



Mon Patrimoine Neuf

GUIDE SPÉCIALISÉ EN
IMMOBILIER NEUF



@monpatrimoine neuf.fr



RÉSIDENCES
PRINCIPALES



INVESTISSEMENTS
LOCATIFS



ACHAT
EN VEFA



PROGRAMMES
IMMOBILIERS



COURTAGE
EN FINANCEMENTS



PLACEMENTS
INVESTISSEMENTS



FISCALITÉ



RÉSIDENCES
GÉRÉES



GESTION
DE PATRIMOINE

Retrouvez notre actualité et l'ensemble
de l'offre à la vente sur notre site :
www.monpatrimoine neuf.fr
Site public & espace partenaires
dédié aux professionnels.

Rejoignez Mon Patrimoine Neuf[®] le réseau des conseillers qualifiés !

- ▶ Vous êtes attiré.e par l'immobilier ?
- ▶ Ou par la gestion de patrimoine ?
- ▶ Vous avez l'esprit entrepreneurial ?




Contacts & renseignements :

Jonathan AZOULAY - 06 37 93 05 63
Juliana COMBEBIAS - 06 46 62 83 45
contact@monpatrimoine neuf.fr

3 solutions d'implantation :

 **L'Agence physique**
en franchise **Mon Patrimoine Neuf[®]**
Condition d'accès au réseau
avantageuse, redevance progressive

 **L'Agence 100% digitale**
Affiliation au réseau national en tant
qu'agent commercial exclusif mandataire
Mon Patrimoine Neuf[®]. Indépendant et
itinérant, vous aurez accès à tout les
outils et infrastructures du réseau.

 **L'Espace de vente**
Mon Patrimoine Neuf[®]
Implantation d'un bureau / corner
Mon Patrimoine Neuf[®] dans
votre structure

Qui sommes-nous ?

Mon Patrimoine Neuf[®] est un réseau indépendant d'agences et de conseillers en gestion de patrimoine immobilier, **affiliés ou franchisés**. Créé en 2017 par Jonathan AZOULAY, conseiller en gestion de patrimoine, l'agence se développe aux professionnels de l'immobilier en 2019.

Nos valeurs sont avant tout **la responsabilité** du conseil, **la réponse** aux besoins et **l'efficacité** du travail réalisé.

Dotée d'une **image marketing puissante** et d'un **savoir-faire juridique compétent**, notre enseigne se démarque par sa **technicité méthodologique appliquée**.

Avec **Mon Patrimoine Neuf[®]**, ouvrez les portes de la négociation immobilière par l'approche patrimoniale et le conseil en investissements. **Nous partons du projet et des envies de nos clients pour arriver aux produits !**

Nos conseillers accompagnent tous les clients du premier rendez-vous jusqu'à la réalisation et **le succès des opérations**.

Un accès immédiat et dès l'ouverture à toute l'offre immobilier neuf en France



- ✓ Une sélection d'opérations immobilières dans toute la France
- ✓ Une sélection d'opérations de prestige

- ✓ Les plus belles résidences principales et secondaires de France
- ✓ Une offre investisseurs

- ✓ Extranet performant avec gestion des stocks
- ✓ CRM individuel, équipe et réseau
- ✓ Chat / messagerie instantanée

Des services clientèles associés



La Gestion
Service de gestion et d'administration de bien



Le Courtage
Courtage en financement bancaire



L'Assurance
Courtage en assurance de prêt immobilier



Le Financier
Service de gestion de patrimoine et de fortune

Tous les services apportés à nos clients permettent une **prise en main globale de leurs projets** et en assurent **l'entière réussite**.

Un accompagnement continu



La Formation
Formations continues hebdomadaires en webinaires sur tout le réseau

- ✓ Techniques de vente
- ✓ Méthode commerciale
- ✓ Élaboration de rendez-vous et cas pratique
- ✓ Veille juridique

Des outils de communication uniques et dédiés



L'Animmo[®]
La borne interactive de votre espace de vente



Le Guide
La réalisation de référence en contenu imprimé

Création - Impression - Livraison de tous les supports de communication (cartes de visites, pochettes, plaquettes, documents de travaux, etc.)

Mon Patrimoine Neuf c'est : une offre de biens de qualité avec + de 1300 programmes immobiliers

référéncés sur toutes la France
dans les meilleurs secteurs
d'investissements français

150 Villes référéncées

dans les 15 plus grandes
métropoles de France &
les bassins touristiques

+ de 200 clients/an

nous attribuent leurs projet
d'investissement immobilier

Où nous trouver ?

Siège social :

L'Union - Toulouse

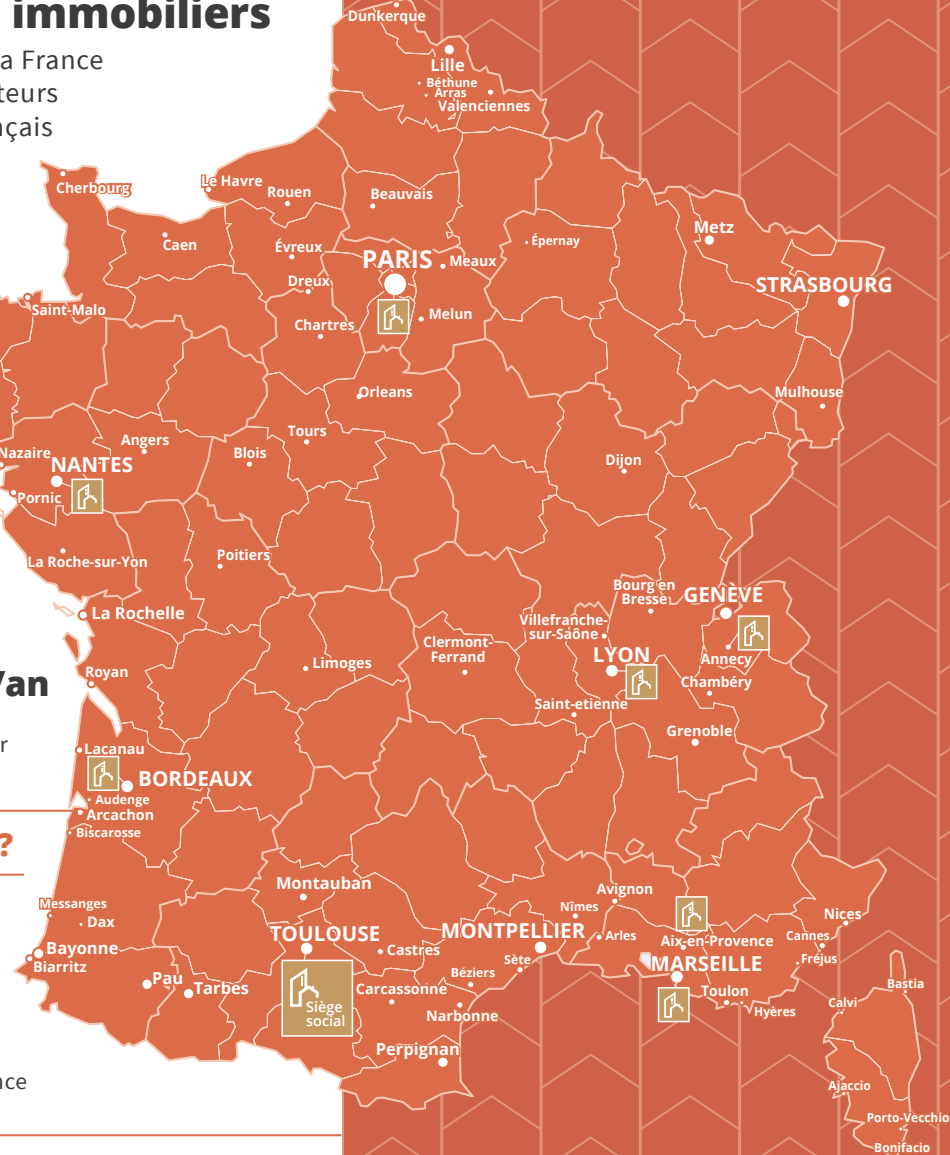
Point de vente :

