-VOUS LA RÉALISATION DE VOS OPÉRATIONS ?**

Notre partenaire la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées assure une garantie financière à nous-même mais aussi à nos partenaires : propriétaires fonciers, collectivités mais aussi nos entreprises partenaires et sous-traitantes.

Chaque projet immobilier a une garantie financière d'achèvement ou GFA pour protéger l'acquéreur de la défaillance du promoteur immobilier. Cette GFA est donnée par la Caisse d'Épargne.

Avant de commencer le chantier, nous maîtrisons le coût des travaux et la commercialisation.

**QUELS SONT LES VALEURS ET LES PARTICULARITÉS QUI FONT DE PROMOMIDI UN BON CHOIX D'INVESTISSEMENT ?**

Nous nous efforçons de concevoir des espaces de vie en adéquation avec les exigences de nos acquéreurs et nous portons une attention particulière sur la qualité des prestations et de leurs finitions. Cela passe par le choix des entreprises qualifiées.

Nous garantissons le parfait achèvement et le respect des normes environnementales. Nous réalisons des chantiers propres à faibles nuisances sous la norme NF Habitat HQE.

Nous réalisons des reportages photos tout le long de la construction pour que le client puisse suivre l'avancement du chantier.

Au stade de la fin des cloisons placo (hors peinture, hors carrelage) nous convoquons les acquéreurs à une visite pour qu'ils puissent visualiser les volumes de leur logement et à 45/60 jours avant livraison. De plus, une pré-livraison est organisée.

**LES ENGAGEMENTS DE PROMOMIDI**

*PROMOMIDI est membre de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) et de l'UNAM (Union Nationale des Aménageurs)*

**→ OFFRIR LE MEILLEUR À NOS ACQUÉREURS & CLIENTS**

Qu'il s'agisse d'un grand projet urbain, d'un éco-quartier ou d'une adresse confidentielle, nous nous employons à proposer à nos clients une offre variée, qualitative et durable. Nous concevons une palette généreuse d'appartements, de duplex et de maisons afin de répondre aux besoins de nos futurs résidents et de leurs attentes en termes d'habitat. Le confort, le bien-être et la sécurité sont au cœur de nos réalisations.

**→ UN PARTENARIAT DE CONFIANCE AVEC LES ACTEURS LOCAUX**

Conscients des enjeux propres à chaque territoire, nous menons toujours nos opérations dans un esprit de concertation avec les acteurs et les administrations locales. Nous mettons un point d'honneur à respecter leurs besoins et à les accompagner dans l'accomplissement de leur vision.

**→ ÊTRE AU SERVICE DE NOTRE TERRITOIRE**

Notre métier en tant que promoteur et aménageur engage fortement notre responsabilité. Nous militons pour la sauvegarde de notre patrimoine toulousain et le renouvellement équilibré de notre territoire : qualité et durabilité de nos bâtis, compétences locales et respect de l'environnement.

**→ UNE RELATION DURABLE AVEC NOS PARTENAIRES**

Nombreux sont nos partenaires et nombreux sont ceux qui nous accompagnent depuis des années (sous-traitants, fournisseurs, etc.). Il est important à nos yeux de leur offrir des conditions de travail optimales tout en œuvrant dans un esprit de partage.

**→ VALORISER NOS COLLABORATEURS**

Promomidi est fier de compter des équipes pluridisciplinaires, expertes et passionnées par leur métier. Parce que nos collaborateurs sont notre pilier, nous mettons tout en œuvre pour leur offrir un environnement de travail sain et un parcours professionnel valorisant.

# CŒUR ARZAC

Par PROMOMIDI

**TOULOUSE SAINT-CYPRIEN**

- + Appartements du T1 au T5
- + À partir de 225 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2024
- Notaire : M<sup>e</sup> ZAMPINI à Toulouse
- Architectes : Patrick Boussier



## → SAINT-CYPRIEN : L'ESPRIT D'UN VILLAGE CHARGÉ D'HISTOIRE EN HYPER CENTRE DE LA VILLE ROSE

Inhérent au centre-ville toulousain, implanté sur la rive gauche de la Garonne, Saint-Cyprien se démarque par son atmosphère d'ancien faubourg pittoresque. Il n'en reste pas moins connecté avec la ligne A du métro, plusieurs arrêts de bus et de tramway. Cosmopolite et empli de vitalité, le quartier incarne la jeunesse et la convivialité de Toulouse. Par ses emblématiques places pourvues de restaurants et de bars, ses innombrables commodités (épicerie, salon de coiffure, pharmacies, boulangeries), Saint-Cyprien se caractérise par une effervescence qui ne dort jamais.

