

INVESTISSEMENTS
LOCATIFS

GESTION
DE PATRIMOINE

RÉSIDENCES
PRINCIPALES

PROGRAMMES
IMMOBILIERS

ACHAT EN VEFA

FISCALITÉ



Mon
**Patrimoine
NEUF**

GUIDE SPÉCIALISÉ
EN IMMOBILIER NEUF



@monpatrimoine neuf.fr



Edition spéciale, réalisée
en matières 100% recyclés.
Mon Patrimoine Neuf est engagé
dans la responsabilité collective
de notre transition écologique.

RÉSIDENCES
GÉRÉES



Mon
**Patrimoine
NEUF**

**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 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^E 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 250
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**

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 N°11

OCTOBRE 2022 > MARS 2023
GUIDE GRATUIT - FREE GUIDE
www.monpatrimoine neuf.fr

Bonjour,

Très heureux de vous retrouver pour cette onzième édition.

Ce numéro est marqué par la nécessaire transition écologique auquel le monde fait face. Au même titre que l'effort général des acteurs de la construction immobilière, nous agissons en ce sens et nous réinventons. Ainsi, notre guide est aujourd'hui réalisé en matières recyclées et respectueuses de l'environnement.

Dans la même lignée, pour une meilleure expérience client en tant que professionnel ou simplement pour votre connaissance particulière, nous avons rédigés dans ce numéro un dossier détaillé sur les investissements locatifs immobiliers.

Comme à notre habitude, vous retrouverez dans ce numéro notre sélection d'opérations immobilières dans les meilleurs critères d'emplacements et de qualités pour tous vos projets d'investissements.

Toujours connectés au développement urbain auprès des élus, nous avons échangés pour cette édition avec Jean-Luc Moudenc, Maire de la Ville de Toulouse et Président de Toulouse Métropole, pour aborder les sujets importants de la construction de logements neufs, l'équilibre d'une densification concertée et répondant à l'attractivité de la capitale Occitane.



Jonathan Azoulay,
Fondateur & Directeur Général
Mon Patrimoine Neuf

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

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

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

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

SOMMAIRE

LES PYRAMIDES D'ARGENT 2022 - P6

RENCONTRE AVEC J-L MOUDENC - P8

AGGLOMÉRATIONS
D'AVENIR P10

- ▶ ÎLE DE FRANCE : PARIS - P12
- ▶ AUVERGNE RHÔNES-ALPES : LYON - P14
- ▶ OCCITANIE : TOULOUSE - P16
- ▶ NOUVELLE-AQUITAINE :
BORDEAUX & PAU - P18
- ▶ L'ARC MÉDITERRANÉEN :
PORT-VENDRES & MENTON - P20

LES FICHES
MON PATRIMOINE
GESTION P22

LES PROGRAMMES
IMMOBILIERS P42
AVANT / APRÈS - P78

RENTRÉE 2022 : POINT SUR LE CRÉDIT
IMMOBILIER AVEC PATRICK DIAZ - P82

SÉLECTION DE PROGRAMMES
ÉLIGIBLES AUX DISPOSITIFS
FISCAUX - 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 fonda-
mentales sont la garantie des projets
réalisés, la sécurité des engagements et la
réussite des opérations pour nos clients.



LES PYRAMIDES D'ARGENT 2022

Ce mardi 20 septembre 2022, en présence de Jean-Luc Moudenc, Maire de Toulouse, la FPI Toulouse Occitanie a dévoilé le palmarès 2022 des Pyramides d'Argent.

Pour répondre aux besoins de la ville de demain (résiliente, connectée, durable et citoyenne) les promoteurs explorent les possibilités et réinventent l'habitat : "bâtiment connecté, bureau intelligent, architecture ouverte, nature en ville, espaces partagés, mixité fonctionnelle, logements évolutifs, intégration des projets dans leur environnement, mobilités urbaines...".

Dédié à ses promoteurs adhérents, la Fédération des Promoteurs Immobiliers France crée le concours des Pyramides (en 2004) pour promouvoir la qualité, l'innovation et le savoir-faire des programmes de construction de logements neufs et d'immobilier tertiaire. Il se déroule en deux temps : un échelon régional avec les Pyramides d'Argent et un échelon national avec les Pyramides d'Or.

Le jury des Pyramides d'Argent régionales était présidé par Annette LAIGNEAU – adjointe au Maire de Toulouse et Vice-présidente de Toulouse Métropole en charge de l'urbanisme, Présidente d'OPPIDEA.

VOICI LES 9 PROJETS IMMOBILIERS LAURÉATS AUX PYRAMIDES D'ARGENT 2022 :

LE GRAND PRIX RÉGIONAL a été attribué à **Marignan** pour le projet **RESPIRATION**



LA PYRAMIDE DE L'INNOVATION INDUSTRIELLE a été attribuée à **Sporting Promotion & Matea Promotion** pour le projet **CASUAL**



LA PYRAMIDE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE a été attribuée à **Bouygues Immobilier** pour le projet **VITESCO**



LA PYRAMIDE DE L'IMPACT SOCIÉTAL a été attribuée à **AFC Promotion** pour le projet **RES'PYR**



LA PYRAMIDE DE LA CONDUITE RESPONSABLE DES OPERATIONS a été attribuée à **Saint-Agne Immobilier** pour le projet **VIVRE ENSEMBLE**



LA PYRAMIDE DU BÂTIMENT BAS CARBONE a été attribuée à **Urbis Réalisations** pour le projet **RÉSIDENCE MALEPÈRE**



LA PYRAMIDE STRATEGIE BIM & DATA a été attribuée à **Urbis Réalisations** pour le projet **L'ARIANE**



LA PYRAMIDE DU GRAND PUBLIC a été attribuée à **Acantys** pour le projet **ORIGIN'**



LE PRIX COUP DE COEUR DU JURY a été attribué à **Premium Promotion** pour le projet **NATURA**



UN MOT SUR LA FPI



La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) est l'unique organisation professionnelle représentant les promoteurs du secteur privé. Au niveau national, la FPI compte 687 membres, répartis en 18 chambres régionales.

Sa vocation depuis 1971 est de représenter les intérêts de la profession dans le sens de l'intérêt général. Valoriser le professionnalisme de ses adhérents et participer à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires.

LA FPI TOULOUSE OCCITANIE REPRÉSENTE :

- **43 Promoteurs adhérents,**
- **5 000 logements construits** sur les 5 dernières années (dont 1 100 pour les bailleurs sociaux),
- **+ de 10 000 emplois non-délocalisables** induits par la profession chaque année.

LES MISSIONS DE LA FPI :

Un partenaire responsable : dans le Grand Toulouse, le rôle de "bâtitteur de la cité" fait de la FPI un partenaire de référence des décideurs en matière d'urbanisme. Ainsi, les promoteurs sont engagés au cœur des problématiques de l'habitat : équilibre de la ville, mixité sociale, accession à la propriété.

Une force de proposition pertinente : Dessiner et inventer la ville exige une vision globale associée à une approche d'expert qui encourage la production de logements accessibles pour tous, aux qualités d'usages irréprochables.

Une référence en terme d'information : Proximité et expertise sont ainsi valorisées au sein d'un système d'information pertinent, à destination des adhérents, du grand public, des collectivités.



RENCONTRE AVEC

JEAN-LUC MOUDENC MAIRE DE LA VILLE DE TOULOUSE ET PRÉSIDENT DE TOULOUSE MÉTROPOLE

Dans un climat inflationniste difficile à subir pour l'ensemble des forces urbanistiques métropolitaines françaises, nous échangeons avec Jean-Luc Moudenc, afin d'aborder l'attractivité toujours aussi importante de la capitale occitane et ses enjeux tant politiques qu'économiques pour l'accueil et le confort de tous ses riverains.

MPN Tout d'abord et pour introduction, est-ce que l'urbanisation de la ville de Toulouse est celle que vous aviez en vue en 2014 lors de votre prise de mandat à la ville ? Autrement dit, avez-vous pu récupérer vos ambitions ?

Pour modifier réellement la physionomie d'une ville, il faut compter entre 15 et 25 ans. Or, le maire et l'équipe municipale sont élus pour un mandat de 6 ans.

Notre souci, depuis 2014, a été de continuer le développement de Toulouse, pour accueillir l'afflux record de nouveaux habitants que nous connaissons depuis le début du siècle, tout en mettant l'accent sur la qualité de la vie.

C'est pourquoi, nous avons choisi d'aborder la question par le prisme de la proximité : rendre la vie de quartier plus agréable, plus pratique et plus sécurisante pour nos concitoyens.

Ainsi, depuis 2014, en travaillant quartier par quartier, commune par commune, nous parvenons progressivement à insuffler cette tendance vers des aménagements prévoyant davantage de services utiles au quotidien, davantage d'espaces verts et de convivialité, par exemple.

MPN Quels sont les projets d'urbanisation de la ville de Toulouse dont vous êtes le plus fier aujourd'hui ?

Avant même mon premier mandat de maire, comme adjoint à l'urbanisme, j'ai toujours porté une attention particulière à l'expansion et à la rénovation urbaine.



Améliorer le confort de vie des habitants, y compris dans les quartiers prioritaires, me semble devoir être une priorité. Il est de notre devoir d'élu de lutter contre le sentiment d'abandon dans certains quartiers.

Parmi les projets réalisés et dont je suis le plus fier, je citerais par exemple **Borderouge Sud**, qui allie modernité architecturale et confort d'habitat, tout en offrant à ses habitants des services de qualité pour le quotidien, des espaces verts, des équipements culturels ou associatifs et des commerces adaptés à leurs besoins.

Je citerais également les exemples du **site Job, aux Sept Deniers ou d'Empalot**. En variant l'offre de logement pour que chacun puisse y mener son propre projet résidentiel, en améliorant la desserte en transports en commun pour relier le quartier aux quartiers voisins et à l'ensemble de la Métropole, en proposant un environnement plus végétal, plus soigné et des animations variées pour toutes les générations, nous avons donné à Empalot un souffle nouveau. Et nous poursuivons en ce sens, puisque les habitants profiteront bientôt d'un accès direct à **l'île du Ramier, véritable poumon vert**, grâce à la construction d'une passerelle dédiée aux déplacements à pied ou à vélo.

MPN Ne pensez-vous pas que l'urbanisation par la hauteur et hors quartiers concertés soit possible ?

L'« urbanisation par la hauteur » est évidemment possible, mais mérite d'être étudiée au cas par cas, en fonction du quartier, de son identité architecturale et de sa densité. Elle peut d'ailleurs être vue comme une opportunité d'aménager ou de conserver des espaces de nature préservée en ville.

À quelques exceptions près, à Toulouse et dans notre Métropole, nous restons attachés à limiter les hauteurs de nos constructions et la surélévation des constructions existantes. Ce type d'urbanisation constitue pourtant une des conséquences pressenties de l'obligation de Zéro Artificialisation Nette des sols, visant à lutter contre l'étalement urbain et les constructions dites « diffuses » qui détruisent les habitats naturels et les continuités écologiques indispensables à la faune sauvage et à la préservation de la biodiversité.

MPN Je vous ai souvent entendu parler d'habitabilité et de confort de vie dans les logements. Quelle est votre position aujourd'hui sur le rapport coût / construction / confort ? Et pensez-vous que la dernière norme environnementale RE2020 soit une solution ?

Dans les ZAC, les Zones d'Aménagement Concertées, notamment celles réalisées sous la maîtrise d'ouvrage d'Oppidéa par exemple, nous avons anticipé cette nouvelle norme RE2020.

C'est pour nous un élément essentiel permettant d'assurer aux habitants de la Métropole une offre de logement et des constructions certes plus coûteuses, mais plus qualitatives répondant aux attentes nouvelles des habitants : moins gourmandes en énergies, plus adaptées au défi climatique, plus confortables et fonctionnelles au quotidien.

MPN Nous abordons le sujet épineux de cette interview : comment faire pour allier constructeurs et riverains ?

Pour faire coïncider les projets proposés par les constructeurs avec les attentes des riverains, nous accentuons les séquences d'échanges préalables.

Nous renforçons, d'une part, la phase de pédagogie en amont, auprès des constructeurs, afin de s'assurer que le projet prévoit bien de laisser davantage de place à la nature en ville et qu'il tienne compte des typicités du quartier.

Nous systématisons, d'autre part, les occasions de concertation et de participation afin que les riverains puissent prendre part aux projets.

Enfin, nous dévoilerons prochainement "les Cahiers toulousains", un référentiel destiné notamment aux constructeurs et aménageurs du territoire pour les guider vers des propositions architecturales et urbanistiques en adéquation avec nos attentes et celles des habitants.

MPN Dans ce cas, ne devrait-on pas plafonner le prix du foncier ?

Certaines opérations excessives peuvent en effet poser la question de la régulation nécessaire d'une part du marché, notamment pour les opérations à but social. L'Établissement Public Foncier Local, sera amené à préempter certains biens afin d'accompagner le renouvellement urbain et de garantir une plus grande mixité sociale sur certains quartiers.

De telles interventions sont possibles et peuvent donner lieu à des cessions en Bail Réel Solidaire – BRS. Un dispositif permettant aux ménages qui restent locataires du terrain, de devenir propriétaires de leur logement, mais à moindre coût.

C'est ce que nous prévoyons par exemple au 36 rue Roquelaine, où Toulouse Métropole Habitat envisage une opération exemplaire de logements via des BRS ainsi qu'une crèche d'une trentaine de places.

Toutefois, si ce genre de situations venait à se multiplier, une réflexion plus globale ne serait peut-être pas à exclure.

MPN Quel règlement d'urbanisation pour accorder tout le monde ? Quelles sont les erreurs à ne pas commettre dans le nouveau PLUiH ?

Je parlerais plutôt de points à améliorer. C'est un équilibre subtil à trouver entre la possibilité de continuer à construire de nouveaux logements, à préserver l'environnement et à protéger le patrimoine existant.

Le PLUiH se doit d'être un outil qui porte aussi notre ambition de rafraîchissement des villes et de sobriété énergétique.

Nous l'avions pensé ainsi et nous travaillons à ce que le prochain document respecte également ces priorités et qu'il réussisse la convergence des 37 maires de la Métropole, comme le premier PLUiH.

MPN Que diriez-vous aux investisseurs souhaitant porter leurs finances sur le sol si attractif de l'aire urbaine toulousaine ?

L'attractivité de Toulouse Métropole résulte d'une formidable dynamique économique et d'une vitalité en termes d'emploi qui constituent un véritable atout pour les habitants de notre territoire et des territoires voisins.

Pour que ce dynamisme et le développement urbain qu'il induit n'altèrent pas la qualité de vie et que chacun se plaise à vivre dans son quartier, nous souhaitons associer les investisseurs à la déclinaison de notre projet urbain. Leur expérience viendra, à n'en pas douter, enrichir la mise œuvre de nos "Cahiers toulousains", secteur par secteur. C'est pourquoi nous comptons sur leur contribution.



AGGLOMÉRATIONS D'AVENIR LES SÉLECTIONS URBAINES DU PATRIMOINE



L'aménagement du territoire est une exception française. Son objectif est d'assurer une répartition équilibrée des ressources, des activités et des hommes dans l'espace, afin de préserver durablement l'ensemble du territoire national comme lieu de vie et d'activité.

La priorité des régions est actuellement de réduire l'empreinte écologique et de faciliter l'accès à la propriété pour tous, en créant des espaces de vie innovants et meilleurs pour l'environnement tout en gardant le dynamisme et la mixité du territoire.

L'aménagement territorial 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.

Dans cette rubrique, retrouvez notre sélection de projets d'avenir. Nos meilleures intentions d'investissements immobiliers, portés par des projets infrastructurels forts. L'originalité de se placer dans ces environnements plus ou moins exposés, car parfois en devenir, forment notre qualité de conseil. Nos analyses environnementales complétés par les projets urbains des collectivités et des aménageurs, organisant les transports, les écoles et tout le secteur tertiaire sont des vecteurs de sens, ils apportent les besoins en réponse aux attractivités urbaines et économiques, forment des pôles territoriaux modernes et portés vers la transition écologiques. À découvrir également sur notre site internet.

Zoom sur cinq régions où investir :

- ÎLE-DE-FRANCE : Le Grand Paris
- AUVERGNE RHÔNES-ALPES : Le Grand Lyon
- OCCITANIE : Toulouse Métropole
- NOUVELLE-AQUITAINE : Bordeaux et Pau
- L'ARC MÉDITERRANÉEN : Menton et Port-vendres



ÎLE-DE-FRANCE

PARIS : LA PLUS IMPORTANTE MÉTROPOLÉ DE FRANCE



L'Île-de-France et Paris constituent la première agglomération européenne.

Avec 12 millions d'habitants, l'Île-de-France, région « capitale » s'impose comme l'un des pôles économiques essentiels de l'Europe et comme la 1^{re} région touristique mondiale avec un patrimoine historique et culturel hors normes.

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^{er} janvier 2016.

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

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

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

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

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...).

LA PLUS IMPORTANTE MÉTROPOLÉ FRANÇAISE

≈ 7 MILLIONS D'HABITANTS

123 COMMUNES

TRANSPORTS URBAINS :
 • 200 km de métro
 • 68 Gares
 • 80% des gares connectées aux RER, métro et tramway
 • 90% en réseau souterrain

+ 700 000 LOGEMENTS NEUFS/AN pendant 25 ans

SIÈGE DE 29 DES 500 PLUS GRANDES ENTREPRISES MONDIALES

1^{ER} PÔLE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT EUROPÉEN

1^{RE} DESTINATION TOURISTIQUE MONDIALE
 46,8 millions de touristes par an

4,3 MILLIONS D'EMPLOIS

1^{RE} UNIVERSITÉ de France

NOTRE SÉLECTION



122 DAMRÉMONT
 Quartier Montmartre

Retrouvez l'esprit unique et authentique du XVIII^e arrondissement, entre Montmartre et Jules Joffrin. Pour accueillir les vies d'entrepreneur, de citoyen actif et de famille, la résidence propose, derrière ses façades aériennes et totalement vitrées, un éventail d'appartements très lumineux, du studio au 5 pièces, ainsi que deux maisons triplex.

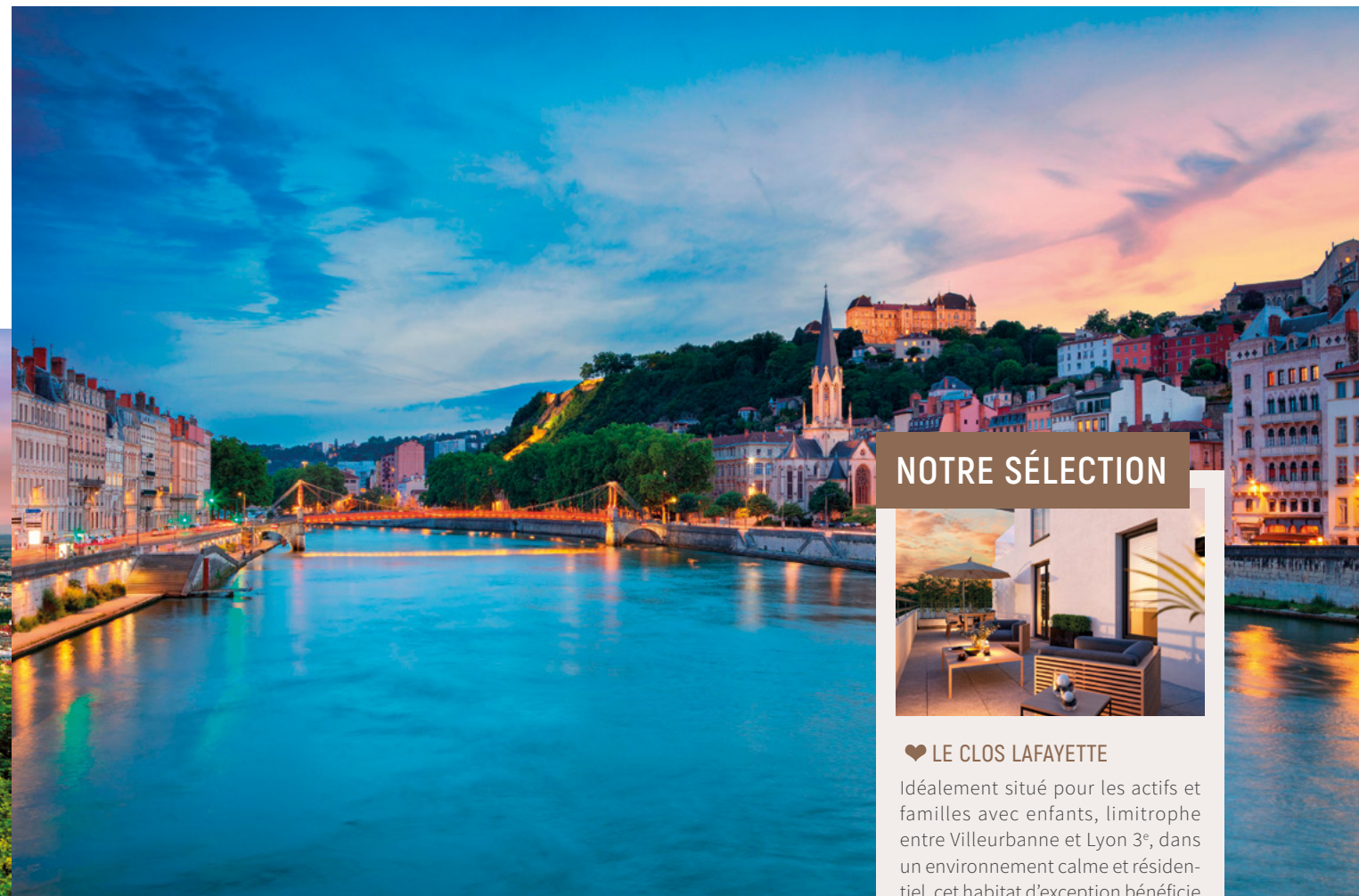
→ T3 : 1^{er} étage, 96 m², terrasse de 18 m², 1 parking : 999 000 €

+ D'INFOS

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



AUVERGNE RHÔNES-ALPES LYON, VILLE LUMIÈRE AUX MULTIPLES FACETTES



Conciliant attractivité et qualité de vie, Lyon donne l'impulsion de la cité exemplaire de demain. Métropole européenne à taille humaine,

Lyon trône régulièrement les premières places des classements nationaux et internationaux des villes les plus douces à vivre.