Toulouse	Annecy
Bordeaux	Paris 15 ^e
Nantes	Marseille
Lyon	Aix-en- Provence

Contact

☎ **05 34 310 326**
06 37 93 05 63

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



Édito

Mon Patrimoine Neuf n°13

Octobre 2023 › Mars 2024

Guide Gratuit - Free guide

Il y a des sujets qui captivent les français et dans ceux-là l'immobilier a toujours fasciné. Ça tombe bien, nous sommes en plein débat ! Il y a redistribution des cartes. Les pessimistes diront toujours que c'était mieux avant, les autres, les convaincant, les entrepreneurs, les investisseurs, les porteurs de projets, d'en-cours et de dettes, qui font avancer l'économie et le secteur d'activité, trouvent des solutions pour donner l'accès au logement. J'estime que l'humain professionnel émanant des conseils de la structure **Mon Patrimoine Neuf** apporte des solutions dans cette catégorie d'éloquent !

C'est un miroir qui reflète nos ambitions : l'investissement chez nous est en croissance. Le futur propriétaire bailleur en herbe que vous êtes, ou l'averti expérimenté fortement conseillé, ressentira à notre rencontre l'offre la plus attractive de cette dernière décennie.

L'inflation à du bon ! Il suffit d'avoir notre maîtrise pour savoir fabriquer les meilleures conditions de marché d'une opération réussie.

L'accession à la propriété est dans le même tempo, elle n'a jamais eu autant de dispositifs. Vous découvrirez dans ce numéro porte bonheur, un BRS (Bail Réel Solidaire) enfin lancé en grande pompe en bord de Garonne dans le cœur de Purpan, un PTZ plus abordable que jamais grâce au passage en zone A de nombreuses villes et métropoles, des barèmes d'accès aux prix maîtrisés et TVA réduites augmentés, une vraie bonne nouvelle pour tous les accédants à la propriété ou les acquéreurs en résidence principale.

Nous présentons aussi dans cette édition les enjeux environnementaux de la transition écologique. La nouvelle génération de logements neufs croisée à la baisse de prix globale apporte des solutions d'habitabilité et de confort de vie encore jamais atteints.

Nous sommes clairement dans un changement profond de l'habitat individuel, avec une belle raison de le soutenir. C'est une valeur de garde, souvent appelée refuge, cette "pierre" ne doit pas disparaître du portefeuille patrimonial des particuliers, créatrice de protection et de valeur.

Veillons à ce droit au logement, fondamental dans notre Constitution de 1946 et reconnu par plusieurs texte internationaux comme la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, à ce qu'il ne tombe pas seulement entre les mains d'une privatisation d'organismes publics ou de gestion massive.

Gardons ce pouvoir, ce choix et cette capacité à investir dans les plus belles pierres que vous trouvez chez **Mon Patrimoine Neuf**.



Bel hiver à tous et à toutes,

Au plaisir de vous retrouver entre
les mains de nos conseillers.

Très chaleureusement,

Jonathan AZOULAY

Sommaire

Les métropoles où investir en immobilier neuf p6

- Bordeaux p8
- Toulouse p10
- Lyon p12
- Le Grand Paris p14
- Marseille p16
- Nantes p18

Les fiches "Mon Patrimoine Gestion" p20

Sélection de programmes immobiliers p42

- Les normes environnementales
dans le neuf p72
- Focus : immobilier neuf et enjeux
environnementaux p74
- Avant-Après : les programmes
réalisés en photo p76
- La Société Civile Immobilière p80
- Actualité : le zonage fiscal a été
modifié pour les ville de Toulouse,
Bordeaux, La Rochelle p90

Sélection Investissement p84

Mon Patrimoine Neuf ®MD est édité par Mercury Access SAS, 8 rue de Soyouz 31240 L'UNION, société inscrite au RCS de Toulouse 827 552 258. Président : Jonathan Azoulay

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

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

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



MÉTROPOLES OÙ INVESTIR

Les métropoles où investir en immobilier neuf

Ces dernières années, les villes comme Toulouse, Bordeaux, Lyon, Marseille et Paris font parti du top 10 des villes où investir pour un placement sûr et rentable.

Ces villes présentent une forte population et en croissance constante avec un bassin d'emplois dynamique. Elles accueillent également de nombreux étudiants qui augmentent le besoin de location meublées au sein de ces villes. Par exemple, Paris et Lyon font partie des deux premières villes étudiantes de France, qui accueillent 500 000 étudiants pour Paris et 175 000 étudiants pour Lyon.



Nantes : une ville où il fait bon vivre

Nantes est connue pour son environnement naturel préservé et son cadre de vie agréable. Mais elle n'en reste pas moins une ville dynamique, qui plaît beaucoup aux Français.

Paris : un investissement patrimonial

Paris reste un marché immobilier difficilement accessible, avec ses prix qui peuvent avoisiner les 20 000 € le m². Mais, l'achat d'un appartement à Paris vous assure un locataire immédiatement compte tenu de la forte tension immobilière et vous permet de réaliser un investissement patrimonial.

Lyon : une attractivité qui se confirme année après année

Lyon connaît une hausse des prix des l'immobilier de près de 5% par an, elle s'impose comme l'une des destinations d'investissement les plus performantes.

Bordeaux : un dynamisme démographique soutenu

Bordeaux, avec ses grands projets urbains en cours et à venir ainsi que sa douceur de vie, se place parmi les villes qui ne manquent pas d'atouts pour réussir son investissement immobilier.

Toulouse : un cadre de vie qui plaît aux étudiants et aux familles

La Ville Rose est depuis des années sur le podium des meilleures villes où investir. En 2023, elle a tous les atouts pour s'imposer comme la destination la plus performante.