Marqué par son histoire puissante, le quartier abrite un certain nombre de monuments historiques tel que l'Hôtel-Dieu Saint-Jacques et l'Hôpital de La Grave surplombé de son imposant dôme. Bordant le fleuve, la rive gauche révèle l'un des espaces verts les plus agréables de la ville : la Prairie des Filles, son bouledrome, sa buvette, son club de ski nautique et son aire de jeux. Les quais accueillent le Port Viquerie, où sont érigées chaque été la célèbre

grande roue et sa guinguette. Quartier résolument culturel, Saint-Cyprien s'articule autour de son renommé et très ancien marché, jouxtant la mairie annexe aménagée dans les esthétiques douches municipales d'autrefois et le très prisé musée des Abattoirs, entouré de reposants jardins dominant le cours d'eau.

## → LA BEAUTÉ DU NEUF PARFAITEMENT INTÉGRÉE AU CHARME TRADITIONNEL

Composée de deux bâtiments distincts, l'un entièrement réalisé (21 logements sur quatre niveaux), l'autre réhabilité (bureaux au rez-de-chaussée, 11 logements sur les deux niveaux supérieurs) la résidence répond à une architecture typique, utilisant des matériaux traditionnels dans la continuité des édifices mitoyens. Toiture pentue en tuiles canal, murs blancs décorés de parements de briques pleines moulées à la main ou encore claustres brise-soleil en terre cuite sont les échos du bâti toulousain qui entoure le projet. En forme de U, le premier bâtiment s'ouvre sur un jardin central, lieu de rencontre et de détente pour des habitants qui bénéficient également de toitures terrasses végétalisées.

## → UNE ODE AU CONFORT

La résidence est respectueuse de l'environnement et répond à une multitude de critères favorisant le développement durable : optimisation des consommations énergétiques, ventilation et ensoleillement naturels, larges ouvertures adaptées aux expositions, logements doublement et triplement orientés, maîtrise de la consommation d'eau potable et gestion des eaux pluviales.

Tous les logements sont prolongés de belles terrasses, vastes loggias ou balcons, gages de bien-être et d'intimité. La résidence offre une généreuse hauteur habitable, agrémentée par de larges baies-vitrées apportant un éclairage naturel abondant.

### À PROXIMITÉ

- Commerces et services : marché couvert, hôpital, supermarché, boulangerie, épicerie à moins de 500m
- Enseignement / éducation : Crèche, Écoles maternelles et élémentaire, Collèges, Lycée, Universités à moins d'1 km
- Prairie des Filles à moins de 700m
- Culture / Loisirs : restaurants, Théâtre du Pont Neuf, Musée Les Abattoirs, médiathèque, à moins de 700m

### TRANSPORTS À PROXIMITÉ

- Vélo Toulouse
- Métro Ligne A
- Bus lignes 13, 14, 31, 45, 65
- Tramway station Fer à Cheval

### LES + DU PROGRAMME

- Adresse rare dans un quartier historique hyper recherché, dynamique et connecté
- Résidence respectueuse de l'environnement
- Architecture harmonieuse
- Parking semi-enterré recouvert d'un espace vert
- Locaux 2 roues
- Prestations de qualité à l'image de l'adresse unique



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



LANCEMENT COMMERCIAL

# CŒUR ARZAC

- Emplacement exceptionnel -  
**TOULOUSE SAINT-CYPRIEN**

Du T1 au T5 à partir de 225 000€  
Livraison : 4<sup>e</sup> trimestre 2024



Mon  
Patrimoine  
**NEUF**

[www.monpatrimoine neuf.fr](http://www.monpatrimoine neuf.fr)