LYON, VILLE LUMIÈRE AUX MULTIPLES FACETTES

Bercée par le Rhône et par la Saône, ville de culture, de nature et de tradition, classée au patrimoine de l'Unesco, Lyon offre en effet un cadre de vie unique et attire chaque année de très nombreux visiteurs également séduits par la renommée de sa gastronomie.

Mais la Ville des Lumières, c'est aussi le deuxième pôle économique de France et le cinquième d'Europe. Territoire d'innovation, de dynamisme, d'audace et d'avant-gardisme, Lyon est prisée des investisseurs comme des entrepreneurs de tous pays et est le siège d'institutions d'envergure internationale.

Située au cœur des grands axes européens, elle s'est imposée comme une métropole de référence au niveau mondial. Également, avec ses pôles de compétitivité, ses sites scientifiques à la pointe de la technologie, ses entreprises leaders et ses filières d'excellence, la Métropole de Lyon est reconnue comme une des places économiques les plus attractives d'Europe.

UNE MÉTROPOLE DYNAMIQUE & ÉCLAIRÉE

Lyon nourrit une économie diversifiée, en croissance constante, de plus en plus tournée vers le tertiaire.

Avec près de 390 000 nouveaux habitants

en seulement 20 ans, la cité lyonnaise dépasse Paris en matière de progression démographique.

Son attractivité et son dynamisme séduisent les jeunes cadres comme les entreprises, qui investissent dans le développement des infrastructures de la ville. Son riche réseau de transport dessert efficacement l'ensemble de son territoire, du centre-ville aux zones d'activités situées plus en périphérie.

Réputée pour son art de vivre, Lyon est en tête des sondages comme étant la ville la plus agréable à vivre, la plus attractive de France et elle est considérée comme la ville préférée des cadres pour l'alliance entre la qualité de la vie et la dynamique sur le plan économique.

2^E "MEILLEURES VILLES DU MONDE" EN 2020
Condé Nast Traveler Reader's Choice

≈ 1,4 MILLIONS D'HABITANTS
59 COMMUNES

INFRASTRUCTURES
2 aéroports, 6 autoroutes, 3 gares TGV, métro, tramway, bus, funiculaire, vélo

2^E PÔLE ÉCONOMIQUE FRANÇAISE

4^E RÉGION DE L'UNION EUROPÉENNE POUR LE PIB

1^{RE} VILLE OÙ IL FAIT BON ENTREPRENDRE parmi les 100 plus grandes agglomérations françaises (Palmarès des villes l'Express 2019)

2^E RANG DES RÉGIONS TOURISTIQUES DE FRANCE
Élue Capitale européenne du tourisme durable en 2019 (European Capital of Smart Tourism 2019)

PÔLE DE RECHERCHE & D'INNOVATION : 21 % des brevets déposés dans la Région

2^E HUB DIGITAL DE FRANCE
1^{er} secteur en % de croissance

2^E MÉTROPOLE ÉTUDIANTE
Palmarès l'Étudiant 2021
Palmarès Figaro Étudiant 2020

3 066 LOGEMENTS NEUFS DISPONIBLE EN 2022
3 500 logements neufs vendus en 2021

NOTRE SÉLECTION



♥ LE CLOS LAFAYETTE

Idéalement situé pour les actifs et familles avec enfants, limitrophe entre Villeurbanne et Lyon 3^e, dans un environnement calme et résidentiel, cet habitat d'exception bénéficie d'un cadre de vie privilégié. La résidence se situe à 10 min. à pied de Lyon Part-Dieu, dans un quartier très bien desservi par les transports en commun et animé par de nombreux commerces.

Cette résidence propose 27 appartements du studio au 5 pièces, imaginés autour d'un îlot de verdure.

→ T3 : 4^e étage, 65 m², loggia 7 m² : 384 900 €

→ T4 : 2^e étage, 84 m², loggia 9 m², 1 parking : 487 000 €

+ D'INFOS

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoineuf.fr



OCCITANIE

TOULOUSE MÉTROPOLE, DOUCEUR DE VIVRE & DYNAMISME RAYONNANT

Par la richesse de son patrimoine et de ses musées, la qualité de ses grandes écoles et le dynamisme débordant de son économie, la ville rose se révèle comme un modèle de réussite et s'impose comme un lieu où la qualité de vie est inégalable.

Ville attractive et dynamique
Toulouse offre un cadre de vie de qualité à ses habitants et attire divers types de populations comme des étudiants, des familles, ou encore des entreprises.

AU CŒUR DU SUD-OUEST

Située en cœur de l'Occitanie, douce, ensoleillée, vive et chaleureuse, avec ses paysages variés, Toulouse incarne le bien vivre à la française.

Capitale de la région, elle profite d'une situation géographique exceptionnelle, entre côte méditerranéenne (à moins de 2 heures), chaîne montagneuse des Pyrénées (à moins de 1h30) et campagne.

Métropole à forte croissance, Toulouse séduit par son bon-vivre mais également par son dynamisme économique, culturel et environnemental et offre à l'ensemble de ses métropolitains multitudes de services et d'activités.



NOTRE SÉLECTION



♥ L'ÉCRIN DU MARQUIS

À 10 min. à pied de la place du Capitole et de la gare Matabiau, découvrez cette nouvelle résidence d'exception au cœur du prestigieux quartier des Chalets, l'un des plus beaux quartiers de Toulouse.

Confidentielle et sécurisée, la résidence propose 16 appartements de standing du 2 au 4 pièces, avec des prestations soignées. Une de nos plus prestigieuses adresses.

→ T2 : 2^e étage, 41 m², loggia de 5 m² : 349 000 €

→ T3 : 1^{er} étage, 65 m², terrasse de 22 m² : 448 000 €

→ T4 : 5^e étage, 124 m², terrasse de 48 m² : 1 080 000 €

→ Commerce : Rez-de-chaussée, 126 m², 624 000 €

+ D'INFOS

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoineuf.fr

L'EMPLOI ET L'ÉCONOMIE

Avec ses airs de village, Toulouse, capitale de l'industrie aéronautique est un pilier de l'économie Française.

Si l'aéronautique et le spatial sont les secteurs les plus marquants du développement économique de la ville rose, dans leur sillage, de grands pôles autour de l'électronique, des biotechnologies et des nanotechnologies ont été créés.

Ce haut potentiel attire les plus grands chercheurs, informaticiens, scientifiques et universitaires de la planète qui participent ainsi à faire de Toulouse la Cité de la connaissance.

VILLE CULTURELLE & TOURISTIQUE

La ville dispose d'un patrimoine culturel remarquable avec plus de 50 monuments historiques, 3 sites classés (la Basilique Saint-Sernin, l'Hôtel Dieu Saint Jacques, le Canal du Midi, etc.).

En semaine et le week-end, Toulouse fourmille de possibilités (restaurants, musées, théâtres, salles de concerts, nombreux événements festifs, etc.).

Profitez de son offre culturelle riche, de ses rayons de soleil quotidiens (2 120 heures de soleil par an) ou encore baladez-vous sur les bords de la Garonne !

4^E MÉTROPOLE LA PLUS ATTRACTIVE DE FRANCE

1 433 656 HABITANTS

527 COMMUNES

TRANSPORTS URBAINS

- 2 lignes de métro
- 3^e ligne en 2025
- 2 Gares Scncf
- 70 lignes de bus Tisséo
- 10 lignes Linéo
- 2 lignes de tramway
- 1 téléphérique

Logements neufs/an
1950 EN VENTE EN 2022

ÉLUE 1^{RE} VILLE ÉTUDIANTE DE FRANCE 2022-23
Palmarès magazine l'Étudiant

- 140 000 étudiants
- 112 établissements d'enseignement supérieur
- 11 écoles d'ingénieurs
- 3 grandes universités

Capitale de l'industrie AÉRONAUTIQUE

PRÈS DE 11 000 D'EMBAUCHES PRÉVUES POUR 2022 :

Aéronautique, Spatial, Ingénierie, Service du numérique (ESN), Web et digital, Services aux entreprises, Domaine de la santé et du médico-social...



NOUVELLE-AQUITAINE VIVRE DANS LE SUD-OUEST OÙ IL FAIT BON VIVRE

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'Aquitaine, le Limousin et le Poitou-Charentes sont réunis au sein d'une même collectivité. Attractifs et complémentaires, ces territoires possèdent tous les atouts nécessaires pour inspirer confiance et ambition. Agriculture, économie, industrie, tourisme, culture... La Nouvelle-Aquitaine, plus grande région de France, est un territoire plein d'avenir où il fait bon vivre.



BORDEAUX, LA "PERLE D'AQUITAINE"

Chef-lieu de la Nouvelle-Aquitaine, situé à la croisée de l'Océan Atlantique et des innombrables châteaux et vignobles, Bordeaux, la capitale viticole et du bien-vivre brille par son emplacement géographique exceptionnel à seulement 45 minutes du Bassin d'Arcachon, 2 heures de Paris et de l'Espagne.

La bien nommée « Perle d'Aquitaine » ne cesse de se réinventer depuis une décennie. Forte d'une situation géographique exceptionnelle, de son histoire et de son empreinte viticole, elle orchestre

à merveille culture, cadre de vie et dynamique économique, pour offrir à ses habitants un environnement singulier, prisé du plus grand nombre.

Labellisée ville d'art et d'histoire, son architecture remarquable, son offre culturelle variée et son patrimoine lui ont valu le plus grand périmètre urbain classé par l'Unesco, à l'image de ses lieux de visite incontournables (miroir d'eau, place de la Bourse, Quinconces, bords de la Garonne...).

Ajoutez à cela une activité économique débordante représentant près de 294 000 emplois, et un pôle universitaire animé par plus de 90 000 étudiants, et vous ferez de Bordeaux votre prochaine adresse pour investir.

NOTRE SÉLECTION



♥ CAP GARONNE

La résidence est située face au fleuve et réussit le pari de s'insérer dans son environnement tout en offrant une justesse d'expression. Déclinés du 2 au 5 pièces, les appartements dévoilent d'exceptionnelles vues sur la Garonne et abritent des appartements contemporains de standing.

- T2 : 8^e étage, 46 m², terrasse 7 m², 1 place de parking en sous-sol : 309 870 €
- T3 : 10^e étage, 64 m², terrasse 14 m², 1 place parking en sous-sol : 396 220 €
- T4 : 2^e étage, 74 m², terrasse 16 m², 2 places parking en sous-sol : 450 650 €
- T5 : 10^e étage, 142 m², terrasse 59 m², 2 places parking en sous-sol : 948 000 €

+ D'INFOS

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



NOTRE SÉLECTION



♥ FAIRPLAY

La résidence est idéalement située au nord de Pau, à seulement 13 minutes en voiture du centre de la cité paloise.

Elle vous offre un cocon intimiste : seulement 29 appartements, du 2 au 4 pièces, dans un unique bâtiment doté de deux halls d'accueil, chacun pourvu d'un ascenseur pour assurer un confort maximal. Des prestations de qualité et de larges terrasses complètent le tableau.

- T2 : 2^e étage, 43 m², terrasse 8 m², 1 place de parking : 183 000 €
- T3 : 3^e étage, 69 m², terrasse 18 m², 2 places parking couvertes : 260 000 €
- T4 : 3^e étage, 93 m², terrasse 47 m², 2 places de parking couvertes : 381 000 €

+ D'INFOS

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

PAU, UN CADRE AGRÉABLE POUR VIVRE & S'ÉPANOUIR

Vous recherchez un cadre de vie privilégié dans une ville à taille humaine parfaitement équipée en matière d'infrastructures sportives, culturelles et de transport ? Pau est faite pour vous.

Son patrimoine riche lui vaut d'être classée Ville d'art et d'histoire. Il fait bon flâner dans son centre piéton commerçant, dans ses multiples parcs et espaces verts et sur les berges du Gave qui la traverse avec les Pyrénées en toile de fond.

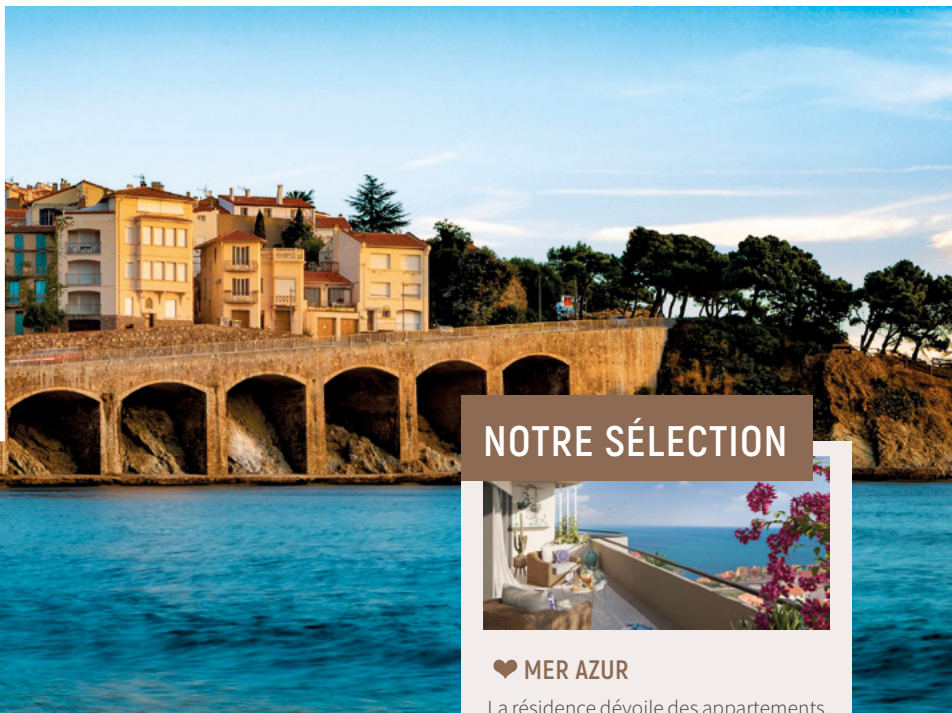
La capitale du Béarn est aussi une ville dynamique qui séduit à la fois les étudiants, avec son université et ses nombreux établissements d'enseignement supérieur, et les grandes entreprises comme Total, Safran ou Euralis, attirées par son écosystème économique et sa douceur de vivre.

Enfin, Pau se trouve à 45 minutes seulement des Pyrénées et à 1 heure de la côte basque, un emplacement pratique pour profiter des plaisirs de la montagne et/ou de l'océan Atlantique, selon la saison et en fonction de vos goûts, sur une journée ou un week-end.



L'ARC MÉDITERRANÉEN ADRESSES ENTRE TERRE & MER

L'Arc Méditerranéen français regorge de panoramas à couper le souffle et d'une douceur de vie incontestable. Destination très prisée des touristes étrangers comme des vacanciers français, les bords de la Méditerranée attirent surtout par le dynamisme de leur marché des résidences secondaires et de location de résidences de tourisme. Y réaliser votre investissement immobilier vous assurera une garantie et une valorisation dans votre placement.



NOTRE SÉLECTION



♥ MER AZUR

La résidence dévoile des appartements aux volumes bien pensés et lumineux, laissant à chacun le soin de s'y projeter. Tous tournés vers la mer et le port de Collioure, de grandes baies laissent entrer la lumière naturelle tandis que les beaux balcons en décroché, séparés les uns des autres par des murs hauts, préservent l'intimité des résidents.

→ T2 : 4^e étage, 39 m², terrasse 13 m², 1 place de parking en sous-sol : 260 000 €

→ T3 : 4^e étage, 63 m², terrasse 19 m², garage, 1 place parking en sous-sol : 325 000 €



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

PORT-VENDRES, CHARME D'UN VILLAGE AU CŒUR DE LA CÔTE VERMEILLE

Idéalement située sur l'axe méditerranéen reliant le sud de la France à l'Espagne, ainsi qu'à moins d'une demi-heure de Perpignan, Port-Vendres bénéficie d'une situation privilégiée pour celles et ceux qui souhaitent se déplacer facilement tout en profitant des charmes d'un des villages les plus authentiques au cœur de la côte Vermeille.

Ce village de pêcheurs au charme authentique offre des paysages surprenants où les toutes couleurs de la nature environnante se mélangent au bleu de la Méditerranée. Soleil et douceur de vivre sont aux premières loges de ce spectacle saisissant !

La région catalane jouit d'une renommée internationale pour ce qui est de sa gastronomie et autres plaisirs épicuriens, mais aussi côté loisirs : parcs naturels, sites maritimes ou lieux culturels animent l'agenda été comme hiver.

Entre gastronomie, balades sur les falaises rocheuses ou baignades dans des criques idylliques, découvrez toute la beauté de la côte Vermeille.



NOTRE SÉLECTION



♥ LES HAUTS JARDINS

Rendez-vous sur votre terrasse, là où cette résidence déploie les promesses de votre nouvelle vie, tournée vers l'extérieur. Entouré de nature, le regard vers l'horizon, vous profitez d'instant privilégiés sur votre balcon ou terrasse ouverte sur un jardin privatif. Certains appartements offrent de splendides vues sur la Méditerranée.

→ T2 : 1^{er} étage, 40 m², terrasse 10 m², 1 place de parking en sous-sol : 305 500 €

→ T3 : Rez-de-chaussée, 66 m², terrasse 12 m², 2 places parking en sous-sol : 443 500 €

→ T4 : 1^{er} étage, 78 m², terrasse 17 m², 2 places de parking en sous-sol : 543 500 €



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

MENTON, LA PERLE DE LA RIVIERA, ENTRE MONACO & L'ITALIE

Un parfum d'Italie flotte au cœur de la Riviera. Nous voici à Menton, gorgée de soleil, les pieds dans l'eau. Partout, la Dolce vita : la plage des Sablettes, les palaces de la belle époque, les jardins de grands botanistes du XIXe siècle. Ce décor baroque nous accompagne jusque dans les vallées de la Roya et de la Bevera.

Autant de paradis des amoureux de la nature avec un seul trait d'union : un

riche patrimoine historique inscrit dans des panoramas à couper le souffle...

Qualifiée de « Perle de France » par Élisée Reclus dans sa Géographie universelle, Menton est aussi la perle des investisseurs. Plébiscitée pour son patrimoine architectural, sa douceur de vivre et son cadre naturel d'exception, cette adresse azurienne prestigieuse garantit rentabilité et valorisation à votre placement. Elle dispose d'une position stratégique qui répond à d'importants besoins en résidences principales ou en occupation touristique saisonnières.



Mon



Patrimoine GESTION

BILAN PATRIMONIAL CONSEILS EN INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Mon Patrimoine Gestion - entité de Mon Patrimoine Neuf - se consacre à la gestion patrimoniale et aux conseils en investissements immobiliers en France métropolitaine.

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 et répondre aux mieux à vos attentes.

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

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



LES FICHES

Les fiches **Mon Patrimoine Gestion** ont été créées pour vous permettre de mieux appréhender les fondamentaux de l'immobilier neuf avec notamment les étapes de l'acquisition d'un bien neuf et les différents dispositifs existants pour investir et d'en comprendre l'essentiel.

- ▶ L'CHAT EN VEFAP24
(Vente en l'état de futur achèvement)
- ▶ LES ÉTAPES D'UNE
OPÉRATION IMMOBILIÈRE P26
- ▶ LES NORMES
ENVIRONNEMENTALES
DANS LE NEUF P28
- ▶ PINEL ET SUPER PINEL P30
- ▶ LA LOI MALRAUXP32
- ▶ LA LOI MONUMENT
HISTORIQUE P33
- ▶ LE DISPOSITIF
DENORMANDIE P34
- ▶ LE DÉFICIT FONCIERP35
- ▶ LE LOUEUR MEUBLÉ
EN RÉSIDENCES GÉRÉES P36
- ▶ TABLEAUX RÉCAPITULATIFSP38



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.

Voici les différentes étapes, les avantages ainsi que les 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 (voir le tableau des échéances des paiements).

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

1° Le transfert de la propriété :

Transfert immédiat des constructions en cours au moment de la vente et progressif, au fur et à mesure de la réalisation de l'ouvrage. La responsabilité de l'ouvrage incombe au vendeur jusqu'à la livraison à l'acquéreur.

2° 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).

3° Les intérêts intercalaires :

Le paiement du prix du logement s'effectuant par palier, 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.

4° 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.

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 ACTEURS DE LA VEFA

+ Promoteur : Maîtrise d'ouvrage de l'opération.

+ Notaire du programme : Rédaction des actes notariés authentiques et du règlement de copropriété.

+ Acquéreur / investisseur : Acquisition du logement.

+ Syndic de copropriété : Représentant de la copropriété (notamment à la livraison des parties communes), gestion technique, administrative, comptable et financière de la copropriété, etc.