Marseille : un rayonnement international

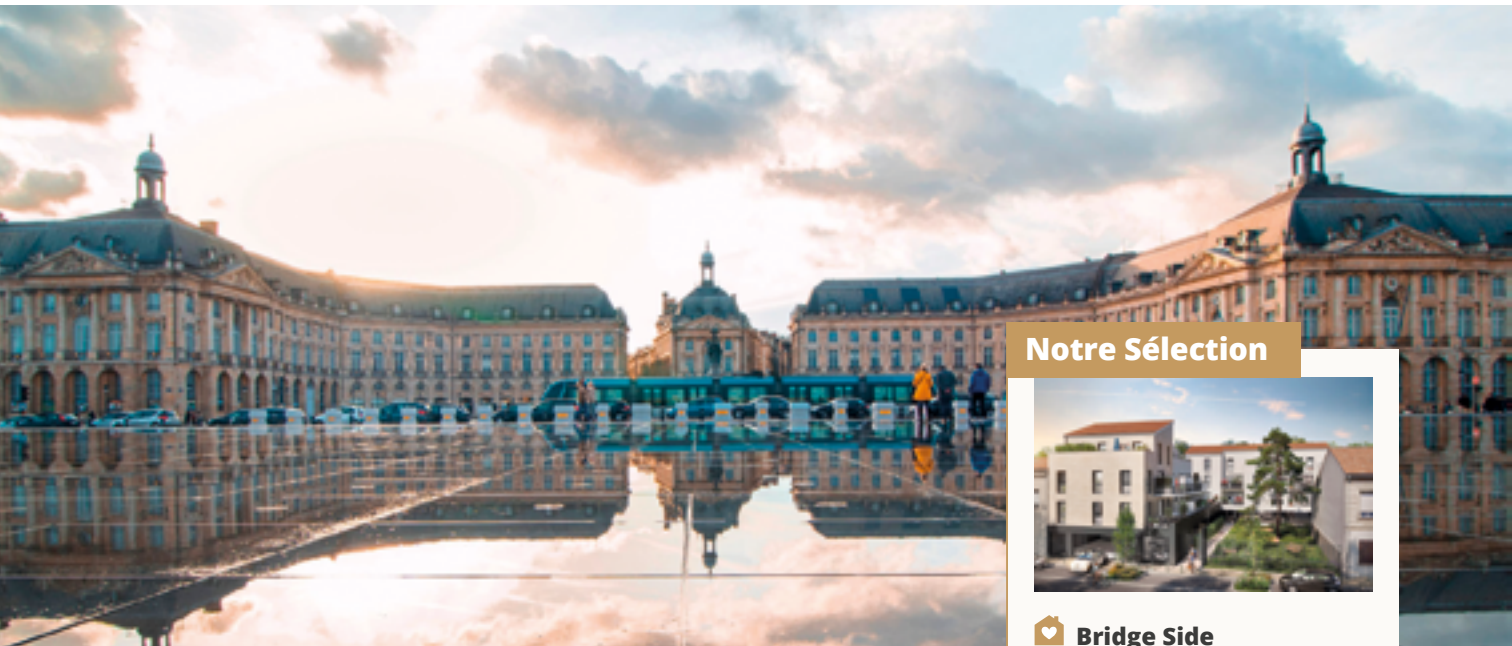
La cité phocéenne profite d'une place de choix dans les classements des villes les plus dynamiques d'Europe, avec son attractivité et ses innovations.





NOUVELLE-AQUITAINE

Bordeaux métropole, la perle d'Aquitaine !



La Nouvelle-Aquitaine, plus grande région de France, possède tous les atouts nécessaires pour inspirer confiance et ambition : Agriculture, économie, industrie, tourisme, culture, etc. Un territoire plein d'avenir où il fait bon vivre.

Chef-lieu de la Nouvelle-Aquitaine, située 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.

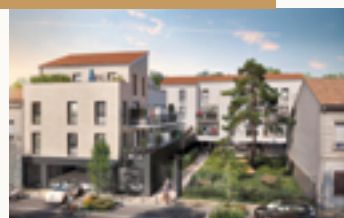
Forte d'une situation géographique exceptionnelle, de son histoire et de son empreinte viticole, la « Perle d'Aquitaine »

orchestre à merveille culture, cadre de vie et dynamisme économique, pour offrir à ses habitants un environnement singulier, prisée 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, etc.

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



Bridge Side

Intimiste, cette résidence se compose de 25 logements exceptionnels. Allant du T1 au T4 en passant par des T4 duplex, tous vous proposent un confort de vie inégalé. Tournés vers l'extérieur, ils bénéficient d'une luminosité naturelle en toute saison.

Pour le bien-être de chacun, les appartements bénéficient d'un espace extérieur privatif : une terrasse ou un balcon aux dimensions généreuses.

- T2 : 3^e étage, 44 m², terrasse de 27 m², 1 parking : 210 000 €
- T3 : 3^e étage, 65 m², terrasse de 51 m², 1 parking : 285 000 €

+ d'infos ▶

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

DÉMOGRAPHIE



814 049
Habitants
Bordeaux Métropole

243 626
Habitants Bordeaux

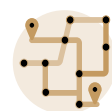
Gironde = 3^e département
métropolitain pour la
croissance démographique :
+ 20 000 habitants / an

TERRITOIRE



28
Communes

TRANSPORTS



4 Lignes de tramway

85 Lignes de bus

3 Lignes TER
(RER métropolitain
de Bordeaux)

Aéroport
88 destinations

Gare LGV
Paris à 2h03 - Toulouse à 2h07
Nantes à 3h48 - Lyon à 4h18

Grand Port Maritime

La métropole en chiffres

CADRE DE VIE



2 713 heures
d'ensoleillement / an



154
Parcs et
espaces naturels



50 min de la plage du
Moulleau à Arcachon

ENSEIGNEMENT



133 843 Étudiants

**Opération Campus
de Bordeaux :**
400 Millions d'investissement,
4 campus, 260 hectares

**3 Universités, 4 IUT,
1 INSPÉ** (Institut National
supérieur du Professorat et
de l'Éducation), **1 IEP** (Institut
d'Études Politiques),
**5 écoles d'ingénieurs,
+10 Business schools**



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF EN 2022

2 712
biens neufs
à la vente
-22 % sur 1 an

4 951 €
prix m²
+ 727 €
en 1 an

EMPLOIS



425 225 emplois
dans la Métropole

PRINCIPALES FILIÈRES EN GIRONDE :

SANTÉ
60 000 emplois

VITI-VINI
1^{er} employeur de Gironde
Cluster Bordeaux Inno'Vin
1^{er} région de production de vins AOC
1^{er} département viticole Bio
5 400 exploitations viticoles