+ Gestionnaire : Gestion locative du bien.

LES GARANTIES DE L'ACHAT EN VEFA

La Vente en l'Etat Futur d'achèvement (VEFA) est fortement encadrée afin de protéger l'acquéreur. Le promoteur est tenu de souscrire plusieurs garanties :

1° La garantie de parfait achèvement couvre durant 12 mois tous les vices apparents ou malfaçons consignés dans le procès-verbal de réception des travaux.

2° La garantie biennale couvre durant 24 mois les malfaçons du second œuvre (les éléments pouvant être réparés sans toucher au gros œuvre).

3° La garantie décennale assure pendant 10 ans contre les désordres qui compromettent la solidité de l'édifice ou les rendent impropres à sa destination.

4° L'assurance dommage ouvrage prévoit une réparation rapide des dommages, avant toute recherche de responsabilité. Elle est souscrite avant le début du chantier par le vendeur et pour votre compte.

LE CONTRAT DE RÉSERVATION

ou Contrat préliminaire

Le contrat préliminaire, dit contrat de réservation, est un avant-contrat spécifique à la vente en l'état futur d'achèvement. Le promoteur s'engage 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; financement; 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; 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 : il 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 : il présente sous forme de cartes, de fiches et de notices le plan de prévention et de pollution. Toutes les études de sols et d'environnements sont détaillées dans cette partie du contrat (sécheresse, inondation, mouvement de terrain, séismicité, radon, etc.).

LES ÉTAPES DE L'ACHAT EN VEFA

- RÉSERVATION**
 Aller / Retour du contrat de réservation Client <-> Promoteur
- 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.
- ENGAGEMENT**
 À l'issue du délai de réflexion, l'acquéreur s'engage à réaliser la vente et à constituer son financement.
- 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.
- RÉCEPTION DES OFFRES DE PRÊTS**
 Délai de 11 jours après édition ou réception des offres (selon les établissements de prêts).
- 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.
- SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE**
 La réalisation de la vente devient authentique devant le Notaire.
- 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.
- LIVRAISON DU BIEN**
 Mise à disposition du logement et versement de la dernière fraction pour solde du prix d'acquisition.



LES ÉTAPES D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE

La réalisation d'un programme immobilier représente un processus long et fastidieux où toute l'expertise du promoteur immobilier est requise. Pour ce faire, il va réunir autour de lui les différents corps de métiers nécessaires à la bonne marche du projet et en coordonner toutes les étapes afin de le mener à bien.

Les étapes d'un programme immobilier représentent des défis sur les plans administratif, technique et commercial.

On dénombre 7 grandes étapes :

1° LA PROSPECTION FONCIÈRE

Dans un premier temps, le promoteur recherche les terrains disponibles pour y réaliser un futur projet immobilier. Plusieurs critères entrent en compte dans le choix du terrain : l'emplacement, les infrastructures, les règles d'urbanisme, le contexte socio-économique et la concertation de la population. Le promoteur recherche des opportunités où il pourra rénover ou édifier un ou plusieurs bâtiments.

2° LA CONCEPTION ET LE MONTAGE

Lors de la conception du futur projet, le promoteur établit une étude de marché qui analyse les besoins inhérents à l'emplacement du projet : démographie, évolution du marché du logement, infrastructures de la ville, perspectives de développement...

Ensuite, le promoteur effectue une étude de faisabilité dans laquelle il réunit les données techniques permettant de déterminer le nombre de logements faisables sur le terrain. Pour ce faire, il fait intervenir un architecte pour concevoir le bâtiment, réaliser tous les plans, les niveaux, des perspectives et chiffrer le coût global des travaux. L'analyse permet de décider si l'opération est viable et ainsi définitivement intéressante à réaliser.

Une fois l'étude du projet terminée et validée par le comité de promotion, la négociation avec les propriétaires du terrain ou de l'immeuble faite, les parties s'engagent en signant une promesse.

3° LA VALIDATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de permis de construire s'effectue en mairie.

Une réponse sera donnée sur une période généralement de 3 à 4 mois (selon la complexité et les intervenants décisionnaires = ex. ABF, Aménageurs, comités de concours...). Le permis est affiché sur le terrain une fois l'acceptation délivrée et le promoteur reçoit l'arrêté de permis de construire par courrier.

Si le permis de construire est refusé, le promoteur peut demander une nouvelle étude du dossier. Une fois accordé, le permis de construire est valable 3 ans, renouvelable 1 an à deux reprises, pour un total de 5 ans.

4° LA COMMERCIALISATION

En France, un promoteur doit s'associer à un organisme financier qui lui donne une GFA – Garantie Financière d'Achèvement. Cette GFA procure à tous les acquéreurs une sécurité sur la certitude que le garant ou la caution apportera le financement pour permettre l'achèvement de la résidence en cas de défaillance financière du promoteur.

Le principe d'achat français d'un bien neuf, qui est au passage le plus sécurisé au monde, est la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) : l'acquéreur et le promoteur signent un contrat de réservation qui dicte les règles d'acquisition, puis signent un acte authentique. (cf. : notre article sur l'achat en VEFA p.24)

Avant de lancer la commercialisation de sa résidence, le promoteur détermine une grille de prix pour chaque lot. Les prix sont étudiés selon les m² mais aussi selon l'exposition, l'étage, la typologie... Une fois ces prix fixés et tous les documents contractuels de réservation constitués, la commercialisation peut démarrer.

5° LE FINANCEMENT

Un programme immobilier implique des besoins de financements conséquents. Ces financements proviennent de trois sources :

- + Les fonds propres
- + Les banques ou organismes financiers
- + Les VEFA : paiement des VEFA au fur et à mesure de l'avancement du chantier

Règle générale : Une fois le financement garanti et le permis de construire purgé de tous recours, le promoteur peut finaliser l'achat du terrain et commencer ses travaux. Les règles d'acquisitions foncières sont souvent différentes selon la volonté du vendeur et les accords négociés avec le promoteur.

6° LA CONSTRUCTION

En tant que maître d'ouvrage, le promoteur immobilier rassemble tous les corps de métiers nécessaires à la réalisation du bâtiment et coordonne les actions des différents intervenants.

Il s'assure des délais d'avancement du chantier afin qu'il se termine dans les règles convenues et aura à charge de tenir l'ensemble des engagements pris envers les acquéreurs.

7° LA COPROPRIÉTÉ

Le promoteur choisit un syndic ou constitue une ASL (Association Syndicale Libre) entre copropriétaires. Le syndic est provisoire et sera présenté à la première assemblée générale puis soumis à sa réélection à la majorité des voix.

8° LA LIVRAISON

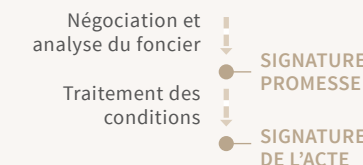
À la livraison, les acquéreurs réceptionnent le bien avec un représentant de la maîtrise d'ouvrage ou du promoteur. Ils ont une garantie de parfait achèvement qui permet la notification de réserves sur les vices cachés et apparents. Le promoteur a alors juridiquement un "bref délai" pour les lever (d'usage : 30 jours). Les acquéreurs reçoivent les clés et soldent la dernière fraction de paiement du calendrier de VEFA : 5% restants dus à la livraison.

En général, on compte entre 14 et 24 mois pour la réalisation d'un programme immobilier à compter de l'ouverture du chantier. Souvent quelques années à compter du jour où le promoteur dispose d'un terrain constructible ! L'enjeu sera pour lui d'enchaîner toutes les étapes en un minimum de temps.

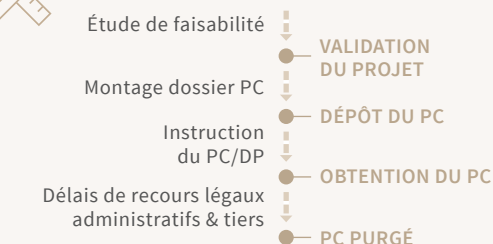
EN BREF



L'ACQUISITION FONCIÈRE



LA CONCEPTION



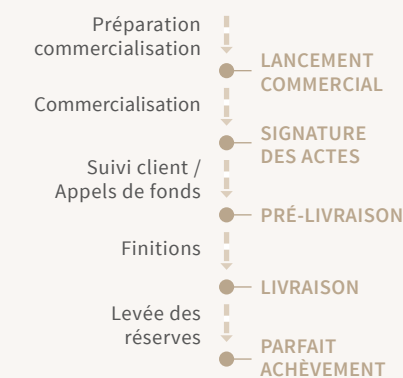
LE FINANCEMENT



LA COPROPRIÉTÉ



DE LA COMMERCIALISATION À LA LIVRAISON





LES NORMES ENVIRONNEMENTALES DANS LE NEUF

Lors d'un achat de bien immobilier neuf, nous bénéficions de performances supérieures en matière d'environnement, de confort et d'accessibilité. Il existe de nombreux labels et normes qu'il faut savoir appréhender pour comprendre la qualité de votre futur logement.

LES LABELS



BBC (Bâtiment Basse Consommation)

Label environnemental basé sur la réduction de la consommation énergétique. Son seuil est fixé à 50 kWh/m²/an en moyenne. Cela implique que la consommation énergétique des bâtiments tels que le chauffage, la climatisation, l'eau chaude, etc... ne doit pas excéder ce seuil.

Ce label est en place depuis 2007 et s'applique à tous les logements neufs. Suite à l'arrivée de la RT 2012 (Réglementation Thermique 2012), ce label est devenu une base réglementaire pour toutes nouvelles constructions et est complété par les labels HPE et THPE.



RT 2012 (Réglementation Thermique 2012)

Depuis le 1^{er} janvier 2013 la réglementation RT2012 impose un certain nombre de règles de constructions vertueuses pour les logements neufs.

Les principaux enjeux de cette réglementation sont de réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre dans les bâtiments. Elle réduit à peu près de 3 la consommation d'énergie primaire. La consommation conventionnelle d'énergie maximale est de 50 kWh/m²/an.



RE 2020 (RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020)

Depuis le 1^{er} janvier 2022, une nouvelle réglementation environnementale de l'ensemble de la construction neuve rentre en vigueur en France : la RE 2020. La France passe alors d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction.

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. La RE 2020 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.



LE LABEL HPE (Haute Performance Énergétique)

Un bâtiment est labellisé HPE lorsque sa consommation d'énergie primaire est de 10% inférieure à la RT 2012 (soit environ 36 kWh/m²/an). Ces valeurs sont à modérer en fonction de la région, du climat, de l'altitude ou encore du type de construction.



LE LABEL THPE (Très Haute Performance Énergétique)

Un bâtiment est labellisé THPE lorsque sa consommation d'énergie est de 20% inférieure à la RT 2012 (soit environ 32 kWh/m²/an). Ces valeurs sont à modérer en fonction de la région, du climat, de l'altitude ou encore du type de construction.



Bâtiment à Énergie Positive & Réduction Carbone

E+C- Bâtiment à Énergie positive et réduction du Carbone

Le label E+C- est un label intermédiaire correspondant à l'énergie positive et la réduction de carbone. Il est attribué aux constructions neuves qui produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment.

Ce label environnemental a vu le jour en 2016 et a pour objectifs, lié à la RE 2020, la mise en place des énergies renouvelables et la démarche de construction de bâtiments à énergie positive et faible empreinte carbone pour la lutte contre le réchauffement climatique. Celui-ci est toujours en cours d'élaboration. Il comprend pour son évaluation :

- + 4 niveaux pour la performance énergétique (E1, E2, E3, E4)
- + 2 niveaux pour l'aspect carbone (C1, C2)



LE LABEL BEPOS (Bâtiment à Énergie Positive)

Le label BEPOS est un label de la norme environnementale RE 2020. L'objectif de ce label est que tous les bâtiments soient à énergies positives pour le secteur de l'immobilier neuf.

La conception et l'architecture des BEPOS doivent fournir aux utilisateurs un environnement intérieur sain et confortable, faciliter leur comportement éco-responsable.

Enfin, pour qu'ils contribuent à la sobriété énergétique globale, ces bâtiments à énergie positive doivent nécessiter « peu d'énergie » pour leur construction et leur localisation géographique doit nécessiter peu d'énergie pour le transport de leurs occupants.



BIODIVERCITY®

Le label Biodiversity® a été conçu par des experts pour favoriser la biodiversité dans les opérations immobilières. Pour l'obtenir, le maître d'œuvre doit connaître et surtout comprendre la biodiversité du site sur lequel l'opération va être construite.

LES CERTIFICATIONS



NF HABITAT

NF Habitat est la certification de référence dans le domaine du logement neuf. Les certifications NF Habitat évaluent la qualité de vie, le respect de l'environnement, la performance économique des bâtiments et un management responsable lors de leur construction.



LA CERTIFICATION HQE

La certification HQE qui signifie « Haute Qualité Environnementale » vise à construire des bâtiments durables, possédant un impact négligeable sur l'environnement pendant et après la construction.

Les bâtiments HQE travaillent sur l'éco-construction et sur une bonne intégration à l'environnement. Les constructions HQE ont une consommation d'énergie considérablement réduite, de par une gestion durable des ressources énergétiques et un environnement intérieur sain et bien réalisé. Cette certification assure une excellente qualité de vie et un confort optimal des logements.

Les 14 cibles de la démarche HQE® sont regroupées en 4 thèmes : **ÉCO-CONSTRUCTION** (Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat, choix intégré des procédés et des produits de construction, chantier à faible nuisance), **ÉCO-GESTION** (gestion de l'énergie, gestion de l'eau, gestion des déchets d'activités, gestion de l'entretien et de la maintenance), **CONFORT** (confort hygrothermique, confort acoustique, confort visuel, confort olfactif), **SANTÉ** (conditions sanitaires des espaces, qualité de l'air, qualité de l'eau).



ENVIRONNEMENT & HABITAT

Appelée Qualitel jusqu'en 1997, la certification H&E (Habitat et Environnement) est une démarche similaire à la HQE (Haute Qualité Environnementale). Il s'agit de réduire l'impact environnemental de la construction de logements neufs. La certification H&E s'applique aux opérations de construction de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés.

Les sept thèmes environnementaux qui définissent la certification Habitat & Environnement sont dérivés des quatorze critères du label HQE : management environnemental de l'opération, chantier propre, énergie, filière constructive et choix des matériaux, eau, confort et santé, gestes verts.

La certification H&E est accordée aux logements qui valident au mois 6 des 7 critères, dont obligatoirement : management, énergies et gestes verts. Cinq certifications, de A à E, sont attribuées.



INVESTIR

MPN P41 : Tableau récapitulatif

PINEL ET SUPER PINEL (OU PINEL+)

La loi Pinel est un dispositif de défiscalisation immobilière, mis en place en 2014, pour aider le contribuable à restaurer le parc immobilier français aux côtés de l'État. Ce texte offre un levier fiscal important aux investisseurs souhaitant profiter de ce dispositif. Aujourd'hui, le gouvernement recadre la loi Pinel appelée communément "Pinel Plus", afin de faire évoluer vers la transition écologique Le dit '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.

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.

2. Des 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 devront respecter les conditions suivantes :

	SURFACE INTÉRIEURE MINIMALE	SURFACE EXTÉRIEURE MINIMALE
1 pièce (T1)	28 m ²	3 m ²
2 pièces (T2)	45 m ²	3 m ²
3 pièces (T3)	62 m ²	5 m ²
4 pièces (T4)	79 m ²	7 m ²
5 pièces (T5)	96 m ²	9 m ²

LES CONDITIONS À RESPECTER POUR RÉALISER UNE PINEL À TAUX PLEIN

- Acquérir ou construire un logement neuf entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2024.

→ Vous êtes limité à 2 logements par an dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an et d'un plafond de 5 500 €/m².

→ Respecter le plafonnement global des avantages fiscaux limités à 10 000 € par an et par foyer.

→ Acquérir le bien dans une zone éligible au Pinel (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^{er} janvier 2023.

→ Mettre le logement en location pendant une période de 6, 9 ou 12 ans.

→ Le logement ne peut pas être loué meublé et le locataire ne peut pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur.

→ Respecter les plafonds de loyers et les 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.

→ Ne pas laisser le logement vacant plus de 12 mois consécutifs au cours de la période d'engagement de location.

POURQUOI ACHETER EN PINEL ?

- Une réduction fiscale importante
- Un investissement sans apport possible
- Se constituer un patrimoine immobilier et préparer sa retraite
- Possibilité de louer aux ascendants et descendants

MONTANT DE LA RÉDUCTION FISCALE SUR LE MONTANT GLOBAL INVESTI

(sous conditions de plafond par investissement et par an)

		ENGAGEMENT DE LOCATION :		
		6 ANS	9 ANS	12 ANS
Logement acté en 2022	PINEL	12%	18%	21%
	PINEL +	12%	18%	21%
Logement acté en 2023	PINEL	10,5%	15%	17,5%
	PINEL +	12%	18%	21%
Logement acté en 2024	PINEL	9%	12%	14%
	PINEL +	12%	18%	21%

LES ZONES ÉLIGIBLES

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

LES PLAFONDS

Plafonds de ressources des locataires

	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 suppl.	+ 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 €

CALCUL DU LOYER

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

$$[\text{Coef. zone}] \times (0,7 + 19 \div [\text{surf pondéré}]) \times [\text{surf pondéré}]$$

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



LA LOI MALRAUX

La loi Malraux a été mise en place par André Malraux en 1962 dans le but de protéger le patrimoine historique et architectural Français.

Ce dispositif permet de défiscaliser en investissant dans des biens immobiliers patrimoniaux, dans des villes classées et de premier choix.

LA LOI MALRAUX, DE QUOI S'AGIT-IL ?

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

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

À savoir :

Le **plafond de dépenses de 400 000 €** donne droit à une réduction fiscale portant sur une période globale de 4 ans à compter de l'année de délivrance de l'autorisation de travaux. En cas d'excédent, un report sur 3 ans est possible, soit 7 ans maximum de réduction fiscale.

Seules sont prises en compte les dépenses supportées jusqu'au 31 décembre de la 4^e année de chantier, suivant **la date de délivrance du permis de construire ou la date de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable**.

LES CONDITIONS

- Restaurer l'intégralité de l'immeuble ou du bien en vue de le mettre en location.
- Engagement de mise en location nue pour 9 ans.
- Pas de possibilité de le louer à un ascendant ou descendant.
- Les opérations de restauration en loi Malraux doivent avoir été déclarées d'utilité publique, sauf s'il y a eu un Plan de Sauvegarde ou de Mise en valeur approuvé.

LES AVANTAGES

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

QUE FAIRE POUR PROFITER DU DISPOSITIF ?

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

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



LA LOI MONUMENT HISTORIQUE

Le Monument Historique (MH) est l'un des plus anciens dispositifs de défiscalisation immobilière. Mis en place en 1913, le dispositif a aujourd'hui plus de 100 ans et continue d'offrir une **déduction fiscale hors limites aux investisseurs s'engageant à sauvegarder le patrimoine français**.

QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le dispositif des Monuments Historiques permet de profiter d'un abattement fiscal pour les investisseurs achetant un bien immobilier classé Monument Historique (ou inscrit à l'inventaire Supplémentaire des MH), dans le but de restaurer et de préserver le patrimoine français. Cet outil de défiscalisation est adapté aux ménages fortement imposés, généralement soumis ou proches de l'IFI et aux amoureux du patrimoine disposant d'un gros capital à investir comme des revenus exceptionnels.

L'intégralité du coût travaux est déductible du revenu imposable sans limite et hors plafonnement des niches fiscales.

LA DÉFISCALISATION

Avec la loi Monuments Historiques, certaines charges sont déductibles des revenus fonciers et d'autres du revenu global du propriétaire. Ainsi, sont déductibles des revenus fonciers :

- **Les intérêts d'emprunt** liés au bien.
- **Les charges de restauration et d'entretien** au cours de la détention du bien.
- **Les travaux** (sauf les dépenses liées aux travaux de construction, d'agrandissement ou de restructuration).

Le déficit foncier est, lui, imputable au revenu global.

LES BÉNÉFICES FISCAUX

L'avantage fiscal diffère si le bien immobilier est ouvert ou non au public et s'il génère des recettes. Le propriétaire peut alors imputer :

- **100 % des dépenses** liées aux travaux,
- **50 % des charges** si le bien n'est pas ouvert au public,
- **100 % des charges** si le bien est ouvert au public en partie ou dans son intégralité.

À savoir :

On considère qu'un immeuble est ouvert au public si les visiteurs sont admis au moins 50 jours par an (dont 25 jours non-ouvrables) entre avril et septembre.

LES CONDITIONS

- Acquérir un bien classé Monuments Historiques.
- Faire réaliser les **travaux par les artisans agréés** pour les rénovations de Monuments Historiques et **supervisés par un architecte des Bâtiments de France**.
- Le bien ne doit pas être détenu par une société (sauf par une SCI familiale).
- Conservation du bien pendant **15 ans minimum**.

LES AVANTAGES

- **Imputer les charges et les déficits** sur le revenu sans limite.
- **Déficit reportable sans limitation de plafond** : le régime des Monuments Historiques est en fait un "déficit sans limites". Les déductions non utilisées seront reportables sur les années suivantes.
- **Permet de réduire sa TMI** (Tranche Marginale d'Imposition) : la baisse de la frappe fiscale est atteinte car le revenu global est minoré.
- **Déduire les primes d'assurance et les intérêts d'emprunts**.
- **Exonération des droits de succession** ou de **donation** (sous conditions).