TOURISME
32 000 emplois
Top 5 mondial des destinations
touristiques durables

NUMÉRIQUE
+ 27 000 emplois
Capitale French Tech

**AERONAUTIQUE,
SPATIAL, DÉFENSE**
26 000 emplois
Pôle mondial "Aerospace Valley"
3^e bassin d'emplois français

FINANCE, ASSURANCES
23 000 emplois

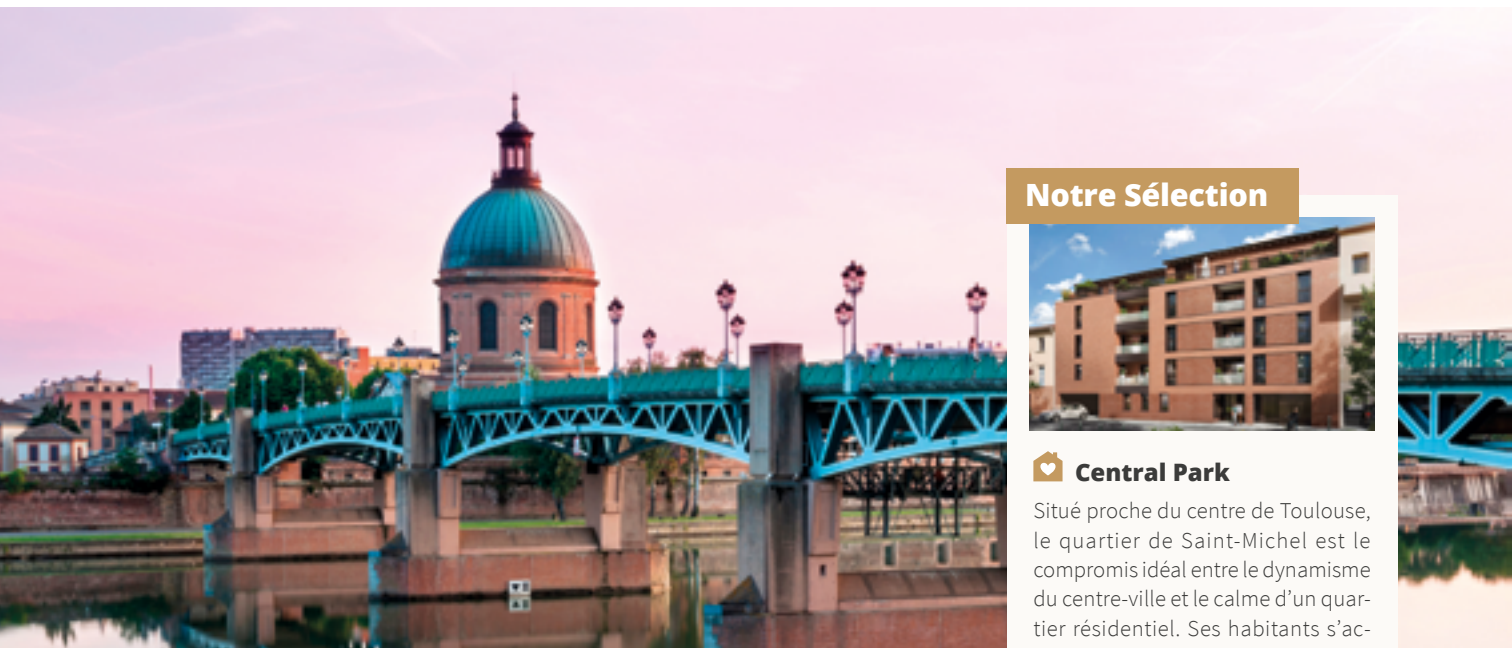
CHIMIE, MATÉRIAUX
12 000 emplois

BOIS
10 000 emplois
1^{er} région de production
et de transformation



OCCITANIE

Toulouse métropole, douceur de vivre & dynamisme rayonnant



Notre Sélection



Central Park

Situé proche du centre de Toulouse, le quartier de Saint-Michel est le compromis idéal entre le dynamisme du centre-ville et le calme d'un quartier résidentiel. Ses habitants s'accordent pour dire qu'il y fait bon vivre car tout est accessible facilement.

Chaque appartement de la résidence « Central Park » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes qui profitent d'une luminosité exceptionnelle grâce aux larges baies vitrées.

- T2 : 2^e étage, 41 m², terrasse de 7 m², 1 parking : 274 900 €
- T4 : 4^e étage, 96 m², terrasse de 45 m², 2 parkings : 595 900 €
- T4 : 4^e étage, 109 m², terrasse de 53 m², 2 parkings : 699 900 €

+ d'infos ▶

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

Métropole à forte croissance, la ville rose 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.

Située en cœur de l'Occitanie et capitale de la région, Toulouse profite d'une situation géographique exceptionnelle, entre côte méditerranéenne (à moins de 2h), chaîne montagneuse des Pyrénées (à moins de 1h30) et campagne.

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 déve-

loppement 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.

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, profitez de son offre culturelle riche (restaurants, musées, théâtres, salles de concerts, nombreux événements festifs), ses rayons de soleil quotidiens (2 708 heures par an) ou baladez-vous sur les bords de la Garonne.

DÉMOGRAPHIE

4^e Métropole la plus attractive de France



1 433 656
Habitants
Toulouse Métropole

498 000
Habitants Toulouse

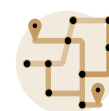
TERRITOIRE



57
Communes

TRANSPORTS

Tisséo : 2^e réseau de transport urbain français
en termes de fréquentation
(hors Ile-de-France)



- 4** Lignes de tramway
- 2** lignes de métro + **3^e ligne en 2025**
- 2** gares SNCF
- 70** lignes de bus Tisséo
- 10** lignes Lino
- 2** lignes de tramway
- 1** téléphérique

La métropole en chiffres

CADRE DE VIE



2 708 heures
d'ensoleillement / an



170
Parcs et
espaces naturels



À **1h30** de la Mer
et de la Montagne

ENSEIGNEMENT

1^{re} destination universitaire
2^e ville universitaire de France



130 000 Étudiants
dont
15 000 étudiants
étrangers

23 établissements d'enseignement supérieur
6 organismes de recherche
3 universités
11 écoles d'ingénieurs



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF EN 2022

Mise en vente en 2022

3 912 Aire Urbaine
de Toulouse
1 606 à Toulouse

Logements vendus
4 600 en 2022
vs/ **6 030** en 2021

Aire Urbaine de Toulouse :
4 550 € / m² habitable

Toulouse intra-muros :
4 800 € / m² habitable

Prix de vente moyen en secteur libre
(hors stationnement, en TVA normale)

EMPLOIS



47 616 entreprises
à Toulouse

305 602 salariés

Capitale de l'industrie
aéronautique

Près de **11 000**
embauche pour 2022

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

Aéroport

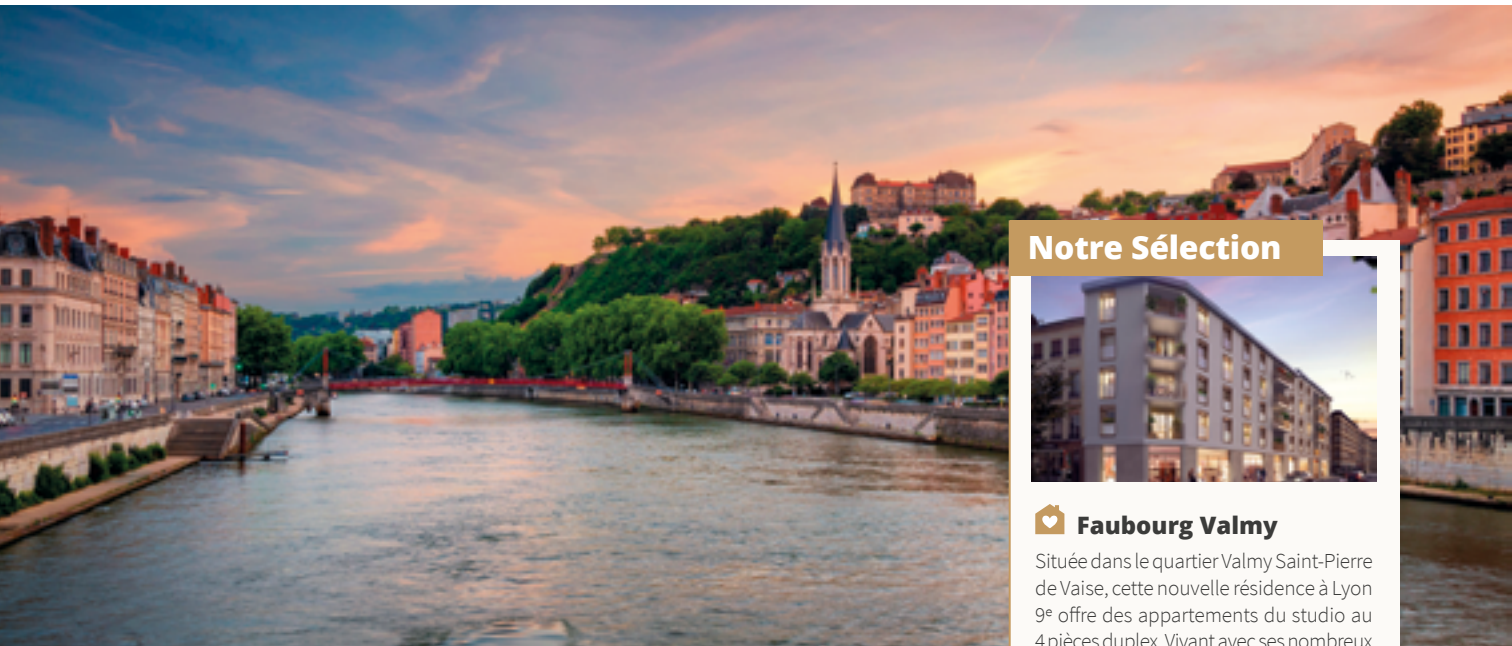
Toulouse - Blagnac

3^e aéroport régional français
7 037 084 passagers en 2022
28 compagnies 83 destinations



AUVERGNE RHÔNES-ALPES

Lyon, LA ville lumière conciliant attractivité & qualité de vie



Notre Sélection



Faubourg Valmy

Située dans le quartier Valmy Saint-Pierre de Vaise, cette nouvelle résidence à Lyon 9^e offre des appartements du studio au 4 pièces duplex. Vivant avec ses nombreux commerces, le quartier est aussi hyper connecté avec une offre complète de transports (métro, train, bus et 2 stations multimodales Vaise et Gorge de Loup). Pour les étudiants, le campus universitaire HEP Lyon René Cassin est à moins de 10 minutes à pied

- T2 : 3^e étage, 47 m², balcon 5,5 m² : 305 200 €
- T3 : 3^e étage, 65 m², balcon 6 m², 1 parking sous sol : 391 000 €
- T4 : 4^e étage, 84 m², terrasse 52 m², 2 parkings sous sol : 680 000 €
- T5 : 3^e étage, 107 m², terrasse 47 m², 2 parkings sous sol : 765 000 €

+ d'infos ▶

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

La région Auvergne-Rhône-Alpes offre de nombreuses idées de destinations : les Alpes et le mont Blanc surnommée le toit de l'Europe, la Drôme et l'Ardèche évocatrices de la Provence l'Auvergne et ses volcans ainsi que la ville de Lyon, métropole européenne à taille humaine qui truste régulièrement les premières places des classements nationaux et internationaux des villes les plus douces à vivre.

Conciliant attractivité et qualité de vie, Lyon donne l'impulsion de la cité exemplaire de demain. 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 égale-

ment séduits par la renommée de sa gastronomie.

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'envergures internationales.

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.

La métropole en chiffres

DÉMOGRAPHIE



1 912 073
Habitants
Lyon Métropole

522 228
Habitants Lyon

TERRITOIRE



59
Communes

TRANSPORTS



2 aéroports
6 autoroutes
3 gares TGV
4 lignes de métro
32 km de voies et 40 stations
120 lignes de bus
7 lignes de tramway
2 lignes de funiculaire

CADRE DE VIE



2^e "Meilleures Villes du Monde" en 2020
Condé Nast Traveler Reader's Choice

2^e rang des régions touristiques de France
Elue Capitale européenne du tourisme durable en 2019 (European Capital of Smart Tourism 2019)



2 220 heures
d'ensoleillement / an



296 Parcs et jardins publics

1 800 hectares
de verdure

ENSEIGNEMENT



2^e Métropole étudiante
Palmarès l'Étudiant 2021
Palmarès Figaro Étudiant 2020

175 000 Étudiants

9 campus
16 écoles d'ingénieurs



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF EN 2022

3 740 mise en vente

2 551 réservations

1 397 en résidence principale
1 154 en investissement locatif

Lyon Métropole :

5 370 € / m² habitable

Lyon :

6 361 € / m² habitable

Prix de vente moyen en secteur libre (hors stationnement, en TVA normale)

ÉCONOMIE



4^e Région de l'Union Européenne pour le PIB : 268 891 millions d'euros



2^e Pôle économique de France

1^{re} ville où il fait bon entreprendre parmi les 100 plus grandes agglomérations françaises (Palmarès des villes l'Express 2019)