LES TRAVAUX ÉLIGIBLES

- Démolition.
- Reconstruction de toiture.
- Travaux portant sur les murs extérieurs existants
- Transformation en logement d'une partie de l'immeuble (y compris combles, greniers, etc.).
- Réparation, entretien et amélioration de l'habitation.
- Travaux d'utilité publique.



FISCALITÉ

LE DISPOSITIF DENORMANDIE

Le dispositif Denormandie est une aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif. Il est destiné à encourager la rénovation dans l'ancien pour répondre aux besoins de logement des populations.

Ce dispositif constitue une réduction fiscale sur le revenu accordée aux particuliers achetant un logement vide à rénover, dans certaines zones, pour le mettre par la suite en location.

LE DISPOSITIF DENORMANDIE, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la loi Denormandie mise en place par le Ministre du Logement et de la Ville, Julien Denormandie, permet de bénéficier d'une réduction fiscale sur le revenu pour les particuliers qui réalisent l'achat d'un logement ancien dans les villes éligibles, dans le but de le rénover puis de le mettre en location.

Ce dispositif s'inscrit dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre, en incitant les propriétaires à réhabiliter des biens anciens et vacants, afin de répondre aux besoins de logement. En France, plus de 3 millions de logements sont inoccupés en partie à cause de leur état de délabrement.

LA RÉDUCTION FISCALE

La réduction fiscale est plafonnée à un investissement maximum de 300 000 € par an, comme les autres dispositifs cousins (PINEL, Censi Bouvard...). Elle est calculée en appliquant un pourcentage variant en fonction de la durée d'engagement de location du logement.

Location de 6 ans -12% du prix du bien, maximum 36 000 €

Location de 9 ans -18% du prix du bien, maximum 54 000 €

Location de 12 ans -21% du prix du bien, maximum 63 000 €

EXEMPLE :

Vous achetez un appartement à 200 000 € + 16 000 € de frais d'acquisition (Notaires), auquel vous ajoutez 80 000 € pour les travaux de rénovation. En s'engageant à le louer pendant 9 ans, vous pourrez bénéficier d'une réduction fiscale sur le revenu de 53 280 € sur 9 ans, soit 5 920 € par an. En détail :

Montant total du bien : 200 000 € + 16 000 € + 80 000 € = 296 000 €
Location de 9 ans > réduction de 18% : 296 000 € x 18% = 53 280 €
Soit en réduction annuelle : 53 280 € ÷ 9 ans = 5 920 € / an.

LES CONDITIONS

- Bien acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2023, dans une ville éligible au dispositif
- Assiette fiscale ouvrant droit à la réduction plafonnée à 300 000 € d'investissement
- Effectuer des travaux d'amélioration représentant un minimum 25 % du montant total du projet
- Louer le bien non-meublé et s'engager pour une période de location de : 6, 9 ou 12 ans en respectant l'encadrement du locataire (plafond de ressources, loyer encadré...)

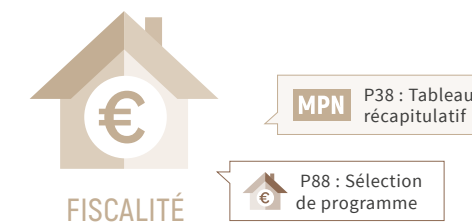
LES AVANTAGES

- Jusqu'à 63 000 € de réduction fiscale
- Accéder sans apport à l'investissement immobilier
- Préparer sa retraite en se constituant un patrimoine immobilier rentable
- Réhabiliter des biens anciens et vacants, afin de répondre aux besoins de logement

LES TRAVAUX ÉLIGIBLES

Pour bénéficier du dispositif fiscal, le logement doit faire ou avoir fait l'objet de travaux d'amélioration, de réparation (art. 606 C.civ) représentant au moins 25 % du coût total de l'opération. Ces travaux doivent soit :

- Améliorer la performance énergétique d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ;
- Correspondre à deux des cinq types de travaux suivants : la rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière, le changement de production d'eau chaude ;
- Créer de nouvelles surfaces habitable



FISCALITÉ

LE DÉFICIT FONCIER

Le déficit foncier est un dispositif de déduction du revenu imposable institué par la loi Balladur en 1993, qui permet d'alléger la base fiscale imposable d'un propriétaire qui investit dans un bien rénové en vue de le louer.

QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le déficit foncier est un mécanisme qui permet à un propriétaire dont le bien immobilier coûte plus cher que ce qu'il rapporte de déduire la différence de son revenu global pendant plusieurs années : cette situation génère un résultat foncier négatif : le déficit foncier.

C'est-à-dire que si les charges locatives déductibles augmentés des intérêts d'emprunts sont supérieures au montant des revenus locatifs perçus au cours d'une année fiscale, un déficit foncier apparaît. Il est reportable sur le revenu global et générateur de la neutralité de ce même revenu foncier, il diminue le revenu imposable et par logique la frappe fiscale.

LES CONDITIONS

- Le bien doit être loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier. Exemple : si vous réalisez un déficit en 2022, vous devez louer le bien concerné jusqu'en 2025.
- Les travaux déductibles des revenus fonciers doivent être payés dans l'année en cours et concernent uniquement les travaux d'amélioration et les travaux de réparation et d'entretien.

REVENU GLOBAL / REVENU FONCIER : QUELLES DIFFÉRENCES ?

Revenus fonciers = loyers perçus lors de la location du bien non meublé.

Ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu et participent à votre revenu global. Pour résumer, votre revenu global se constitue de :

- + Revenus fonciers,
- + Autres revenus (Tout autre revenus catégoriels ; salaires, prestations sociales ou familiales, pensions de retraite, BIC, BNC, capitaux mobiliers, etc.).

LES CHARGES QUE POUVEZ-VOUS DÉDUIRE ?

- Les frais de gestion et d'administration du bien (rémunération d'un concierge ou frais d'une agence immobilière ou d'un syndic de copropriété par exemple).
- Les provisions pour charges dans le cadre d'une copropriété.
- Les primes d'assurances.
- Réparation, entretien et amélioration de l'immeuble (art. 606 Code civil).
- Les impôts liés au logement et non récupérables auprès du locataire telle que la taxe foncière.
- Les charges locatives, si vous n'êtes pas parvenu à les récupérer auprès du locataire au 31 décembre de l'année suivant son départ.
- Les intérêts et frais d'emprunts.
- L'indemnité d'éviction ou de relogement d'un locataire.

LES AVANTAGES

- Déduire de ses revenus fonciers jusqu'à 10 700 € / an**
Le solde est reportable sur les revenus fonciers des propriétaires pendant 10 mois.
- Reportable sur 10 ans.**
- Cumulable avec plusieurs dispositifs.**

CALCULER SON DÉFICIT FONCIER ?

- + Revenus immobiliers bruts
- 100% des intérêts d'emprunts de l'année fiscale
- Si première année, frais de banque
- 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation (art. 606 C.civ)

Si le résultat est négatif il constitue un déficit foncier, celui-ci est plafonné à 10 700 €.

L'excédent est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. L'imputation est cumulable avec les autres dépenses, frais de gestion, taxe foncière, assurances, etc.



LE LOUEUR MEUBLÉ EN RÉSIDENCES GÉRÉES

En investissant dans la location meublée gérée, vous vous constituez un patrimoine immobilier avec tous ses avantages et des loyers garantis, sans la contrainte de gestion des locataires. Nous vous exposons dans cette rubrique un focus sur les résidences gérées.

LE LOUEUR MEUBLÉ, DE QUOI S'AGIT-IL ?

Les résidences gérées sont des lieux d'hébergements meublés en location. Elles ciblent une clientèle particulière et leur proposent des logements adaptés à leur âge ou à leur activité, ce qui permet une forte demande locative et un bon taux de remplissage. À mi-chemin entre l'hôtel et l'appartement en location, la résidence gérée accueille ses locataires pendant quelques jours (vacanciers, clientèle d'affaires), quelques mois (étudiants) ou plusieurs années (séniors, personnes dépendantes). Elle leur propose une gamme de services à la carte : accueil, lingerie, entretien, petit-déjeuner, etc.

Ainsi, 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.

PRINCIPE

L'investisseur achète un bien qui sera donné à bail à un gestionnaire prédéfini (souvent une filiale du constructeur ou du promoteur). 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 de 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.

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 € par 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.

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 imputés (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).

LES DIFFÉRENTS TYPES DE RÉSIDENCES GÉRÉES AVEC SERVICES

	PRINCIPE	AVANTAGES
RÉSIDENTS SÉNIORS	<ul style="list-style-type: none"> - Elles proposent des chambres ou des appartements aux personnes âgées encore autonomes. - Elles sont non médicalisées - Les + pour les résidents : lien social grâce aux nombreuses activités, restaurants, animations et voisinage, nombreux services à la personne, des espaces communs de détente, extérieurs et intérieurs, des commerces, des services, des loisirs, un bien-être procuré par le personnel de la résidence 	<ul style="list-style-type: none"> → Réduction fiscale grâce au dispositif Censi-Bouvard jusqu'au 31 décembre 2022. Il faut le louer pendant au moins 9 ans pour vous permettre de déduire 11 % du prix d'achat chaque année (dans la limite d'investissement fixée à 300 000 € HT). → Il est également possible 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.
RÉSIDENTS ÉTUDIANTS	<ul style="list-style-type: none"> - Logements meublés réservés aux étudiants à proximité des universités. - 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... 	<ul style="list-style-type: none"> → Investir en résidence étudiante permet de bénéficier d'une demande locative toujours renouvelée. → 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.
RÉSIDENTS SERVICES DE TOURISME	<p>Les résidences de tourisme accueillent les particuliers sur leur lieu de vacances.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Compléter vos revenus grâce au loyer fixé à l'avance et souvent garanti par contrat avec l'exploitant. → Vous pouvez bénéficier du statut de loueur meublé non professionnel NB. : Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'investissement en résidence de tourisme ne permet plus de bénéficier des avantages du dispositif Censi-Bouvard.
RÉSIDENTS SERVICES AFFAIRES	<ul style="list-style-type: none"> - Résidences destinées à une clientèle en déplacement professionnel, elles allient le confort d'un hôtel à l'indépendance d'un appartement. - Elles 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. 	<ul style="list-style-type: none"> → Les clients visés sont des grandes sociétés qui souhaitent loger leur collaborateurs dans des appartements de qualité moins onéreux qu'un hôtel. La demande ne cesse de croître



INVESTIR

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES MÉCANISMES ET OUTILS FISCAUX DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

		LE DÉFICIT FONCIER
PRINCIPE	TYPE DE BIEN	Achat d'un logement ancien, dans le but de le rénover et de le mettre en location.
	MÉCANISME	<ul style="list-style-type: none"> + Revenus immobiliers bruts - 100% des intérêts d'emprunts de l'année fiscale - Si première année, frais de banque - 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation (art. 606 C.civ) <p>= Si Résultat négatif = déficit foncier plafonné à 10 700 €</p> <ul style="list-style-type: none"> → Excédent reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes → Imputation cumulable avec les autres dépenses, frais de gestion, taxe foncière, assurances...
	AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none"> + Neutralité des revenus fonciers taxables + De l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux + Cumulable avec les autres dispositifs, hors niches fiscales
	PLAFONDS & LIMITES	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 10 700€/an de déficit foncier ▶ Excédent reportable sur 10 ans
	CONDITIONS	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le bien doit être loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier. <small>Ex. : si vous réalisez un déficit en 2023, vous devez louer le bien concerné jusqu'en 2026.</small> ▶ Les travaux déductibles des revenus fonciers doivent être payés dans l'année en cours et concernent uniquement les travaux d'amélioration et les travaux de réparation et d'entretien (article 606 du Code civil).
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL	Les travaux payés durant l'année fiscale et les années suivantes peuvent diminuer le montant de l'impôt prélevé à la source de chaque année correspondante. L'investisseur peut demander la modulation de son PAS et le diminuer dès l'année d'investissement.	
INTÉRÊT PATRIMONIAL	Optimiser la gestion de son patrimoine immobilier en réduisant l'impôt sur les revenus fonciers par la création de déficits reportables.	

LOUEUR MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)		STATUTS FISCAUX D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS
LMNP	LMNP EN RÉSIDENCE GÉRÉE	
Mise à disposition d'un bien meublé sans gestionnaire	Logement meublé en résidence gérée : résidence étudiantes, seniors, de tourisms, d'affaires Loyers garantis par un gestionnaire bailleur.	TYPE DE BIEN
3 régimes différents selon le chiffre d'affaires (CA)		MÉCANISME
<p>↓</p> <p>MICRO BIC : CA < 70 000 € / an</p> <p>→ Hors location saisonnière classée (seuil 170 000 €)</p> <p>→ Abattement forfaitaire de 50% sur les loyers</p>	<p>↓</p> <p>RÉEL SIMPLIFIÉ : CA > 70 000€ / an (sur demande)</p> <p>→ Déduction de l'ensemble des charges* liés à l'investissement et de l'amortissement du bien immobilier et mobilier.</p>	<p>↓</p> <p>RÉEL NORMAL : CA > 238 000 € / an</p> <p>→ Déduction de l'ensemble des charges* liés à l'investissement et de l'amortissement du bien immobilier et mobilier.</p> <p>→ Récupération de la TVA (mensuel ou trimestriel)</p>
<small>* Frais et intérêts d'emprunt, frais de notaire, charges de copropriétés non récupérés au locataire, taxe foncière, etc</small>		
<ul style="list-style-type: none"> + Un investissement rentable et sécurisé + Récupération de la TVA, financement possible en HT + Neutraliser la pression fiscale par le système abattement (hors micro-bic) 		AVANTAGES
		+ Profiter d'un revenu garanti : peu importe l'occupation du logement, les loyers sont dus via le bail commercial
Abattement forfaitaire de 50% des revenus	Amortissement du mobilier et du foncier	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Avoir un accompagnement comptable et fiscal annuel ▶ Les revenus issus de la location meublée relèvent de la catégorie des BIC et sont contractualisés par un BAIL MEUBLÉ 		PLAFONDS & LIMITES
▶ Baux meublés de 1 an, renouvelable	▶ Bail d'engagement de location garanti avec le gestionnaire de la résidence, généralement sur toute la durée de report fiscal, entre 9 et 11 ans.	
Dans le cadre de l'amortissement, avantage de l'abattement chaque année par déclaration fiscale.		CONDITIONS
Diversification importante du patrimoine tout en maîtrisant la frappe fiscale. Offre de qualités et sécurisée en résidences gérées.		CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL
		INTÉRÊT PATRIMONIAL

DISPOSITIFS FISCAUX D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS		LA LOI MONUMENT HISTORIQUE	LA LOI MALRAUX
PRINCIPE	TYPE DE BIEN	Bien immobilier classé Monument Historique (ou inscrit à l'inventaire Supplémentaire des MH).	Bien situé sur un site remarquable et protégé, dans les Secteurs Sauvegardés (S.S) ou dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).
	MÉCANISME	<ul style="list-style-type: none"> → Déduction de 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation des revenus fonciers et du revenu net imposable. → 50 % des charges si le bien n'est pas ouvert au public → 100 % des charges si le bien est ouvert au public en partie ou dans son intégralité. 	Réduction fiscale de : <ul style="list-style-type: none"> → 22 % pour un bien en ZPPAUP → 30 % pour un bien en Secteur Sauvegardé (S.S) du montant des travaux
	AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none"> + Déficit reportable sans limitation de plafond, + Permet de réduire sa tranche marginale d'imposition, + Exonération des droits de succession ou de donation (sous conditions). + Aucun plafond de loyer 	<ul style="list-style-type: none"> + Réduction fiscale jusqu'à 30% du montant des travaux + Une diversification du patrimoine et une participation à la sauvegarde du patrimoine français. + Préparer sa retraite en se constituant un patrimoine immobilier rentable + Aucun plafond de loyer
	PLAFONDS & LIMITES	Travaux déductibles sur les revenus fonciers et reportables au revenu global sans limites.	Plafond glissant de 400 000 € de travaux réparti sur 4 ans. En cas d'excédent, un report sur 3 ans est possible, soit sept ans maximum de réduction fiscale.
	CONDITIONS	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Location nue du bien pendant 3 ans minimum ▶ Détention du bien pendant 15 ans ▶ Le bien ne doit pas être détenu par une société sauf par une société civile à l'impôt sur le revenu ou société de famille (SARL) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Engagement de mise en location nue pour 9 ans ▶ Pas de possibilité de le louer à un ascendant ou descendant ▶ Les opérations de restauration en loi Malraux doivent avoir été déclarées d'utilité publique, sauf s'il y a eu un plan de sauvegarde ou de mise en valeur qui a été approuvé, ▶ Louer le bien non-meublé et respecter la période de location : 6, 9 ou 12 ans en respectant le plafond de ressources pour les locataires et le plafond de loyer.
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL	Déduction fiscale pendant les années de travaux, excédent reportable les 6 années suivantes.	Réduction fiscale pendant les années de travaux (4 ans maximum), excédent reportable les 3 années suivantes.	
INTÉRÊT PATRIMONIAL	Investir dans le prestige immobilier, bénéficier d'une pierre de garde exceptionnelle et sans droits de successions.	Devenir propriétaire d'un bien situé dans un site patrimonial remarquable protégé et participer à la sauvegarde du patrimoine français.	

LA LOI DENORMANDIE	PINEL & SUPER PINEL (ou PINEL +)	DISPOSITIFS FISCAUX D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS																		
Achat d'un logement ancien dans des quartiers éligibles, dans le but de le rénover et de le mettre en location.	Achat d'un logement neuf entrant dans le cadre d'éligibilité de la loi Pinel (zonage, orientations, superficies, réglementations thermiques, normes...)	TYPE DE BIEN																		
<p>Loi DENORMANDIE</p> <p>Réduction fiscale du prix du bien</p> <table border="1"> <tr> <td>Location de 6 ANS : 12%</td> </tr> <tr> <td>Location de 9 ANS : 18%</td> </tr> <tr> <td>Location de 12 ANS : 21%</td> </tr> </table>	Location de 6 ANS : 12%	Location de 9 ANS : 18%	Location de 12 ANS : 21%	<p>Réduction fiscale sur le montant global investi (sous conditions de plafond par investissement et par an)</p> <p>Engagement de location : 6 ANS 9 ANS 12 ANS</p> <table border="1"> <tr> <td>Logement acté en 2022</td> <td>PINEL PINEL +</td> <td>12% 12%</td> <td>18% 18%</td> <td>21% 21%</td> </tr> <tr> <td>Logement acté en 2023</td> <td>PINEL PINEL +</td> <td>10,5% 12%</td> <td>15% 18%</td> <td>17,5% 21%</td> </tr> <tr> <td>Logement acté en 2024</td> <td>PINEL PINEL +</td> <td>9% 12%</td> <td>12% 18%</td> <td>14% 21%</td> </tr> </table>	Logement acté en 2022	PINEL PINEL +	12% 12%	18% 18%	21% 21%	Logement acté en 2023	PINEL PINEL +	10,5% 12%	15% 18%	17,5% 21%	Logement acté en 2024	PINEL PINEL +	9% 12%	12% 18%	14% 21%	MÉCANISME
Location de 6 ANS : 12%																				
Location de 9 ANS : 18%																				
Location de 12 ANS : 21%																				
Logement acté en 2022	PINEL PINEL +	12% 12%	18% 18%	21% 21%																
Logement acté en 2023	PINEL PINEL +	10,5% 12%	15% 18%	17,5% 21%																
Logement acté en 2024	PINEL PINEL +	9% 12%	12% 18%	14% 21%																
<ul style="list-style-type: none"> + Réhabiliter des biens anciens, profiter d'une pierre de garde. + Jusqu'à 63 000 € de réduction fiscale. + Préparer sa retraite en se constituant un patrimoine immobilier rentable. 	<ul style="list-style-type: none"> + Une réduction fiscale importante + Un investissement sans apport réalisable + Possibilité de louer aux ascendants et descendants + Situation des projets immobiliers dans des zones à fort potentiel urbanistiques, dits 'tendus' + Pinel + : logements de nouvelles générations 	AVANTAGES																		
La réduction fiscale est plafonnée à un investissement maximum de 300 000 € par an.	Plafonnement global des avantages fiscaux limités à 10 000 € par an et par foyer.	PLAFONDS & LIMITES																		
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bien acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2023, dans une ville éligible à ce dispositif ▶ Le montant du projet doit être inférieur ou égal à 300 000 € ▶ Effectuer des travaux d'amélioration représentant 25 % du montant total du projet ▶ Louer le bien non-meublé 6, 9 ou 12 ans en respectant le plafond de ressources pour les locataires ▶ Loyer encadré 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Acquérir ou construire un logement neuf entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2024 ▶ Le locataire de doit pas faire parti du foyer fiscal ▶ Location nue ▶ Louer le bien non-meublé 6, 9 ou 12 ans en respectant le plafond de ressources pour les locataires ▶ Le logement doit respecter les normes de performance énergétique ▶ Loyer encadré 	CONDITIONS																		
Démarrage de la réduction fiscale à la livraison du bien	Démarrage de la réduction fiscale à la livraison du bien.	CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL																		
Accéder à prix abordable et souvent sans apport à l'investissement locatif, en réhabilitant à neuf la pierre ancienne.	Constituer du patrimoine dans un secteur attractif avec un logement respectant les dernières normes de la transition écologique.	INTÉRÊT PATRIMONIAL																		