2^e Hub digital de France
1^{er} secteur en % de croissance

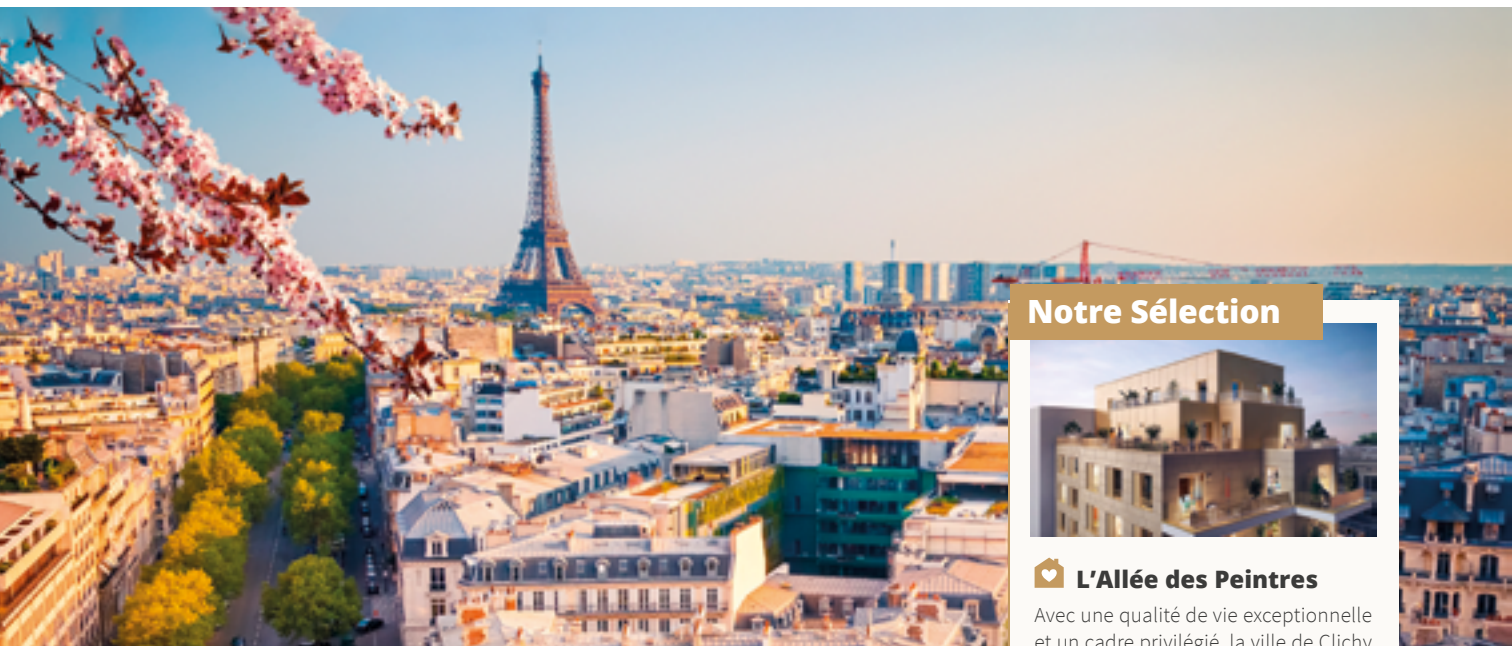


511 000 emplois sur la région Auvergne-Rhône-Alpes



ÎLE-DE-FRANCE

Le Grand Paris : la plus importante métropole de France



Notre Sélection



L'Allée des Peintres

Avec une qualité de vie exceptionnelle et un cadre privilégié, la ville de Clichy est une commune résidentielle ponctuée de nombreux espaces verts et disposant d'une offre de commodités complète.

La résidence dévoile des appartements d'exception déclinés du 2 au 5 pièces duplex. Elle propose des intérieurs à la fois modernes et fonctionnels.

- T2 : 3^e étage, 46 m², balcon 5 m² : 399 000 €
- T3 : 3^e étage, 64 m², balcon 7 m², 1 parking sous sol : 559 000 €
- T4 : 2^e étage, 86 m², balcon 17 m², 1 parking sous sol : 680 000 €
- T5 : 4^e étage, 109 m², balcon 17 m², 1 parking sous sol : 819 000 €

+ d'infos ▶

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

L'Île-de-France et Paris constituent la première agglomération européenne. Cette 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 1^{er} janvier 2016 est née La Métropole du Grand Paris (MGP). Le 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. 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.

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.
- + Des déplacements facilités et plus rapides.
- + Une accélération de la transition écologique et du développement des mobilités douces.

La métropole en chiffres

DÉMOGRAPHIE

7 millions
Habitants
Paris Métropole

2 102 650
Habitants Paris

TERRITOIRE

123 Communes

57 830
hectares de superficie
+ de **3 000** hectares
d'espaces ouverts

531 Parcs, jardins
et squares publics

TRANSPORTS

200 km de métro
68 gares
80% des gares connectées
aux RER, métro et tramway
90% en réseau souterrain

ENSEIGNEMENT

500 000 Étudiants
17 universités
60 écoles d'ingénieurs

PALMARÈS

1^{er} Pôle de recherche et
développement européen

1^{re} Destination
touristique mondiale

ÉCONOMIE

710 128 millions d'euros
PIB Île de France :

Siège de **29**
des **500 plus grandes**
entreprises mondiales

3,9 millions
d'emplois dans la Métropole

3,6 millions d'actifs
dans le Grand Paris

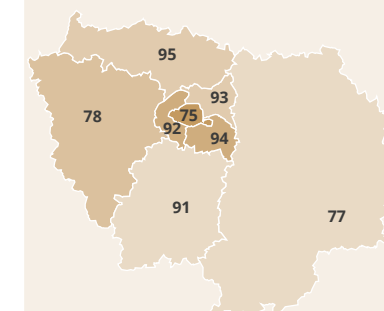
Sur 1,8 million d'actifs occupant
un emploi à Paris, près de **60%**
des actifs travaillant à Paris ne
résident pas dans la capitale



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF EN 2022

39 818
mise en vente
de logement neuf

27 292
vente de
logement neuf



Prix moyen au m²

75 : Paris	14 335 €
92 : Hauts-de-Seine	8 073 €
94 : Val-de-Marne	6 381 €
78 : Yvelines	5 557 €
95 : Val-d'Oise	5 283 €
93 : Seine-Saint-Denis	5 253 €
91 : Essonne	4 587 €
77 : Seine-et-Marne	4 574 €

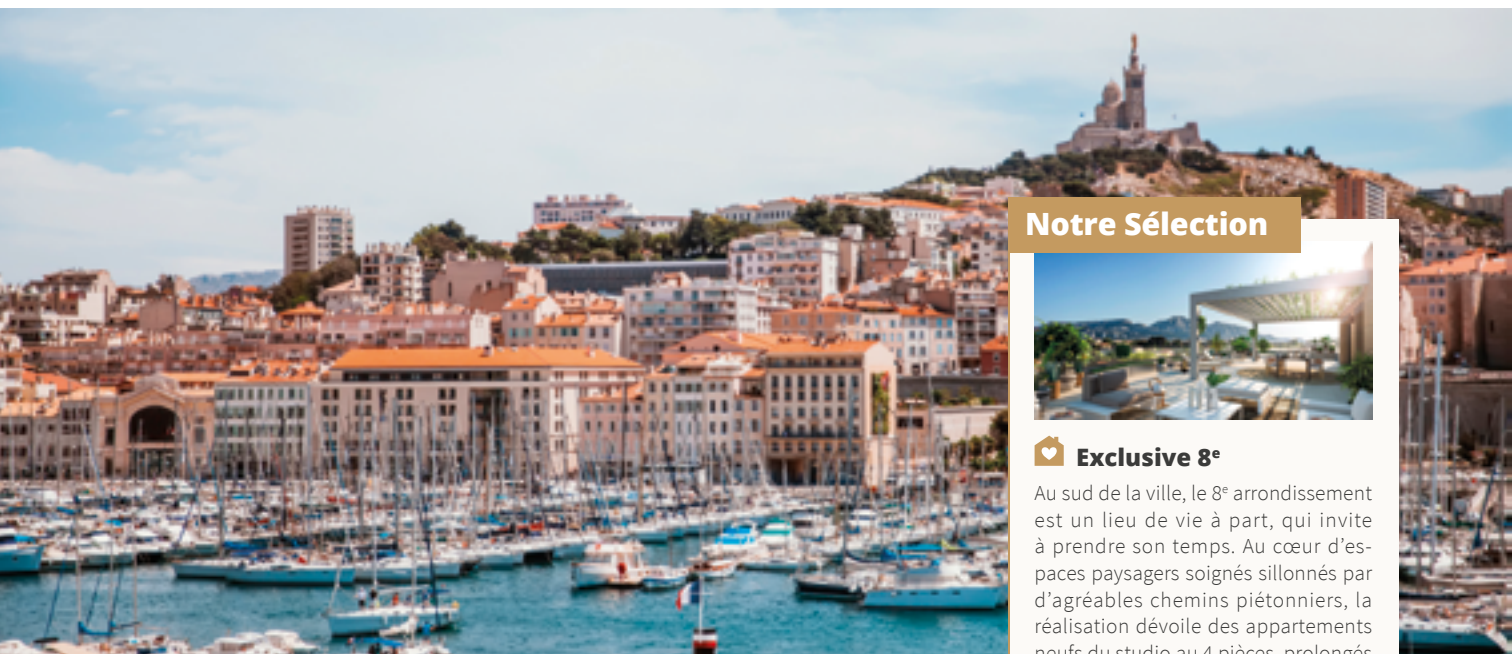
TOP 10 des communes par vente de logement neuf

Communes	Dép.	Ventes
Le Blanc-Mesnil	93	819
Noisy-le-Grand	93	571
Aubervilliers	93	521
Saint-Maur-des-Fossés	94	516
Clamart	92	468
Colombes	92	457
Châtenay-Malabry	92	441
Asnières-sur-Seine	92	436
Corneilles-en-Parisis	95	418
Bussy-Saint-Georges	77	416



L'ARC MÉDITERRANÉEN

Marseille, un art de vivre aux mille facettes



Notre Sélection



🏠 Exclusive 8^e

Au sud de la ville, le 8^e arrondissement est un lieu de vie à part, qui invite à prendre son temps. Au cœur d'espaces paysagers soignés sillonnés par d'agréables chemins piétonniers, la réalisation dévoile des appartements neufs du studio au 4 pièces, prolongés de beaux espaces extérieurs. À quelques encablures des plages, procurant les moments de détente. Les prestations de haut standing avec un accès sécurisé, vous assurent un confort haut de gamme à la hauteur des exigences de vos clients.

- **T2** : 1^{er} étage, 51 m², terrasse de 13 m², 1 parking : 343 000 €
- **T3** : 3^e étage, 64 m², terrasse 16 m², 2 parkings : 417 500 €
- **T4** : 4^e étage, 108 m², terrasse 33 m², 2 box double : 937 500 €
- **VT5** : RDJ jusqu'au R+2, 172 m², terrasse 56 m², jardin 171 m², 1 box double + 2 parkings : 1 268 000 €

✉️ + d'infos ▶

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

La métropole Aix-Marseille Provence (AMP), regroupe 92 communes et près de 1,8 million d'habitants, soit 93 % de la population des Bouches-du-Rhône et 37 % de la population de l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ville emblématique de l'hexagone, tournée vers la Méditerranée et profitant d'une météo généreusement ensoleillée, Marseille attire tous les regards.

Marseille détient de multiples atouts : un patrimoine riche de 2600 ans, un parc National des Calanques somptueux, son mythique Vieux-Port mais aussi des paysages naturels à vous couper le souffle, entre collines, mer et étendues verdoyantes à perte de vue. Tantôt chic et

littorale, populaire et phocéenne, naturelle et pittoresque, elle déborde d'énergie, ouverte sur le large et le ciel toujours bleu.

Perpétuellement en mouvement, plurielle et envoûtante, Marseille s'impose comme une métropole d'avenir fière de ses quartiers traditionnels et de son accent chantant, au cœur de laquelle l'art de vivre provençal prend tout son sens.

111 villages dans la ville et autant de Marseille à découvrir. C'est ce qui fait de Marseille une cité plurielle, polymorphe et multiculturelle. Elle rayonne, unique et flamboyante aux yeux du monde, comme le 2^e port en Méditerranée, le berceau des villes de France, le carrefour des économies et des civilisations une ville à vivre passionnément !

La métropole en chiffres

DÉMOGRAPHIE



1 903 173
Habitants la Métropole
Aix-Marseille-Provence

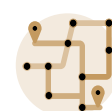
873 000
Habitants Marseille

TERRITOIRE



92
Communes métropole
Aix-Marseille-Provence

TRANSPORTS



1 aéroports
34 compagnies aériennes,
131 destinations en Europe,
en Afrique du Nord, au Canada
et dans l'océan Indien.

3 gares TGV

2 lignes de métro
20 km de voies
30 stations

80 lignes de bus
avec plus de 1 000 arrêts

3 lignes de tramway
avec un total de 32 arrêts

1^{er} Parc national
des Calanques



1^{er} Port de croisière



+ de 7 millions
de touristes / an



2 858 heures
d'ensoleillement / an

8^e ville des plus
ensoleillées de France



58 Parcs
d'une superficie supérieure
à 1 hectare, dont **16 de plus**
de 5 hectares

ENSEIGNEMENT



80 000
Étudiants

5 campus
15 écoles d'ingénieurs



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF

3 492 mise en vente en 2019
1 224 mise en vente en 2022
pour 1 500 réservations en 2022

3204 € / m²
Aix-Marseille-Provence

4 844 € / m²
Marseille

Prix de vente moyen en secteur libre
(hors stationnement, en TVA normale)

ÉCONOMIE



PIB
71 milliards d'euros
Aix-Marseille-Provence 2020

Les secteurs phares :
l'industrie, le tourisme,
le commerce, la recherche,
les services aux entreprises



1^{er} Pôle économique
du sud de la France

2^e Pôle scientifique de
Recherche de France



42 600 emplois
dont 1 570 établissements
au Port de Marseille-Fos



PAYS DE LA LOIRE

Nantes métropole, une vie rayonnante reliée à toutes vos envies



Notre Sélection



Les Roofs Top

La résidence offre un cadre exceptionnel, dans un quartier résidentiel de Nantes. Au cœur d'un espace boisé classé, elle abrite 17 logements de 1 à 4 pièces. Chaque appartement bénéficie d'une grande terrasse, d'un balcon ou d'un jardin. Sans aucun vis-à-vis, ces appartements dotés de prestations de standing sont le gage d'une vie confortable et paisible. À 8 minutes à pied, le tramway permet de rejoindre le centre-ville de Nantes en 12 minutes.