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



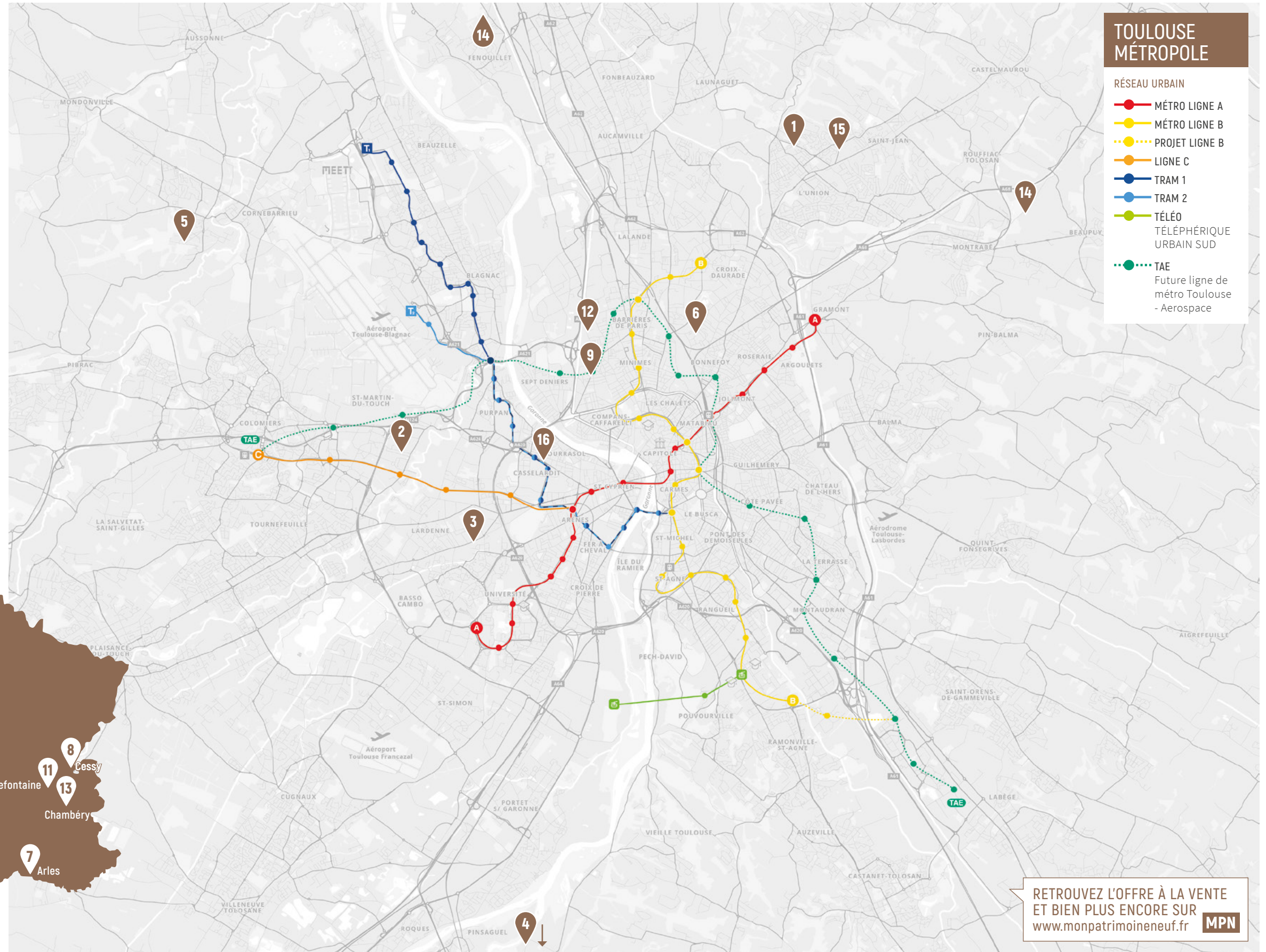
SÉLECTIONS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

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 ▶ LE MAJORELLE - P46
- 2 ▶ NATURA - P48
- 3 ▶ PATIO ARDENNA - P50
- 4 ▶ NEVADA - P52
- 5 ▶ PACHAMAMA - P54
- 6 ▶ L'ASTRÉE - P56
- 7 ▶ COULEUR LAVANDE - P58 
- 8 ▶ LES VILLAGES D'OR - P60 
- 9 ▶ GRAFIK - P62
- 10 ▶ PICTY - P64 
- 11 ▶ URBANIA - P66 
- 12 ▶ HEKA - P68
- 13 ▶ LES SHEDS - P70 
- 14 ▶ VERTES RIVES - P72
- 15 ▶ ÉGÉRIE - P74
- 16 ▶ REINE ELIZABETH - P90



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



PROGRAMME

LE MAJORELLE

Par GREENCITY IMMOBILIER



L'UNION

- 42 logements
- Du T2 au T5
- À partir de 240 900 €

- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2024
- Notaire : Maître LETINIER Hubert
- Architectes : BMB Architectes



AU NORD-EST DE TOULOUSE UN CADRE DE VIE QUI CONJUGUE CALME & DYNAMISME

Dans un environnement verdoyant, la ville de L'Union, limitrophe de Toulouse, offre un cadre de vie idéal où tout est accessible facilement. Elle profite d'un cœur de ville animé avec ses nombreux commerces, son marché de plein vent le dimanche matin et sa vie associative riche. Les familles apprécient la qualité de ses infrastructures scolaires de la crèche au collège, et bénéficient de la proximité avec le lycée toulousain Raymond Naves.

Les nombreux équipements sportifs et culturels permettent de pratiquer une grande variété de loisirs.

UN ÉCRIN POUR LES RÉSIDENTS

La résidence « Le Majorelle » se compose de 3 bâtiments de faible hauteur entourés d'espaces végétalisés. Le cœur d'îlot arboré et les cheminements piétonniers constituent de véritables lieux de quiétude et de rencontre pour tous les résidents.

D'architecture sobre et contemporaine, la résidence présente des façades alternant enduit clair et brique toulousaine et des toitures traditionnelles en tuiles épousant parfaitement l'esprit pavillonnaire du quartier. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.

DES APPARTEMENTS DE GRANDE FONCTIONNALITÉ

Chaque appartement de la résidence « Le Majorelle » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes qui profitent d'une luminosité exceptionnelle.

Tous les logements bénéficient d'extérieurs : jardins privatifs, balcons ou terrasses tropéziennes en rooftop, et sont pourvus de grandes baies vitrées qui offrent une vue sur les généreux espaces arborés.

Livrés avec des cuisines et salles de bains équipées, les logements sont tous connectés pour un plus grand confort de vie.

LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée
- Logements connectés
- De beaux volumes
- Luminosité exceptionnelle
- Jardin commun
- Environnement verdoyant
- Terrasse panoramique
- Places de parking en sous-sol

À PROXIMITÉ

- Services & commerces
Grande Halle, Marché de plein vent, Centre commercial Les Acacias, Clinique de L'Union,

- Enseignement / éducation
Micro crèche, Crèche, Groupe Scolaire, Collège

- Loisirs
Parc, Stade et Lac de Saint-Caprais, Monkey Park, Caliceo, CapLoisirs, Maison des Sports

TRANSPORTS

- Piste cyclable à 500m
- Bus Ligne 40
Arrêt Côte de Cornaudric à 350 m
- Périphérique A62 sortie 14 à 2,5 km
Autoroute A68
Péage Toulouse Est sortie 1 à 4 km
- Métro ligne B - Borderouge à 4,5km
Métro ligne A - Argoulets à 5,5km
- Gare SNCF à 6,5 km



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

+ D'INFOS :

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



NATURA

Par PREMIUM PROMOTION

TOULOUSE SAINT-MARTIN-DU-TOUCH

→ 104 appartements et villas

→ T2 au T5

→ À partir de 180 000 €

• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2023

• Notaire : Maître ALALOUF

• Architectes : Betillon & Freyermuth, Jairo Pinedo



SAINT-MARTIN-DU-TOUCH, LA QUALITÉ D'UNE VILLE À LA CAMPAGNE

À l'ouest du centre de Toulouse et non loin du cœur historique de Saint-Martin-du-Touch, la zone d'aménagement offre à ses résidents la qualité de vie d'une ville à la campagne. Sa situation idéale, au cœur du premier pôle aéronautique de France et à proximité immédiate du CHU de Toulouse, offre un accès rapide à un bassin de près de 86 000 emplois. Les habitants bénéficient de seulement quelques minutes de plusieurs établissements scolaires, infrastructures sportives et de loisirs, commerces de bouches, bars et restaurants, ou encore de salles de concert. Sans oublier son marché de plein vent tous les jeudis après-midi sur la Place Grimaud.

LA 1^{RE} RÉSIDENCE BIOSOURCÉE DE GRANDE AMPLÉUR D'OCCITANIE

Avant-gardiste et exemplaire, cette résidence offre des surfaces généreuses au confort inégalé. Ses appartements et villas sur le

toit (du 2 au 5 pièces) allient performance thermique et cadre enchanteur. Isolation bois-paille, peinture à base d'algues, chauffage bois... Inscrite dans de nombreuses démarches qualités et environnementales (Bâtiment Durable Occitanie et NoWatt Région Occitanie), elle s'articule autour d'un vaste espace paysagé aux arbres centenaires. En plus de ce cœur d'îlot rafraîchissant, vous pourrez profiter d'un potager partagé et de casiers maraîchers.

UNE ARCHITECTURE DURABLE ET INNOVANTE AU SERVICE DU MIEUX VIVRE

Natura dévoile des façades conçues avec des caissons bois massif isolés et des bottes de paille. Un parti-pris qui traduit des intentions architecturales responsables et raisonnées, faisant de ce projet de logements collectifs l'un des plus ambitieux en termes d'utilisation de matériaux biosourcés en Occitanie. C'est un havre de nature où chaque logement s'apparente à une maison agrémentée d'une belle terrasse végétalisée. Véritables régulateurs climatiques, ces espaces de vie extérieurs offrent une relation unique avec le paysage et préservent l'intimité.

LES + DU PROGRAMME

- Matériaux biosourcés
- Isolation + 50% par rapport aux projets RT2021 habituels
- Panneaux photovoltaïques
- Chaudière collective à bois
- Doubles ou triples expositions
- Belle terrasse végétalisée pour chaque logement
- Stationnement en sous-sol pour préserver les espaces arborés
- Locaux vélos
- Ascenseurs
- Arbres centenaires préservés
- Appartement polyvalent à disposition des résidents
- Toiture terrasse commune avec bacs potagers et serre agricole
- Casier maraîchers bio

À PROXIMITÉ

- Services & commerces
Centre commercial, bars, restaurants, marché plein vent
- Établissements scolaires
- Loisirs : Les Berges du Touch, 10km de Coulée Verte, Base de loisirs La Ramée

TRANSPORTS

- Gare TER ligne C Saint-Martin-du-Touch à 300m à pied, de Colomiers à la station multimodale des Arènes
- 3^e ligne de métro en 2028 à 450 m.
- Aéroport Toulouse Blagnac à 7 min en voiture

1^{RE} RÉSIDENCE BIOSOURCÉE D'ENVERGURE D'OCCITANIE

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



+ D'INFOS :

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



PATIO ARDENNA

Par SAINT-AGNE IMMOBILIER

TOULOUSE LARDENNE

- 24 appartements
- Du T2 au T4 dont duplex
- À partir de 244 900 €
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2024
- Notaire : Maître DURAND
- Architecte : Henri BALDUCCHI - BMB Architectes



LARDENNE, UN QUARTIER PRÉSERVÉ COMME UN VILLAGE

À l'Ouest de Toulouse, Lardenne est un quartier historique et résidentiel très prisé pour son calme et où la nature a été préservée. Un maximum de maisons prennent naturellement leur place, tandis que les demeures bourgeoises bordées d'arbres centenaires offrent un cachet certain.

Cet ancien quartier d'architectes se trouve au carrefour de toute l'activité économique. À proximité immédiate des grands axes routiers, il est connecté au CHU de Purpan, à la zone d'activité de Basso Cambo ou encore au pôle aéronautique d'Airbus. Sans oublier sa connexion avec l'hyper-centre toulousain à seulement quelques minutes.

PATIO ARDENNA, L'INTIMITÉ AU QUOTIDIEN

Cette résidence intimiste de seulement 24 logements est le lieu de vie idéal pour des familles ou jeunes couples en quête d'un quotidien serein. Répartis en 3 petits bâtiments en R+1 duplex,

Patio Ardenna s'intègre avec naturel dans le paysage environnant, grâce à ses petits volumes et son aménagement soigné.

La résidence propose des appartements confortables et agréables à vivre au quotidien du 2 au 4 pièces avec de beaux duplex. Chaque logement est traversant, procurant ainsi une présence de lumière naturelle régulière, gage de confort et d'économie de charges. Une entrée individuelle extérieure est dédiée à chaque logement. Terrasse ou jardin : à vous de choisir !

UN ÉCRIN DE VERDURE

Patio Ardenna est pensée comme une réelle parenthèse de verdure. En plus des extérieurs privatifs, d'autres espaces verts sillonnent la résidence. Un maximum d'arbres a été conservé et d'autres replantés, favorisent ainsi la biodiversité et la diminution des îlots de chaleur. Des massifs permettent d'apporter l'intimité nécessaire à chacun. Pour cela, des arbustes fleuris ont été privilégiés, tandis que les espaces communs bénéficient d'arbres robustes tels que le tilleul, le chêne vert, le sorbier ou l'érable.

LES + DU PROGRAMME

- 🏠 Résidence familiale
- 🏠 Résidence sécurisée
- ☀️ 100% de logements traversants
- 🏡 Espaces extérieurs généreux : magnifiques terrasses et jardins
- 🌿 Végétalisation maximale des espaces
- 😊 Espaces communs conviviaux
- 🏠 Accès individualisé pour chaque logement
- 🏠 Espaces privatifs intimes
- 🚗 Places de parking en sous-sol
- 🚲 Local vélos
- 🏆 Prestations de qualité

À PROXIMITÉ

- 🎒 Enseignement / éducation
Écoles, Collèges, Lycée, Université
- 🏪 Services & commerces
Commerces, services, infrastructures médicales
- 🏊 Loisirs : Infrastructures sportives, Base de loisirs de La Ramée

TRANSPORTS

- 🚆 Gare multimodale des Arènes à 10 min en voiture
Gare TER de Lardenne à 20 min à pied
- 🚌 Bus ligne 67, 87, 46, L3, 18 à 10 min à pied
- 🚇 Métro Ligne A - Arènes à 10 min en vélo
- 🛣️ Rocade Arc-en-Ciel à 7 min en voiture
Autoroute A64 à 4 min en voiture



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

+ D'INFOS :

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr



PROGRAMME

NEVADA

Par CARRERE

PINS-JUSTARET

- 44 Appartements
- Du T2 au T4
- À partir de 195 000 €

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024
- Notaire : DSM - Notaires Associés
- Architectes : Laurent Suné Architecte DPLG



À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DU DYNAMISME DE TOULOUSE

À 15 minutes de Toulouse et des bassins d'emploi du Sud toulousain se dresse la commune de Pins-Justaret. Très attractive et recherchée, la commune réunit toutes les conditions pour concilier vie personnelle et professionnelle.

Bénéficiant de l'attractivité économique de Toulouse et du dynamisme de son agglomération, Pins-Justaret est une ville de 4 500 habitants offrant un cadre de vie agréable et dispose de tous les équipements, commerces et services indispensables au quotidien.

UNE ADRESSE EN CŒUR DE VILLE

La résidence Nevada se dresse dans un environnement calme au cœur de Pins-Justaret. Les commerces essentiels, services et écoles sont accessibles à quelques minutes à pied, et un arrêt de bus situé au pied de la résidence permet de rejoindre la gare ferroviaire en 7 minutes pour relier Toulouse.

Au cœur de Pins-Justaret, la résidence permet de concilier une vie paisible avec tous les besoins de la vie courante.

UN LIEU DE VIE ACCUEILLANT

Nevada propose 44 appartements lumineux et confortables, dotés d'une terrasse ou d'une loggia qui prolonge l'espace de vie vers l'extérieur. Les logements bénéficient d'un stationnement extérieur, ainsi que d'un accès au local deux roues. À l'intérieur, des prestations de grande qualité assurent aux habitants une vie agréable.

Résidence à taille humaine, elle dispose d'un style contemporain inspiré par l'architecture locale. De plus, elle dévoile un îlot de verdure généreux pour apporter ombre et fraîcheur à ses habitants.

LES + DU PROGRAMME

- Une adresse prisée
- Résidence à taille humaine
- Style contemporain inspiré par l'architecture locale
- Logements lumineux
- Loggia ou terrasse pour tous les logements
- Espaces verts
- Parking
- Local 2 roues
- Confort optimisé par des prestations de qualité : peinture lisse, volets roulants électriques dans les séjours, revêtement stratifié dans les chambres...

À PROXIMITÉ

- Enseignement / éducation
Crèche, école maternelle et élémentaire, collège, lycées
- Services & commerces
Supermarché, boulangerie, pharmacie, cabinet médical, dentistes, banque, La Poste, Mairie, tabac presse, restaurants, bar, station service
- Loisirs
Médiathèque, complexe sportif

TRANSPORTS

- BUS 311, arrêt place René Loubet au pied de la résidence
- Réseau autoroutier A64
- Gare ferroviaire à 5 min en voiture



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

+ D'INFOS :

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr

PACHAMAMA

Par ÉCLISSE

 CORNEBARRIEU

- Villas et appartements
- 61 logements du T2 au T5
- À partir de 190 000 €

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2023
- Notaire : SELARL Lalanne Daveze Despeyroux Gibault
- Architectes : Boris Bouchet Architectes



LE CONCEPT DE VILLE NATURE

Dans le quartier Monges-Croix du Sud, situé au Sud-Ouest de Cornebarrieu, l'accent est mis sur le confort de vie de ses habitants et la multiplicité des infrastructures. Cela se traduit par les nombreux espaces verts (12 hectares de la surface du quartier) qui s'articulent autour des habitations, services et commerces.

Ces espaces verts réunissent à eux seuls plus de 4 500 arbres et 50 000 couvre-sol jouant un grand rôle sur la biodiversité ainsi que des bassins paysagers permettant la gestion de l'eau. Le parc central fait partie intégrante de ce décor végétalisé. Il prend le rôle de la colonne vertébrale du quartier en organisant tout autour de lui les circulations vélo, piétonnes et véhicules.

UNE VRAIE VIE DE QUARTIER AU SEIN DE LA RÉSIDENCE

Au-delà d'une résidence, il s'agit d'un projet innovant mêlant la ville à la nature. Composée de 61 logements du T2 au T5 répartis en villas et appartements, Pachamama met au centre

de sa réflexion le bien être. L'objectif ici est de créer une vraie vie de quartier par le biais d'infrastructures et de logements bien pensés !










Les rez-de-chaussée des bâtiments J et O sont dédiés à des salles à usages multiples afin de favoriser le développement de services dynamiques : espace de co-working, services, cours de sport (yoga, etc...), location de salle pour événements, réunion de quartier, repas collectif... tout est envisageable et les usages s'adapteront aux besoins des futurs habitants du quartier !

QUAND HABITER RIME AVEC INNOVER

Pachamama est une résidence précurseur et innovant ! L'objectif est de réduire notre impact sur l'environnement en se servant intelligemment des ressources données par la Terre.

Ici, la terre est l'emblème de ce projet et plus particulièrement la terre crue. Matériau biosourcé, autrement dit issu du vivant, de la nature, elle contribue à la préservation des ressources naturelles ainsi qu'à la diminution de l'empreinte carbone des bâtiments.

LES + DU PROGRAMME

-  Résidence innovante avec matériaux biosourcés
-  Résidence sécurisée
-  Grands espaces de vie
-  Espaces optimisés avec nombreux rangements et placards aménagés
-  Prestations de qualité
-  Logement personnalisable
-  Espaces partagés
-  Nombreux espaces verts
-  Verger, jardin partagé et potager collectif.

À PROXIMITÉ

-  Services & commerces de proximité : Mairie, La Poste, banques, boulangerie, supermarchés, centre médical, pharmacie, clinique vétérinaire
-  Enseignement / éducation : crèche, écoles maternelles et élémentaires, collège, lycée
-  Loisirs : Espace sportif, musée Aéroscopia
-  Pôles économiques : triangle Toulouse-Blagnac-Colomiers, AéroConstellation, bassin d'emploi aéronautique

TRANSPORTS

-  Bus 17 "Andromède-Mondonville" vers TRAM T1
-  TAD* 118, TAD* 120 * Transport à la Demande
-  Aéroport à 13 min en voiture



Vos notes personnelles

 + D'INFOS :

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



PROGRAMME

L'ASTRÉE

Par PREMIUM PROMOTION

TOULOUSE BONNEFOY

- 26 appartements
- T2 au T4
- À partir de 242 000 €

- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2024
- Notaire : Maître LAMOTHE
- Bellouard, Montlaur & Balducci Architectes



L'ASTRÉE, VOTRE PARENTHÈSE ENCHANTÉE ET INTIMISTE

Habillée de blanc et de briques, cette résidence au charme intemporel cultive un certain mystère. Depuis la rue, impossible d'imaginer les vastes appartements et les jardins : paysage arboré aux accents méditerranéens, carrés potagers, prairie fleurie...

L'Astrée n'accueille que 26 appartements et duplex, ouverts sur la végétation environnante. Pour en profiter pleinement, chaque logement se voit doter d'un espace extérieur privé – balcon, loggia, terrasse ou jardin selon vos envies !

PRIORITÉ AU CONFORT...

Tous les logements profitent d'une terrasse, d'une loggia ou d'un jardin privé à l'abri des regards. Préservée, votre intimité s'épanouit dans des espaces de vie spacieux rythmés par de belles ouvertures qui laissent entrer les rayons du soleil au fil de la journée.

DES LOGEMENTS CONFORTABLES EN TOUTE SAISON

Quelle que soit la période de l'année, profitez d'un réel confort de vie depuis chez vous : en hiver les larges baies vitrées laissent pleinement entrer la lumière, tandis que les chaleurs de l'été sont estompées grâce à vos espaces de vie traversants et l'ombrage apporté par la végétation de la résidence.

Quant à la décoration, elle se personnalise suivant vos envies. Ambiance naturelle, look contemporain ou esprit classique... Vous êtes libre de créer l'ambiance qui vous ressemble !

LES + DU PROGRAMME

- Résidence intimiste et arborée
- Résidence entièrement sécurisée
- Parkings en sous-sol sécurisé
- Local vélos
- Appartements multi-orientés
- Grandes baies vitrées
- Espaces de vie spacieux et lumineux
- Loggias, terrasses ou jardins privés pour chaque logements
- Jardin potager partagé
- Prestations et finitions de qualité

À PROXIMITÉ

- Services & commerces de proximité
Place de la Maourine, place commerciale Antonin Froidure, commerces et restaurants
- Enseignement / éducation :
crèche, écoles maternelles et élémentaires, lycée
- Loisirs : Jardin du Muséum, complexe sportif

TRANSPORTS

- Lignes de bus L36 - L41 - L19
- Métro Ligne B - Borderouge à 5 min en voiture
- Future station de Métro Toulouse Lautrec à moins de 10 min en voiture
- Entrée de périphérique à 8 min en voiture
- Station vélo Raynal



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

.....

+ D'INFOS :

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



PROGRAMME

COULEUR LAVANDE

Par CARRERE

ARLES 13200

- 48 Appartements
- Du T2 au T4
- À partir de 140 500 € en TVA 5.5 %
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024
- Notaire : M^e Thomas SCARRONE
- Architectes : Atelier Architecture Arcadia



UNE VILLE À FORT RAYONNEMENT

Arles, 3^e ville des Bouches-du-Rhône, compte 50 000 habitants et propose 690 000 emplois à moins de 45 minutes dans des secteurs variés : tourisme, balnéothérapie, industrie mécanique, chimie, activités portuaires, chantiers navals...

La ville offre un cadre de vie serein à quelques minutes de la Méditerranée, tout en bénéficiant du dynamisme économique de son tourisme. Elle bénéficie aussi d'un puissant rayonnement culturel et historique pour ses vestiges de l'Antiquité romaine et artistique et pour avoir été la ville d'adoption de Vincent Van Gogh, où il a peint quelques-unes de ses plus célèbres toiles.

UNE ADRESSE PRISÉE AU CŒUR DE LA CAMARGUE

Au cœur de la Camargue, Arles est idéalement située pour les personnes qui souhaitent trouver une qualité de vie apaisée au contact de la nature, tout en conservant un ancrage citadin proche des commerces et services essentiels.

Si Arles séduit autant, c'est parce qu'elle permet à ses habitants de concilier harmonieusement leurs vies personnelle et professionnelle dans un cadre bucolique. Généreuse par nature, la ville s'ouvre directement sur le Parc régional de Camargue et ses étangs, offrant de nombreuses possibilités de promenades à pied, en vélo, à cheval ou en barque.

UN LIEU DE VIE AGRÉABLE

Dans un style contemporain tout en élégance et raffinement, la résidence affirme sa modernité par le choix des matériaux utilisés, avec une alternance de volume ainsi que d'enduits aux tons blancs et d'enduits aux reflets métallisés aux tons or, rouille et tabac.

Couleur Lavande propose 48 logements spacieux et lumineux, du 2 au 4 pièces. Ils sont tous prolongés par un balcon, une loggia ou une terrasse, qui ouvre l'espace de vie vers l'extérieur. Les prestations de qualité assurent aux habitants une vie agréable et confortable : peinture blanche lisse, volets roulants électriques, chauffage électrique associé à un thermostat d'ambiance et couplé à un chauffe-eau thermodynamique individuel, etc.

LES + DU PROGRAMME

- Au cœur de la Camargue
- Un style contemporain et élégant
- Résidence intimiste et sécurisée
- Stationnement aérien
- Local 2 roues
- Espaces verts

CONFORT & ESTHÉTISME

- Logements spacieux et lumineux avec doubles expositions pour la majorité
- Extérieurs pour chaque logement : loggias, balcons ou terrasses
- Chauffage électrique avec thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques dans le séjour
- Prestations et finitions de qualité (faïence, carrelage, parquet stratifié...)

À PROXIMITÉ

- Enseignement / éducation : Écoles maternelles et élémentaires, collège, lycée, IUT Aix-Marseille
- Services & commerces : Supérette, boulangerie, pharmacie, médecin, restaurants
- Loisirs : Centre historique, théâtre, Palais des Congrès

TRANSPORTS

- Nombreuses lignes de bus dont arrêt de bus vers la gare TER & TGV à 2 min. à pied
- Important réseau routier : Accès rapide à l'A54, A9, A7, N113
- Plusieurs pistes cyclables
- Gare TER & TGV : Avignon 18 min, Nîmes 25 min., Montpellier et Marseille 55 min., Paris à 3h30.



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

.....

+ D'INFOS :

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoineuf.fr

LES VILLAGES D'OR

Par GREENCITY IMMOBILIER

 CESSY 01170

- 115 logements
- Du T2 au T3
- À partir de 248 900 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2024
- Notaire : Maître PICARD - SARL Salichon & Associés
- Architectes : RUBYCURIS ASSOCIÉS



UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ, PROCHE DE LA SUISSE

Implantée sur un plateau, en Auvergne-Rhône-Alpes (2^e région touristique française), entre le massif du Jura et le Lac Léman, Cessy bénéficie d'une forte attractivité tant par sa situation géographique privilégiée que par son potentiel économique.

Sa proximité avec Genève lui permet d'accueillir des citadins qui préfèrent résider en France pour préserver leur pouvoir d'achat tout en profitant de la qualité de vie d'une ville résidentielle et paisible.

Cessy offre un cadre de vie privilégié. Traversée par deux torrents de montagne, elle bénéficie de paysages bucoliques et vivifiants au cœur de vastes espaces naturels. On peut arpenter les pistes cyclables et les nombreux sentiers de randonnée ou se détendre et pêcher autour de l'Étang de Cessy. On profite également de la proximité du lac Léman, mais surtout de la montagne qui s'offre à nous avec des hauts lieux de tourisme tout proches. La ville propose de nombreux événements culturels et bénéficie de tous les commerces, services et équipements publics nécessaires.

UN ÉCRIN POUR LES RÉSIDENTS

La résidence se situe proche du cœur de ville de Cessy et dans un environnement paisible et arboré. Tout y est accessible en moins de 5 minutes : arrêt de bus, La Poste, commerces et services du quotidien (pharmacies, banques, boulangeries, supermarchés). C'est en toute sécurité que vous aurez le plaisir de vivre aux « Villages d'Or Cessy », une résidence conçue pour vous apporter le confort et le bien-être que vous attendez.

La résidence est entourée de beaux jardins arborés et de chemins doux pour d'agréables promenades quotidiennes. Les résidents profitent également de plusieurs équipements comme des jardins partagés, d'un boulodrome et d'un club-house.

Le club-house est le lieu où sont organisées de nombreuses activités et où les résidents se retrouvent pour des moments de convivialité et de partage : ateliers, chorale, gym douce, goûters, jeux de société... Le club-house, siège de toutes les activités communes, prodigue fraîcheur et ombre en période estivale avec une terrasse ouverte sur les espaces extérieurs.






LES + DU PROGRAMME

-  Emplacement d'exception
-  Résidence sécurisée
-  Ascenseur
-  Club-house Villages d'Or
-  Jardin partagés
-  Environnement verdoyant
-  Cuisines équipées
-  Terrasse panoramique pour certains logements
-  Places de parking en sous-sol et garage
-  Local vélos
-  Prestations de qualité

À PROXIMITÉ

-  Services & commerces
Grande Halle, Marché de plein vent, Centre commercial Les Acacias, Clinique de L'Union,
-  Enseignement / éducation
Crèche, Groupe scolaire, École maternelle et primaire, Collège, Lycée
-  Loisirs
Complexe sportif, CircuitS de randonnée, Étang de Cessy, Stade, Club de tennis, Bibliothèque, Château de Cessy

TRANSPORTS

-  Piste cyclable à 300m
-  Bus Ligne F arrêt Cessy Centre à 800m
-  Gare de Versoix ligne Léman Express à 9,3 km
-  E62 Sortie 7 Le Grand-Saconnex à 11 km
-  Aéroport de Genève à 12 km



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

 + D'INFOS :

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



GRAFIK

Par SPORTING PROMOTION

TOULOUSE PONTS-JUMEAUX

- 27 logements
- Du T2 au T5
- À partir de 226 000 €

- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2024
- Notaire : Maître SOUYRIS Michel
- Architectes : Atelier d'architecture DIANA



LE QUARTIER PONTS-JUMEAUX, IDÉAL POUR VOS VIES PRO ET PERSO !

Que ce soit votre travail ou vos activités citadines, tout est à proximité du quartier hyperconnecté des Ponts-Jumeaux ! Rejoignez le périphérique et le métro ligne B en un rien de temps.

Profitant d'une vraie vie de quartier, le Boulevard de Suisse vous fait bénéficier de tous les services essentiels à votre quotidien : écoles, commerces, épicerie, restaurants, cabinet médical, stations service et supermarché... Vous ne manquez de rien ! C'est aussi tout plein de loisirs ! Restos, cafés, skatepark, parc, jardin partagé des 3 canaux, accès à la voie verte de l'itinéraire Airbus A380... À vous de choisir !

LAISSEZ PARLER L'ARTISTE QUI SOMMEIL EN VOUS

Résidence à taille humaine, Sporting Grafik se compose de 27 logements allant du T2 au T5. Proche du centre-ville, la résidence Sporting Grafik reprend les codes d'un mode de vie urbain

jusque dans la décoration, au travers de graffs réalisés par un artiste toulousain dans les parties communes de la résidence. Son architecture, avec sa façade au ton blanc cassé agrémentée de briques en terre cuite, respecte l'environnement du quartier et des constructions alentour. Les toits de la résidence abriteront des rooftops pour les grands appartements du dernier étage. Les autres logements sont tous équipés de grandes loggias, balcons ou jardins pour les rez-de-chaussée.

RÉINVENTEZ VOTRE QUOTIDIEN !

- Appréciez la lumière naturelle exceptionnelle en toute saison grâce à des appartements dotés de grandes baies vitrées,
- Vivez dans un logement avec de beaux volumes, aménagé et équipé de nombreux rangements,
- Savourez un moment de détente sur votre rooftop, ou déjeunez sur votre loggia tout en profitant des beaux jours toulousains,
- Bénéficiez d'un accès sécurisé au bâtiment,
- Disposez de places de parking en sous-sol ainsi que de locaux vélos.

LES + DU PROGRAMME

- Résidence à taille humaine et sécurisée
- De beaux volumes avec de nombreux rangements
- Luminosité naturelle grâce à de grandes baies vitrées
- Rooftops, loggias, balcon ou jardins
- Cœur d'îlot paysager
- Places de parking en sous-sol
- Local vélos

À PROXIMITÉ

- Services & commerces de proximité : Supermarché, marché de plein vent, Carrefour Market, Picard, Biocoop, Centre Commercial Reflets Compans, Zone Commerciale de Purpan

- Enseignement / éducation : Crèche, écoles primaire et maternelle, collège, lycées, Grandes Écoles (Toulouse School of Management, Sciences Po, TBS, Toulouse Inov Campus)
- Loisirs : Jardin partagé des 3 canaux, Parc des Ponts-Jumeaux, Canal du Midi, skatepark, Jardins Compans Caffarelli, Jardin Japonais, Palais des Sports, Stade Ernest-Wallon

TRANSPORTS

- 5 lignes de bus Tisséo : 15, 63, 70, Linéo 1, ligne AÉRO
- Futur métro ligne C à 2min à pied
Métro ligne B à 5 min à vélo
- Périphérie sortie 30 à 3 min en voiture
Autoroute A62 à 6 min en voiture
- Gare Toulouse Matabiau à 10 min en métro
- Aéroport à 7 min en voiture



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

+ D'INFOS :

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

PICTY

Par SPORTING PROMOTION

 **CENON 33150**

- 19 logements
- Du T1 au T4 dont duplex
- À partir de 185 000 €

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024
- Notaire : M^e Navarri a Cenon
- Architectes : Agence URB1N



LA RIVE DROITE, LE NOUVEAU "PLACE TO BE" DES BORDELAIS !

Située sur la rive droite de la Garonne, à moins de 15 minutes de l'hypercentre bordelais et à deux pas du quartier prisé de Bordeaux Bastide, la commune de Cenon profite d'un emplacement de premier choix. À seulement quelques minutes à pied de votre logement, retrouvez la station de tramway de la ligne A "Palmer" vous permettant de rejoindre toutes les animations du cœur de ville et votre lieu de travail en un rien de temps.

Bénéficiant d'une vie de quartier bien remplie animée avec restaurants, parc et salle de spectacle du Rocher de Palmer, écosystème Darwin, Jardin botanique à proximité... Idéale pour toutes vos sorties, la commune chaleureuse et conviviale de Cenon n'attend plus que vous !

UN LIEU DE VIE PENSÉ POUR LE CONFORT !

La résidence Sporting Picty, signée par l'agence URB1N, vous séduira par ses différents jeux de façades alliant briquette









claire et teintes d'enduit blanc ou beige. Une chose est sûre : ce programme à taille humaine vous offre la sérénité et l'intimité dont vous avez besoin pour votre mode de vie citadin ! L'occasion de trouver enfin le logement qui vous correspond.

Composée de 19 logements, la nouvelle signature de Sporting Promotion au sein de Bordeaux Métropole saura vous séduire par sa taille conviviale où le confort de chacun est préservé.


Au cœur de la résidence, un espace central paysager, véritable poumon vert, fait le lien entre les deux bâtiments et permet une continuité douce entre l'architecture et le végétal. Côté architecture, les lignes sont simples et épurées pour mieux se fondre dans l'environnement.


Les logements allant du T1 au T4 pour les appartements et T3 & T4 pour les duplex, offrent luminosité et confort, tant au niveau des espaces de vie que des extérieurs existant, sous forme de terrasse ou balcon. Côté nuit, appréciez le confort des chambres, pour certaines dotées de grandes baies vitrées donnant sur un balcon ou terrasse.


LES + DU PROGRAMME

-  Résidence à taille humaine et sécurisée
-  Balcons et terrasses
-  Luminosité et confort des logements
-  Cœur d'îlot paysager
-  Carrés potagers
-  Places de parking en sous-sol
-  Local vélos
-  Accès piétons








À PROXIMITÉ

 Enseignement / éducation
Crèche, écoles primaire et maternelle, collège, lycées, grandes écoles (ESARC Evolution Bordeaux, TALIS-BS Campus Bordeaux et Campus Bassins à Flot)

 Services & commerces de proximité
Centre commercial Rive-Droite, Rue Sainte-Catherine, Centre Commercial Mériadeck, Auchan, Boulangerie

 Loisirs : Futur cinéma UTOPIA, Parc Palmer, Salle de concert, Piscine, Tiers-lieu Darwin Ecosystème, Jardin Botanique, Salle de spectacle

TRANSPORTS

-  3 lignes de bus : 27, 32, 40
-  Station de tramway
Ligne A "Palmer" à 11 min à pied
-  Station vélo V3 à 14 min à pied
-  Gare de Cenon à 17 min en tramway
-  Rociade Sortie 26 à 5 min en voiture
-  Navette fluviale Batclub
"Lormont-Bas" à 9 min en voiture
-  Aéroport de Bordeaux-Mérignan à 15 min en voiture



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

 + D'INFOS :

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr



URBANIA

Par CARRERE



- 58 Appartements
- Du studio au T4
- À partir de 185 000 €

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024
- Notaire : Office Notariale Jérôme RAY
- Architectes : Studio d'Architecture Florent MAKO



VILLEFONTAINE, VILLE ATTRACTIVE

Si Villefontaine connaît un succès grandissant, c'est parce qu'elle permet à ses 19 000 habitants de concilier harmonieusement leurs vies personnelles et professionnelles.

La ville offre un cadre de vie serein et apaisé, tout en bénéficiant du dynamisme économique de Lyon à 20 minutes, dans l'attractivité de son agglomération sud-est qui abrite d'importants bassins d'emploi dans des secteurs très variés : santé et recherche médicale, informatique, pétrochimie, logistique, agro-alimentaire, industrie mécanique.

La commune est dotée de tous les équipements, commerces et services indispensables pour les besoins courants de ses habitants : arrêt de bus, commerces en pied de résidence, pharmacie, médecin, cinéma, supermarché, établissements scolaires... Facilement accessible par la route, Villefontaine est bien desservie par les transports en commun qui permettent de relier la gare en 18 minutes, pour rejoindre rapidement Lyon ou Grenoble et Chambéry pour aller skier et randonner dans les Alpes.

UN LIEU DE VIE FONCTIONNEL

Située dans un quartier résidentiel au cœur de Villefontaine, Urbania bénéficie d'un environnement calme. Dans un style contemporain tout en élégance et sobriété, la résidence affirme sa modernité discrète par le choix des matériaux actuels utilisés.

Dans un bâtiment à taille humaine, Urbania propose 58 logements spacieux et lumineux, qui allient confort et esthétique. Ces appartements de 1 à 4 pièces sont tous prolongés par un balcon, une loggia ou une terrasse, qui ouvre l'espace vers l'extérieur. Chaque logement s'accompagne d'une place de parking, ainsi que d'un accès aux locaux à vélos.

À l'intérieur, des prestations de qualité assurent le maximum de fonctionnalité et une qualité de vie agréable et confortable, notamment avec la cuisine entièrement équipée, volets roulants électriques dans le séjour, des finitions peinture lisse, parquet stratifié dans les chambres, etc.

LES + DU PROGRAMME

- Une adresse prisée à 20 min de Lyon
- Résidence à taille humaine
- Un style contemporain et sobre avec toiture végétalisée
- Résidence sécurisée et clôturée
- Terrasses plein ciel au dernier étage Balcon ou terrasse pour tous les logements
- Confort optimisé par des prestations de qualité : peinture lisse, volets roulants électriques dans les séjours, revêtement stratifié dans les chambres...
- Ascenseur
- Parkings extérieurs et en sous-sol
- Locaux 2 roues
- Commerces en pied d'immeuble

À PROXIMITÉ

- Enseignement / éducation
École maternelle et élémentaire, lycée
- Services & commerces
Mairie, boulangerie, La Poste, supermarché, pharmacie, médecin, restaurant
- Loisirs
Parc du Vellein, stade, piscine, cinéma

TRANSPORTS

- Arrêt de bus "République" ligne A à 2 min à pied
- Réseau autoroutier A43
- Gare ferroviaire "La Verpillière" à 4 min en voiture
- Aéroport de Lyon-Saint-Exupéry à 15 min en voiture



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

.....

+ D'INFOS :

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



PROGRAMME

HEKA

Par PROMOMIDI

TOULOUSE BARRIÈRE DE PARIS

- 18 appartements
- Du T1 au T4
- À partir de 186 000 € (en prix maîtrisé)

• Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2024
 • Notaire : Étude notariale SCP Patrice GIRAUD, Christophe EDALITI, Bertrand BONNEFIS-BOYER
 • Architecte : Cabinet Diana



BARRIÈRE DE PARIS, POPULAIRE ET FAMILIAL

Empreint d'une identité à la fois populaire et familiale, le quartier Barrière de Paris allie calme et effervescence citadine. Accolé à l'hypercentre-ville de Toulouse, il est marqué par un habitat varié accueillant une démographie diversifiée, à laquelle il sait s'adapter.

Doté de nombreux commerces, le secteur dispose également de différentes structures destinées aux enfants, en plus de multiples espaces verts tels que le Jardin Japonais de Compans-Caffarelli et ses 7 000 m² de parc à seulement 2,2 km.

Traversé par la ligne B du métro, le quartier de la Barrière de Paris est également desservi par un grand nombre de lignes de bus et de stations de vélos en libre-service VÉLÔ Toulouse le connectant directement à l'ensemble de la ville.

LIEU DE VIE URBAIN ET CONTEMPORAIN

Dans un contexte mixte mêlant habitat résidentiel, immeubles collectifs et équipements de loisirs, la résidence Héka constitue

un programme harmonieux, intégré au mieux à l'architecture avoisinante grâce à sa modernité. Composée de 18 logements, la résidence se dessine sur deux étages. Cette volumétrie, permet la création de vastes terrasses. Le corps central, sur lequel sont incorporés différents volumes, est enduit d'une alternance de teintes claires, gris perlé et beige. L'emploi de briquettes de parement apporte charme et authenticité à un projet singulier par son architecture. La succession de toitures terrasses et toitures en bac acier souligne l'originalité architecturale de la résidence, dont les façades sont rythmées par de larges ouvertures verticales et de contemporains garde-corps en verre.

UN JARDIN CITADIN EN CENTRE-VILLE

Entourée par un cadre de verdure généreux, la résidence abrite un petit jardin potager destiné à la culture saisonnière idéale pour les familles. Véritable havre de paix, cet espace paysagé protège l'intimité des habitants grâce à la présence de haies et de plantes grimpantes. Champêtres et bucoliques, les espaces verts constituent l'un des principaux points forts de Héka.

LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée et intimiste
- Une architecture singulière
- Une localisation idéale
- Jardin potager partagé
- Prestations de qualité

À PROXIMITÉ

- Enseignement / éducation
Crèche, École maternelle et primaire, Collège, Lycée
- Services & commerces
Boulangerie, Pharmacie, Tabac, Supermarché Aldi, Centre commercial de Blagnac
- Loisirs :
Salle de sport, Circuit de karting Défikart, Parc de la Maourine, Lac de Sesquières

TRANSPORTS

- Bus 110 "Arrêt Rateau" à 450m
Bus 15 "Arrêt Silvio Trentin" à 700m + Bus 29 et 41
- Libre-service VÉLÔ Toulouse
- Métro B, Barrière de Paris à 1 km
- Rocade A620, sortie 31 à 1,8 km
- Gare Toulouse-Matabiau à 3,5 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 6,3 km



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

+ D'INFOS :

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr

LES SHEDS

Par SAINT-AGNE IMMOBILIER

 CHAMBÉRY 73000

- 82 appartements
- Du T1 au T5
- À partir de 169 900 €
- Livraison prévisionnelle : 2024
- Notaire : M^e PLOTTIN
- Architectes : Tom DARMON



CHAMBÉRY, CŒUR PALPITANT DE LA SAVOIE

Ville ravissante nichée entre les massifs des Bauges et de la Chartreuse, Chambéry a de quoi contenter ses habitants. Les infrastructures complètes de la capitale savoyarde et de son agglomération attirent les jeunes et les familles qui souhaitent allier dynamisme et douceur de vivre.

En termes de dynamisme, Chambéry sait de quoi elle parle ! Entre ses campus et ses sites de recherche comme l'Institut National de l'Énergie Solaire, elle attire de nombreux étudiants. Côté emploi, le territoire offre une multitude de possibilités dans des secteurs très variés. Sa position stratégique proche des domaines skiables, en fait un lieu attractif et vivant tout au long de l'année. Vivre près de la montagne, un vrai luxe qui attire toujours plus !

L'ÉCOQUARTIER VETROTEX, UN LIEU FAMILIAL








À deux pas du centre-ville de Chambéry, l'écoquartier Vetrotex se déploie sur 7 hectares du même nom. Consciente des enjeux

écologiques actuels, la ville a imaginé un écoquartier aux performances environnementales indéniables. Les bâtiments à basse consommation d'énergie prennent place au milieu d'une nature abondante où chacun peut trouver la sérénité dont il a besoin. Afin de combler les besoins du quotidien, des commerces et services de proximité, ainsi que des associations, indispensables à la vitalité sont présents dans le quartier.





UNE RÉSIDENCE À LA HAUTEUR

Véritable représentation de l'histoire du lieu, la résidence présente de beaux volumes de style néo-industriel où le verre s'unit harmonieusement au métal. L'utilisation de matériaux nobles, l'architecture aérée et les ouvertures sur l'extérieur participent activement à l'intégration du bâtiment dans son environnement, lui-même protégé par les Architectes des Bâtiments de France. Le toit de la résidence rappelle les lignes emblématiques des usines : un symbole fort qui lui donne tout son charme ! La résidence comprend 82 logements allant du T1 au T5, proposant des espaces de vie spacieux, confortables et conviviaux.




LES + DU PROGRAMME

-  Écoquartier
-  Résidence sécurisée
-  Préservation de la biodiversité
-  Emplacement privilégié
-  Grandes terrasses en gradins
-  Cœur d'îlot paysager
-  Commerces en rez-de-chaussée

TRANSPORTS

-  Gare multimodale Chambéry
Challes-les-Eaux à 11 min à pied
-  Nombreuses lignes de bus
proche de la résidence
-  Autoroute A43 sortie n°14
à 5 min en voiture
-  Aéroport Chambéry Savoie
Mont-Blanc à 10 min en voiture

À PROXIMITÉ

-  Enseignement / éducation
Crèche, École maternelle et élémentaire,
Collège, Lycée, Université
-  Services & commerces de proximité
Centre commercial Rive-Droite,
Rue Sainte-Catherine, Centre Commercial
Mérideck, Auchan, Boulangerie
-  Loisirs :
Parcs et espaces verts,
Centre Thermal Aix-les-Bains
et du Lac du Bourget,
Centre Historique de Chambéry,
Infrastructures sportives



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

 + D'INFOS :

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr



VERTES RIVES

Par SOPIC

FENOUILLET

- 51 logements
- Du T2 au T4
- T3 à partir de 247 250 €

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2023
- Notaire : Maître SELLIER
- Architectes : Jean GOMBERT



FENOUILLET, LA NATURE AVANT TOUT

Au nord de la métropole toulousaine, bordée par la Garonne à l'ouest et le canal latéral à l'est, Fenouillet combine les avantages de la ville et de la campagne et offre à ses habitants un cadre de vie paisible mais également un centre-ville dynamique ; un cocktail prisé des familles et jeunes actifs !

Particulièrement bien desservie par le réseau de transports en commun, Fenouillet se prévaut d'un réel dynamisme économique et bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité des bassins d'emploi de l'aéronautique de Blagnac, mais aussi du centre-ville de Toulouse.

La commune rassemble également un large panel de commodités pour répondre à tous les besoins quotidiens (commerces, centres commerciaux, services de santé, de proximité, restaurants et cafés). Vous pourrez également faire le plein de vitamines en sillonnant les étals du marché hebdomadaire.

UN ÎLOT AU CŒUR DE LA NATURE

Dans le quartier Le Bocage, réputé pour sa tranquillité ainsi que ses nombreux espaces verts, Vertes Rives se compose de 51 logements allant du T2 au T4 dont les surfaces répondent à toutes les attentes.

Calme et apaisant, le quartier saura séduire les familles, les sportifs, les fans de nature et tous ceux qui rêvent d'un environnement sachant concilier vie urbaine et panorama verdoyant.

Particulièrement lumineux, les appartements ont chacun été pensés avec un réel souci du détail afin de proposer un cadre de vie confortable et ergonomique : séjours spacieux, cuisines équipées, indépendance des zones jour et nuit.

La résidence Vertes Rives est immergée dans un écrin de verdure bordé par le canal latéral de la Garonne. Certains appartements jouissent d'une vue imprenable sur celui-ci. Les espaces verts créés sont généreusement constitués d'arbres de haute tige et de massifs d'arbustes agissant à la manière d'un filtre visuel.

LES + DU PROGRAMME

- Emplacement exceptionnel face au canal latéral
- Environnement pavillonnaire
- Résidence intimiste
- Résidence sécurisée
- Écrin de verdure
- 2 places de parking par logement
- Appartements lumineux
- Cuisines équipées
- Prestations de qualité : volets roulants électriques séjour et cuisine, carrelage grés émaillé 45 x 45, parquet stratifié dans les chambres, peinture lisse blanche sur les murs et plafonds, etc.

À PROXIMITÉ

- Enseignement / éducation : Crèche, école primaire et maternelle, collège
- Services & commerces : Commerce, santé (pharmacie, médecin, vétérinaire), restaurant, hôtel, poste
- Loisirs : Parcs et jardins, cinéma, école de danse et de musique

TRANSPORTS

- Bus à 10 min à pied : Ligne 59 - La Vache / Fenouillet Croix Ligne 113 - Fenouillet Croix / Collège Pechbonnieu arrêt Tournelle
- Gare Toulouse-Matabiau à 22 min en voiture
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 22 min en voiture



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

+ D'INFOS :

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr



PROGRAMME

ÉGÉRIE

Par GGL

L'UNION

→ 18 Appartements et 7 villas

→ Du T2 au T4

→ À partir de 218 000 €

- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2024
- Notaire : SCP Mas & Associés
- Architectes : Ekaterina PINEGINA - PGA ARCHITECTES



À L'ORÉE DE TOULOUSE, L'UNION ILLUMINE

Lieu idéal pour vivre en famille et couler des jours heureux, L'Union bénéficie d'un cadre de vie convivial et agréable pour les adultes comme pour les enfants, proche du dynamisme du centre-ville de Toulouse.

Lumineuse et colorée d'une végétation riche, symbolisée par la magnificence d'un olivier millénaire sur la place de l'Hôtel de Ville, elle apporte à ses habitants sérénité et bien-être au quotidien.

L'Union offre une excellente mobilité avec les lignes de bus qui relient tous les points d'intérêt dans la commune et jusqu'à Toulouse. Entre ville et campagne, une situation géographique privilégiée qui fait la part belle à la relation de proximité.

ÉGÉRIE, UN FOURMILLEMENT CRÉATIF

Conçue comme un ensemble harmonieux, la résidence propose 18 appartements et 7 villas, du 2 au 4 pièces. Dans ses murs comme en extérieur, la vie s'impose dans des tonalités vives,

accentuées par la lumière, soit l'exact reflet de la beauté qu'elle souhaite renvoyer.

Inserée dans un écrin de verdure, elle se définit comme un domaine, en bordure d'une forêt classée. Un espace vert arboré offre un lieu de partage et de détente profitable à tous.

De ses portails à ses entrées, en passant par ses allées piétonnes, de son jardin à ses sculptures et ses bosquets, elle laisse se déployer l'émotion et la rêverie.

QUAND LA VIE DEVIENT UN ART

Toulouse a toujours été au cœur de la création architecturale, notamment pendant la période Art Déco. L'architecture de la résidence en est une parfaite illustration, par le travail des façades et le choix des couleurs. Les éléments décoratifs s'inspirent directement de ce courant artistique et prennent ici une allure modernisée qui respecte la géométrie. Les magnifiques villas bénéficient elles aussi des lignes typiques de ce mouvement, avec un toit plat sur deux niveaux.

LES + DU PROGRAMME

- Résidence style Art Déco
- Résidence sécurisée
- Locaux vélos
- Espaces verts : parc boisé classé
- Logement personnalisable

À PROXIMITÉ

- Bus 76 à 2 min. à pied
- Commerces de proximité à 3 min. en voiture
- Infrastructures scolaire à 4 min. en voiture
- Lac de la Tuilerie à 3 min.
- Gare de Montrabé à 8 min.
- Autoroute A68 (Axe Albi-Toulouse) à 7 min. en voiture
- Centre de Toulouse à 20 min. en voiture

LES APPARTEMENTS, UN ESPRIT DE LIBERTÉ

- Extérieurs pour chaque logement : Terrasses ou jardins
- Cuisines ouvertes sur le séjour
- Grandes baies vitrées
- 2 places de parking en sous-sol par logement

LES VILLAS, UNE ODE À LA BEAUTÉ

- Maisons sur 2 niveaux
- De beaux extérieurs avec terrasse & jardin privatif
- Cellier
- Garage et place du midi pour chaque villa

Prêt à Taux Zéro%

Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

+ D'INFOS :

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



ZOOM SUR

GGL, FABRIQUE DE TERRITOIRES VIVANTS

AMÉNAGEMENT URBAIN, PROMOTION IMMOBILIÈRE, ET MAÎTRISE D'USAGES POUR UNE VILLE DURABLE

www.ggl-groupe.com

LE GROUPE GGL

GGL se positionne comme un acteur global de la ville, regroupant l'ensemble des savoir-faire en promotion immobilière, maîtrise d'usage et aménagement.

Fabriquer des territoires vivants, c'est pour le groupe GGL un véritable engagement citoyen à créer des quartiers agiles, favorisant le vivre ensemble et le bien-être de l'utilisateur. Mais aussi régénérer la ville en préservant le vivant, en favorisant la biodiversité tout en façonnant le paysage urbain.

Le groupe en quelques chiffres :

- 40 ans d'expérience
- 180 collaborateurs
- 75 000 logements livrés
- 180 quartiers conçus et aménagés
- 300 M€ de chiffre d'affaires en 2021

LES VALEURS DU GROUPE

1) L'ÉCOUTE

Penser la ville, c'est avant tout décrypter la sociologie des futurs usagers. GGL conçoit les projets en étant à l'écoute des différents acteurs territoriaux en prenant en compte les besoins des futurs habitants. Ainsi les projets s'inscrivent dans une vision prospective sur le fonctionnement de la ville, les tendances en matière de déplacement, de commerces, d'usages afin de les adapter à l'évolution des modes de vie des Français.

2) LA DURABILITÉ

Pour GGL, la réussite d'un projet dépend avant tout de la qualité de vivre-ensemble. Ainsi, l'objectif est de concevoir des lieux de vie où la mixité sociale, les relations intergénérationnelles, et la qualité des espaces publics, vecteurs de lien social ont toute leur place.

Intimement liée à la réflexion sur la qualité de vie, l'approche environnementale du projet est essentielle : la préservation des ressources, le développement du rapport de l'homme à la nature, la valorisation des circuits courts constituent autant

de leviers pour faire des futurs projets des lieux agréables à vivre et durable.

3) LA CRÉATIVITÉ : Inventer des modèles urbains originaux.

L'émergence des contraintes liées aux enjeux environnementaux, le développement des nouvelles technologies qui modifie en profondeur les usages, encouragent le groupe à se renouveler et à faire de l'innovation le moteur de leurs projets.

LES AXES DE DÉVELOPPEMENT DU GROUPE

Implanté depuis plus de 40 ans en Languedoc Roussillon, le groupe GGL étend son savoir faire sur le territoire national. Toulouse étant devenue capitale de l'Occitanie, le groupe GGL est naturellement venu s'implanter sur la métropole Toulousaine afin de renforcer sa présence sur la région. GGL poursuit également son développement sur les régions Rhône-Alpes-Auvergne et PACA.

Qu'ils s'agissent de programmes résidentiels, tertiaires (activité, bureaux), ou bien d'opérations en aménagement, l'objectif est de proposer des lieux de vie singuliers pour s'inscrire durablement sur les territoires.

LA SINGULARITÉ DE LEURS OPÉRATIONS :

Le groupe GGL a à cœur de proposer des résidences uniques, chacune d'entre elles est imaginée autour d'une thématique originale se déclinant dans les moindres détails. La dimension architecturale, la qualité des espaces paysagers et l'attention portée à la décoration des espaces communs confèrent à leurs programmes ce supplément d'âme qui crée un univers bien à soi.

La qualité des réalisations vous assure une valorisation pérenne de votre patrimoine immobilier.

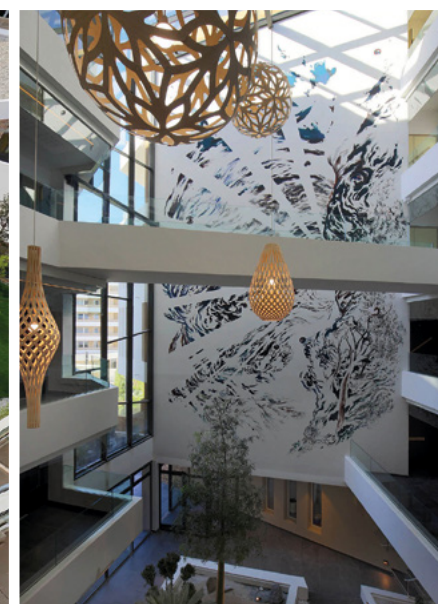
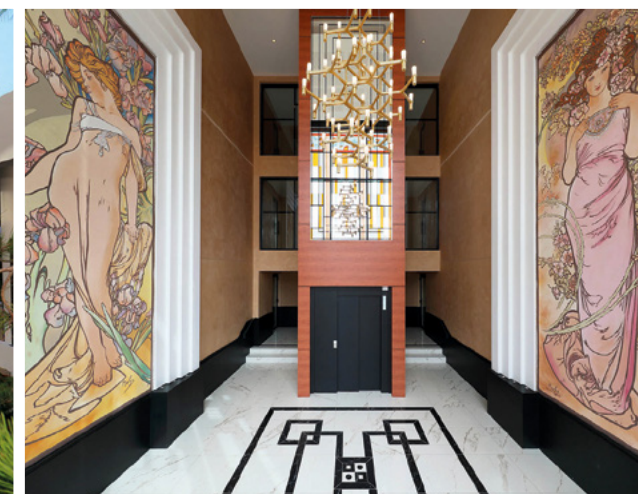
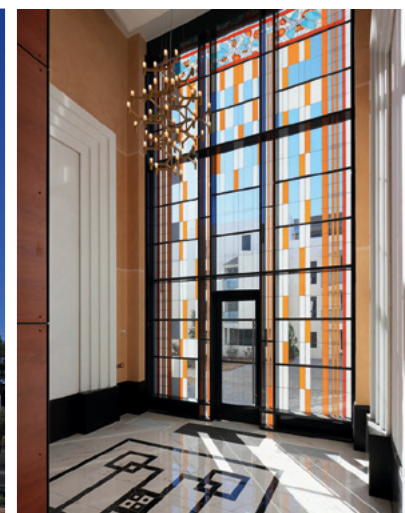


Siège social :

Les Centuries III
111 Place Pierre Duhem
34000 Montpellier

Midi-Pyrénées

Immeuble Le Télescope
6 Chemin de Limayrac
31000 Toulouse



 AVANT
APRÈS

FACTORY

par SPORTING PROMOTION
LA CARTOUCHERIE - TOULOUSE

 PYRAMIDE
D'ARGENT 2019
Prix spécial du jury

MPN Admirez la qualité graphique et architecturale d'une cohérence transmise de la commercialisation à la réalisation du programme immobilier.

215 logements
Livrée au 4^e semestre 2021
Oeco Architectes et Flint Architectes





MPN Admirez la qualité graphique et architecturale d'une cohérence transmise de la commercialisation à la réalisation du programme immobilier.

LE CENTRAL

par SAINT-AGNE IMMOBILIER
L'UNION (31)

38 logements
Livrée en septembre 2022
Architecte : ARUA





INTERVIEW

RENTRÉE 2022 : POINT SUR LE CRÉDIT IMMOBILIER AVEC PATRICK DIAZ

COURTIER IMMOBILIER DEPUIS 25 ANS - SPHINX SOLUTIONS



Depuis plusieurs années, Mon Patrimoine Neuf s'entoure des meilleurs courtiers en financements bancaires et assurances emprunteurs. La recherche d'un interlocuteur privilégié est essentielle dans la composition d'un bon financement mais pas que, nous pourrions en attendre autant du conseil bancaire, mais ce n'est ni le lieu, ni le moment !

Le financement bancaire est un indispensable de l'investissement immobilier, il fait naître les leviers assurant la réussite des opérations et la capacité à bâtir un patrimoine de qualité selon vos moyens.

Adapté aux situations économiques spécifiques chaque jour, inflation, croissance, crises, émergences et fluctuations des marchés financiers, il faut un bon spécialiste pour vous aider à réaliser vos projets, tant sur l'investissement que pour un achat en résidence d'habitation.

Nous échangeons aujourd'hui avec Patrick DIAZ, fondateur et dirigeant de la structure Sphinx Solutions, spécialisée dans le courtage de prêts. Fort de ses 25 années d'expérience, il intervient, en plus, en Écoles de commerce depuis 2004, notamment à TBS et l'ITESF.

Mon Patrimoine Neuf recommande vivement la consultation avec Patrick DIAZ, outre notre collaboration dans l'activité courante, c'est un véritable analyste et expert du courtage bancaire.

MPN Comment se comportent les banques aujourd'hui sur les conditions de financement des prêts immobiliers ?

Hormis quelques enseignes les banques sont globalement toujours déterminées à accompagner les acquéreurs et investisseurs.

Le « coût de l'argent » est en augmentation constante depuis le début d'année 2022 et les banques le répercutent sur le taux de crédit immobilier proposés quelques soient les durées. Cette hausse des taux, conjuguée au durcissement des conditions d'accès au crédit par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) et la faiblesse du taux d'usure rendent plus compliqué l'accès au crédit.

Le contexte inflationniste sur le prix des matériaux sont de plus en plus intégrés dans l'analyse des dossiers compliquant l'octroi pour les projets de construction de maisons individuelles ou l'achat ancien avec travaux d'envergure.

Toutefois, nos partenaires bancaires sont toujours disposés à accompagner les candidats aux crédits.

MPN Les taux vont-ils continuer à augmenter ou sommes-nous plutôt sur une tendance de maintien ?

Il y a une corrélation entre les taux d'inflation et de crédit. Aujourd'hui, malgré la hausse depuis le début de l'année, les taux de crédit immobiliers représentent le tiers du taux d'inflation.

En 27 ans de crédit je n'ai pas le souvenir d'un tel écart. Cet écart va inévitablement se réduire. Je n'envisage pas à court terme de revoir durablement une inflation à moins de 2%, comme nous l'avons connu.

En France, les banques n'ont, jusqu'à présent, répercuté la hausse du « coût de l'argent » que progressivement. Cela a contribué, contrairement à d'autres pays, à maintenir une activité dynamique de la distribution de crédit malgré le contexte actuel. Les taux de crédit devraient donc continuer d'augmenter durant les prochains mois.

MPN L'inflation actuelle a déjà un impact important sur les foyers, comment les banques vont-elles arriver à conserver / augmenter les coûts de ses crédits ?

Comme je le disais précédemment, les taux devraient continuer d'augmenter. Toutefois, il est important de rappeler qu'en France, la quasi-totalité des prêts immobiliers sont octroyés

à taux fixes. Ainsi la mensualité d'un prêt immobilier restera insensible à l'inflation. En juillet dernier, nos parlementaires ont voté le plafonnement des loyers à 3,5%... mais + 3,5% tout de même pour la seule année prochaine !

La mensualité de crédit à taux fixe, elle, ne bougera pas. Ce principe s'appliquant naturellement sur les années futures.

Contrairement parfois à quelques idées reçues, souscrire un prêt immobilier actuellement, malgré la hausse de taux depuis ce début d'année, c'est se préserver, tout du moins en partie, des effets négatifs de l'inflation pour sa résidence principale et profiter des effets positifs de l'inflation pour les investisseurs.

MPN Expliquez nous le cadre de la norme HCSF ?

Le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), créé en 2013, veille à prévenir le risque d'un dysfonctionnement du système financier dans son ensemble et émet des recommandations.

Depuis janvier 2022, le HSCF a émis des recommandations ayant un caractère contraignant pour les banques. C'est-à-dire qu'en cas de non-respect, ces dernières se verraient sanctionnées (ce qui est nouveau). Dans ces dernières recommandations le HSCSF a uniformisé (en grande partie - des différences existent toujours dans les faits) les règles de calcul du taux d'effort (ndrl : taux d'endettement) et a fixé des limites sous peine de sanctions en cas de non-respect.

Parmi elles :

- + L'endettement d'un emprunteur doit se limiter à 35%. Le prêteur peut y déroger dans la limite de 20% de sa production trimestrielle. Toutefois cette dérogation doit concerner principalement les financements destinés à la Résidence Principale de l'acquéreur et notamment les « primo-accédants ».
- + La durée des financements ne peut désormais dépasser 25 ans (différé de remboursement éventuel compris) sauf pour les projets de Vente en l'État Futur d'achèvement (VEFA), l'achat d'un terrain + construction et l'achat d'un bien ancien avec des travaux représentant au minimum 25% du coût d'opération. Dans ces cas, la durée maximum du prêt peut s'allonger d'un différé de remboursement de 2 ans maximum, soit une durée totale de 27 ans.

La contrainte du taux d'effort à 35% pénalise surtout les emprunteurs ayant un revenu élevé car la notion de « Reste

à Vivre » ou « Disponible Net » n'est pas retenue dans ces recommandations.

À titre d'exemple :

→ 35 % de 1 500 € par mois laisse à l'emprunteur 925 € par mois « pour vivre » après paiement de son crédit.

→ 35% de 5 000 € par mois laisse à l'emprunteur 3 250 € par mois « pour vivre » après paiement de son crédit

La notion de « risque » pour le prêteur diffère selon ce « reste à vivre ».

Nous constatons que nos partenaires utilisent les leviers à leur disposition tels que les 20% de dérogation, ou les règles de prise en compte de revenus locatifs notamment afin de corriger le plus possible les effets de cette recommandation contraignante.

Des solutions existent en amont afin de minimiser ce taux d'effort, tel que le regroupement de créances, le lissage de prêts en cours et bien d'autres. Dans ce domaine, plusieurs solutions existent selon les établissements de crédits, un professionnel du Crédit peut être d'un accompagnement judicieux dans le montage de l'opération.

MPN La délégation d'assurance emprunteur est possible à partir de quel moment et sous quelles conditions ?

Le principe de recourir à une délégation de prêt existe depuis très longtemps, pour ne pas dire depuis toujours. Toutefois depuis 2010, et la loi Lagarde, le législateur a régulièrement précisé le principe et en a facilité son utilisation par l'emprunteur à travers différents textes de loi (« Lagarde », « Hamon », « Bourquin », et aujourd'hui « Lemoine »).

Un emprunteur peut proposer un contrat différent du prêteur, lors de sa demande de crédit, après l'émission de l'offre de prêt et durant toute la vie du crédit. C'est-à-dire à n'importe quel moment ! Le prêteur ne peut pas refuser en garantie un autre contrat d'assurance dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe qu'il propose.

Les critères d'équivalence sont choisis par chaque organisme à partir d'une liste de 18 critères définis par le conseil Consultatif du Secteur Financier (CCSF).

La délégation d'assurance peut s'avérer être un réel levier sur le coût total du Crédit.

Attention toutefois, l'assurance de prêt est bien plus compliquée qu'il n'y paraît. Je considère même que c'est la partie la plus complexe d'un financement immobilier !

Mais surtout, contrairement à ce que je peux lire ou entendre parfois, il faut garder à l'esprit que l'assurance de prêt ne peut être vue uniquement par le prisme de son coût. Un contrat d'assurance doit garantir les emprunteurs face aux aléas de la vie tels que le décès, l'invalidité ou l'arrêt de travail et leurs conséquences sur eux-mêmes mais aussi sur l'ensemble de leur famille et cela parfois sur 20 ou 25 ans. « Cela n'arrive pas qu'aux autres ».

On ne s'assure pas de la même façon selon sa situation familiale, professionnelle et bien sûr selon la nature du projet immobilier. Prendre avis et conseil auprès d'un professionnel du crédit s'avère très souvent utile face à la complexité du domaine et l'ampleur des conséquences éventuelles.

À noter un élément important depuis le dernier texte dit « LOI LEMOINE » : fin du questionnaire de santé pour les prêts se terminant avant le 60^e anniversaire de l'emprunteur dont le montant ne dépasse pas 200 000 € assurés. Le montant de 200 000 € s'entend par « encours assuré » au moment de la demande d'assurance.

Cela signifie, par exemple, qu'un emprunteur ayant un autre prêt immobilier en cours, le capital restant déjà assuré s'ajoute au montant de la nouvelle demande. Ne se cumulent que les prêts immobiliers.

MPN Qu'appelle-t-on le taux d'usure ?

Le taux d'usure est le taux maximal auquel un prêt peut être accordé. Son rôle est en priorité de protéger l'emprunteur contre des taux excessifs qui lui seraient proposés. Est considéré comme usuraire un prêt lorsque son Taux Annuel Effectif Global (TAEG), est supérieur au taux d'usure.

Le TAEG, c'est le « TTC » du crédit. Il prend en compte le taux d'intérêt nominal, les frais de dossier, de garantie et le coût de l'assurance.

Prêter au-delà du Taux d'usure est illégal.

La Banque de France, 4 fois par an, fixe le taux de l'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués sur le trimestre par les établissements de crédit augmentés d'un tiers pour le trimestre suivant. Il n'y a pas un mais plusieurs taux d'usure, selon le type, la durée ou le montant des prêts.

Il y a donc un décalage de parfois plus de 6 mois entre la référence retenue par la Banque de France et le Taux au jour de la demande.

En cette période de hausse de taux continue le dépassement du taux d'usure est de plus en plus fréquent. Certains candidats au crédit peuvent se voir refuser leur prêt alors que l'endettement ou les autres critères d'octroi sont au vert ! Dès lors, paradoxalement, le taux d'usure ne joue plus son rôle de protection de l'emprunteur mais au contraire, il crée son exclusion.

Des solutions existent, bien entendu, tant sur la réduction du coût, mais aussi sur l'adaptation du plan de financement, l'apport et bien d'autres éléments, cela se traite selon le dossier.

Un professionnel du crédit, là aussi, est une aide précieuse grâce à son savoir-faire, mais aussi ses conditions négociées avec ses partenaires.

Si les taux continuent d'augmenter et que les règles et la méthode de calcul du taux d'usure restent inchangées, les cas de refus à cause du taux d'usure vont croître encore dans les prochains mois.

MPN Quels conseils donneriez-vous à nos futurs clients investisseurs pour optimiser leurs projets de financements ?

Le financement d'un bien immobilier est depuis toujours un élément important d'un bon achat ou d'un investissement réussi. Pour réussir son projet immobilier, il faut bien acheter et bien le financer.

Une demande de prêt, s'anticipe, se travaille. Différentes solutions existent pour bien financer un projet immobilier. Il y a les prêts aidés (PTZ, PAS...) les subventions (ANAH, ...), et autres avantages (MA PRIME RENOV...), la négociation des coûts de l'assurance bien-sûr, mais aussi le montage du plan de financement, les différés d'amortissement, partiels etc... Tous les établissements bancaires proposent des solutions « techniques » et des coût différents.

Je n'ai malheureusement pas UN « tuyau » à donner !

L'analyse personnalisée du projet, des emprunteurs, de leurs situations, de leurs objectifs et la nature de leur achat est essentielle. Au même titre que l'on ne peut dire « demain lundi, il faut aller voir telle banque c'est la meilleure du marché ! ». Cette banque pourrait être la meilleure pour l'un mais pas pour l'autre. Il en va de même pour le reste. Chaque projet est différent. À chaque projet sa solution.

Pour conclure, dans le contexte actuel, si j'avais un seul conseil à donner, ce serait :

" Si vous avez l'envie, si votre situation le permet, lancez-vous ! Entourez-vous d'un professionnel pour trouver le bien qui vous correspond, et d'un professionnel du crédit pour le financer. Ne traînez pas ! "

--
Patrick DIAZ
SPHINX SOLUTIONS
05 61 432 433
contact@sphinx-solutions-mp.fr

Sphinx



MPN POINT ACTUALITÉ

Selon des dernières études économiques et financières l'inflation pour le prochain semestre (octobre 22 - avril 23) devrait se situer entre 6,5% et 7%.

D'après le dernier compte rendu de la chambre des Notaires de Haute-Garonne, le prix de l'immobilier ancien a augmenté de 4,8% pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022, tout en constatant également une augmentation du volume de ventes tout confondu (neuf et ancien) de + 7,8%.

Ce qui veut largement dire que cette inflation prévisible en sortie de crise sanitaire reste une opportunité exceptionnelle d'achat car les taux n'ont pas suivi le même rythme haussier. L'augmentation des prix reste encore une bonne affaire face au coût de l'argent qui lui augmente plus modestement.

Vous trouverez ci-dessous un **baromètre de taux d'intérêts hors assurance arrêté au 5/10/2022** :

	TAUX MOYENS	EXCELLENTS TAUX
15 ans	1.72%	1.47%
20 ans	2.00%	1.68%
25 ans	2.10%	1.84%



ÉLIGIBLES MALRAUX



PASSAGE DU HÉDAS

Pau, entre Terre et Mer

Pau, entre terre et mer, s'affirme comme une « capitale humaine ». Elle offre tous les avantages économiques et culturels d'une grande ville, tout en offrant un cadre de vie confortable pour ses habitants.

Au pied des Pyrénées, la capitale du Béarn est située à moins de 1h de la frontière espagnole et à 2h de Bordeaux. Les stations de ski des Pyrénées de Gourette, Saint-Lary ou Cauterets se rejoignent en 1h à 1h30.

Une adresse unique

Le Passage du Hédas est un immeuble de ville situé au cœur du secteur sauvegardé de Pau, une adresse unique située en centre-ville. Sa localisation permettra à ses futurs habitants de profiter du dynamisme de la ville tout en jouissant d'appartements spacieux.

Répondant aux attentes actuelles de logement dans la ville du quart d'heure, le programme immobilier offrira une belle qualité de vie aux occupants. Au cœur de l'îlot du Passage du Hédas, seront aménagés des jardins de toutes tailles. Ces espaces extérieurs privatifs seront arborés et créeront un environnement paysager pour l'ensemble de la cour.

SÉLECTION MALRAUX :

- **Appartement 1 pièce : 248 700 €**
2^e étage, 33 m²
Prix Foncier 52 000 € + Budget Travaux 196 700 €
- **Appartement 2 pièces : 346 000 €**
2^e étage 53 m², Balcon 7 m²
Prix Foncier 67 900 € + Budget Travaux 278 100 €
- **Appartement 3 pièces : 476 300 €**
3^e étage 70 m², Balcon de 16 m²
Prix Foncier 97 500 € + Budget Travaux 378 800 €
- **Appartement 4 pièces : 572 300 €**
1^{er} étage, 99 m², 1 place de parking
Prix Foncier 113 600 € + Budget Travaux 440 700 €



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



ÉLIGIBLES MONUMENT HISTORIQUE



CHÂTEAU DE CHASSAGNY

Un havre de paix dans le Grand Lyon

Idéalement située entre ville et campagne, Chassagny fait aujourd'hui partie d'un ensemble de trois villages formant la commune nouvelle de Beauvallon depuis 2018. Juchée à 300 mètres d'altitude, Beauvallon offre une vue imprenable sur le Parc Naturel Régional du Pilat, massif montagneux sur les contreforts du Massif Central.

À la croisée de 3 climats, méditerranéen, continental et océanique, le parc dispose d'une exceptionnelle diversité de richesses naturelles. Situé à seulement une vingtaine de minutes au sud de Lyon, le château historique de Chassagny est assis en plein cœur des paysages lyonnais.

Un ancien château fort

Au XII^e siècle, le château de Chassagny que nous connaissons aujourd'hui avait tout d'un château fort. Entièrement fortifiés, des fossés et des pont-levis gardaient l'extérieur. Ancienne seigneurie, la propriété pouvait vivre en autarcie, avec ses propres vignes, ses champs, son cheptel et le grand étang qui servaient de réserve d'eau et d'alimentation des douves.

La bâtisse a difficilement traversé les guerres de religions jusqu'à être reconstruite à l'époque de la Renaissance. Le château se transformera au cours des siècles suivants en maison de plaisance.

Aujourd'hui, le Château ouvre une nouvelle page de son histoire grâce au projet de réhabilitation mené par les équipes d'Histoire & Patrimoine. Le Château de Chassagny va être entièrement restauré, et sera aménagé en 29 logements, allant du studio au 4 pièces. L'existant sera en grande majorité conservé, seules quelques menuiseries seront remplacées et des fenêtres de toit créées.

SÉLECTION MONUMENT HISTORIQUE :

- **Appartement 1 pièce : 204 340 €**
Rez-de-chaussée 31 m², 1 place de parking
Prix Foncier 79 070 € + Budget Travaux 113 270 €
- **Appartement 2 pièces en Duplex : 411 230 €**
2^e étage 44 m², 2 places de parking
Prix Foncier 152 800 € + Budget Travaux 234 430 €
- **Appartement 2 pièces : 439 510 €**
1^{er} étage 71 m², 2 places de parking
Prix Foncier 156 510 € + Budget Travaux 259 000 €



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



SÉLECTION PROGRAMMES

ÉLIGIBLES DÉFICIT FONCIER



PORT DES CATALANS

Une adresse unique

Avec plus de 3 000 heures de soleil par an, de longues plages de sable fin et le canal de la Robine classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, Narbonne jouit d'une qualité de vie exceptionnelle.

Le programme Port des Catalans se situe dans une adresse unique en cœur de ville, dans le quartier du centre historique qui témoigne de la richesse de la cité antique. Ce secteur garde la trace de son illustre passé avec ses ruelles typiques et ses façades étonnantes.

Au cœur de la place se trouvent les vestiges de la Via Domitia qui rappelle la prestigieuse histoire romaine de Narbonne. Détendez-vous sur les terrasses de nombreux cafés et restaurants qui jalonnent la promenade des Barques.

Appartements restaurés, élégants et confortable

Sublimés par des matériaux de qualité, Port des Catalans se distingue par un raffinement singulier où confort rime avec douceur de vie.

Une maîtrise du standing pour bénéficier de tout le raffinement et le confort, dans une ambiance cosy, propice à la convivialité, à la sérénité et au bien-être. Un havre de paix au centre de Narbonne.

SÉLECTION DÉFICIT FONCIER :

- **Appartement 2 pièces : 278 000 €**
2^e et 3^e étage, 65 m²
Prix Foncier 49 000 € + Budget Travaux 229 000 €
- **Appartement 3 pièces : 305 000 €**
1^{er} étage, 70 m²
Prix Foncier 55 000 € + Budget Travaux 250 000 €



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

SÉLECTION PROGRAMMES



RÉSIDENCE SÉNIORS PINEL & NUE-PROPRIÉTÉ



VILLAGES D'OR

Au cœur de la commune de Balma

Le long de la coulée verte de l'est toulousain, Balma jouit d'une qualité de vie exceptionnelle avec son architecture pavillonnaire, des équipements publics nombreux et de qualité et un centre-ville commerçant et animé. Balma offre également un large panel d'activités et de services dans la ville et aux alentours. La résidence se situe dans le cœur de ville de Balma, dans un environnement paisible et arboré. Tout y est accessible en moins de 5 minutes à pied : arrêt de bus, la Poste, commerces et services du quotidien (pharmacie, banques, boulangerie, supermarché).

Des lieux de vies conviviaux pensés pour les seniors

Le maintien à domicile, la vie sociale et l'autonomie préservées, la sécurité retrouvée... Autant d'attentes qui nécessitent des logements et des espaces partagés pensés et adaptés pour satisfaire ces objectifs. C'est le concept Villages d'Or afin que les seniors vivent heureux le plus longtemps possible.

Le club-house de la résidence met à leur disposition :

- un espace détente avec bibliothèque, salon TV, jeux de société...
- un espace loisirs modulable avec table de jeux et tapis de sol pour des activités remise en forme
- un espace cuisine aménagé pour partager des repas, des goûters festifs, des animations culinaires...



SÉLECTION PINEL PLEINE PROPRIÉTÉ

- **Appartement 2 pièces : 262 900 €**
Rez-de-jardin, 46 m², terrasse 9 m², jardin 18 m²,
1 place de parking en sous-sol
- **Appartement 3 pièces : 359 900 €**
1^{er} étage, 74 m², loggia 16 m²,
1 place de parking en sous-sol
- **Appartement 4 pièces : 596 900 €**
2^e et dernier étage, 108 m², terrasse 50 m²,
2 places de parking en sous-sol

SÉLECTION EN NUE-PROPRIÉTÉ

- **Appartement 2 pièces : 139 980 €**
Rez-de-jardin, 42 m², terrasse 8 m², et jardin 30 m²,
1 place de parking en sous-sol
- **Appartement 3 pièces : 196 440 €**
1^{er} étage, 63 m², balcon 8 m², 1 place de parking en sous-sol
- **Appartement 4 pièces : 291 300 €**
Rez-de-jardin, 93 m², terrasse 12 m², et jardin 250 m²,
1 place de parking en sous-sol

REINE ELIZABETH

Par PROMOMIDI

TOULOUSE CARTOUCHERIE / PURPAN

Programme en lancement

→ 24 appartements

→ Du T2 au T5

• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024

• Architecte : Balducchi



LA CARTOUCHERIE, LE MODÈLE DE QUARTIER DE DEMAIN

Projet précurseur phare de Toulouse, le quartier de la Cartoucherie prend vie sous la forme d'un écoquartier novateur. Conciliant mixité sociale et développement durable, ce secteur de la ville offre un art de vivre où partage, coopération, respect et solidarité sont les maîtres-mots du quotidien.

À quelques minutes de l'hypercentre-ville toulousain, aux abords de la Garonne et de Saint-Cyprien, prisé pour sa convivialité, le quartier est idéalement desservi par trois axes routiers, mais surtout, un réseau de transports en commun très développé.

UNE RÉSIDENCE AUSSI RESPONSABLE QUE CONFORTABLE

Au cœur de l'écoquartier où la valorisation de la nature domine, la résidence Reine Elizabeth ne déroge pas à la règle ; engazonnés et végétalisés, les espaces non construits assurent apaisement et ressource au sein du projet.

Porteurs de diverses ambiances, ils sont constitués de chênes verts, d'arbres fruitiers (cerisiers, noyers, pommiers et pruniers), ainsi que d'autres essences locales. Ces espaces destinés aussi bien à la détente qu'à la rencontre, sont sillonnés par un cheminement piéton adapté aux personnes à mobilité réduite.

Le bâtiment est composé de matériaux performants assurant une isolation optimale. Les larges ouvertures créées au sein des logements permettent d'augmenter l'éclairage naturel des pièces de vie et les apports solaires hivernaux afin de diminuer les consommations des habitants.

DES PRESTATIONS DE BELLE QUALITÉ

Au sein d'un bâtiment aux couleurs locales, paré de briques orangées typiques de la région, les 24 logements, du T2 au T5, profitent de prestations de qualité : chauffage électrique et ballon d'eau chaude thermodynamique (sauf pour les 2 grands logements), sèche-serviette électrique, sol flottant stratifié et carrelage 45x45, peinture lisse aux murs, terrasse en lame de bois...

LES + DU PROGRAMME

- Emplacement idéal, quartier bien desservi (metro, tram, bus)
- Architecture contemporaine
- Résidence sécurisée
- Ascenseur
- Parking en sous-sol
- Local 2 roues
- Espace vert commun
- Espaces extérieurs généreux avec terrasses ou jardins
- Confort optimisé par des prestations de qualité

À PROXIMITÉ

- Enseignement / éducation : Micro-crèche, École maternelle, Collège, Lycée
- Services & commerces : Carrefour Express, Station-service, Pharmacie, La Poste, Centre de fitness, Hôpital de Purpan, Centre Commercial Carrefour Purpan (50 boutiques et restaurants)
- Loisirs : Complexe sportif, Zénith de Toulouse, Théâtre Garonne, Musée les Abattoirs, Jardin Raymond IV, Hippodrome

TRANSPORTS

- Bus 45, arrêt Turenne à 130 m
- Tramway T1 & T2 arrêt Zénith à 350m
- Métro A, station Patte d'Oie à 850 m
- Rocade A620, Sortie 31 à 1,8 km
- Gare SnCF Toulouse-Matabiau à 4 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 5,6 km



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

+ D'INFOS :

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr

LIVRAISON RAPIDE

Ô BRIENNE

- L'adresse standing de la ville rose -
TOULOUSE AMIDONNIERS

3 et 4 pièces à partir de 406 123 €

Livraison : 1^{er} semestre 2023



GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Mon
Patrimoine
NEUF

www.monpatrimoine neuf.fr