- **T1** : 1^{er} étage, 34 m², balcon 6 m² : 199 800 €
- **T2** : 1^{er} étage, 47 m², balcon de 9 m², 1 parking : 264 500 €
- **T3** : RDC, 62 m², terrasse 26 m², jardin 115 m², 1 parking : 350 500 €
- **T4** : 1^{er} étage, 89 m², balcon 12 m², 1 parking : 434 500 €

+ d'infos ▶

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

Nantes, métropole dynamique traversée par la Loire est reconnue pour ses atouts de ville étudiante, touristique, et innovante. À 2h de Paris en TGV, elle connaît une forte croissance économique.

La Cité des Ducs, métropole à taille humaine et au rayonnement international, a un véritable dynamisme économique depuis quelques années et dispose d'une puissance culturelle sans pareil.

Proche de l'océan, au carrefour des routes maritimes ainsi que d'axes de communication majeurs, elle dispose d'une situation prisée et d'un patrimoine naturel et bâti enviable, qui lui confèrent une véritable attractivité. Nantes attire

chaque année 7 000 jeunes couples et familles.

La capitale du Grand Ouest est en plein essor démographique et elle est considérée comme l'une des villes les plus agréables de France. Ses nombreux dispositifs comme Nantes City Lac ou encore La Creative Factory, lui ont notamment valu le titre de Capitale Européenne de l'innovation en 2019.

Ville d'art et d'histoire, métropole universitaire de renom, audacieuse capitale économique du Grand Ouest... De multiples facettes et autant de talent faisant de Nantes une ville à vivre passionnément !

La métropole en chiffres

DÉMOGRAPHIE

6^e Ville de France



672 420
Habitants
Nantes Métropole

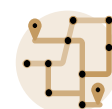
320 732
Habitants Nantes

TERRITOIRE



24
Communes

TRANSPORTS



3 lignes de tramway

TGV Atlantique

16 gares à Nantes Métropole

2 lignes de busway

60 lignes de bus et chronobus

2 lignes de Navibus (solution des navettes fluviales)

1 aéroport

6^e aéroport régional français
88 destinations desservies dans **25** pays différents

1^{re} région pour la qualité de vie



215 km de plages dans le Pays de la Loire

450 km de littoral

2 îles Yeu et Noirmoutier



101 Parcs & jardins
2 214 heures d'ensoleillement / an



À 1h55 de Paris
21 navettes quotidiennes

ENSEIGNEMENT



150 000
Étudiants

1er pôle d'enseignement supérieur Grand-Ouest

1 université

15 écoles d'ingénieurs



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF

1 604 logements neufs vendus en 2022

5 160 € / m² logement neuf en 2023

+ 4% sur 6 mois

Prix bas **4 430 € / m²**
Prix haut **5 820 € / m²**

ÉCONOMIE



PIB
118 milliards d'euros
Pays de la Loire

60 000 entreprises implantées à Nantes



+ de 429 000 emplois

287 864 emplois salariés dans le secteur privé :

23 400 salariés dans l'industrie aéronautique

47 940 salariés dans l'industrie agroalimentaire

57 200 emplois agricoles



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

Mon Patrimoine Gestion

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'achat en Vefa** p22
(Vente en l'état de futur achèvement)
- **Les étapes d'une opération immobilière** P24
- **Les aides à l'accession** P26
- **Pinel et Pinel +** p30
- **La loi Malraux** p32
- **La loi Monument Historique** p33
- **Le dispositif Denormandie** p34
- **Le déficit foncier** p35
- **Le loueur meublé en résidences gérées** p36
- **Tableaux récapitulatifs** p38



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	%	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 notarié authentique 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) réserva-taire(s) ; informations sur le/les bien(s) réservé(s) ; financement ; dési-gnation 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



1. Réservation de votre logement

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.



2. La constitution du financement

Achat comptant : mise à disposition des fonds appelés

Achat par crédit immobilier : montage du finan-cement et des garanties emprunteur à l'aide d'un conseiller financier (établissement bancaire ou courtier)



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.



3. La signature de l'acte authentique

La réalisation de la vente devient authentique devant le Notaire.



Paiement des appels de fonds

Vous devez maintenant verser les sommes dues sur le compte centralisateur de l'opération, à hauteur de l'avancement du chantier. Voir le tableau d'échéances des paiements.



4. La livraison de votre bien

Réception de votre logement avec remise de vos clés et versement de la dernière fraction pour solde du prix d'acquisition.



Les étapes d'une opération immobilière

La réalisation d'un programme immobilier est 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 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)

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

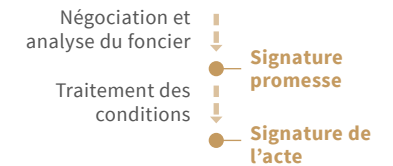
À la livraison, les acquéreurs réceptionnent le bien avec un représentant de la maîtrise d'ouvrage ou du promoteur. Ils ont une garantie de parfait achèvement qui permet la notification de réserves sur les vices cachés et apparents. Le promoteur a alors juridiquement un "bref délai" pour les lever (d'usage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

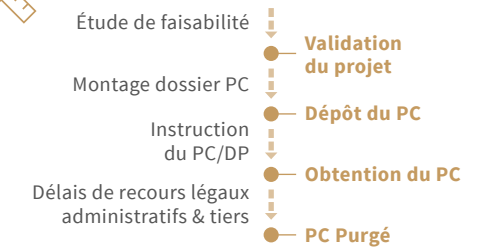
En bref



L'acquisition foncière



La conception



Le financement



La copropriété



De la commercialisation à la livraison





SOLUTIONS DE FINANCEMENT

Les aides à l'accession

Pour faciliter l'accès à la propriété, il existe des dispositifs d'aide à l'accession dans l'immobilier neuf. Ces dispositifs offrent de réels avantages à ses acquéreurs, mais également pour les villes. Mon Patrimoine Neuf vous explique tout sur ces dispositifs.

Prêt à Taux Zéro%

Le Prêt à Taux Zéro

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un **prêt aidé par l'État permettant aux personnes à revenus modestes et intermédiaires d'acquérir une future résidence principale.**

Il sera remboursé par l'emprunteur sans intérêts, dans **une durée de 20, 22 ou 25 ans** avec un **différé de 5 à 15 ans**, durant lequel le ménage ne paie aucune mensualité.

Le **plafond de ressources** à respecter et le montant du PTZ accordé dépendent de la zone où se situe le futur logement.

Il est possible de compléter le Prêt à Taux Zéro avec un ou plusieurs autres prêts comme le Prêt d'Accession Sociale, le Prêt Conventionné, le Prêt Immobilier Bancaire et autres.

Quels sont les avantages ?

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

Les conditions à respecter

- Ne pas avoir été propriétaire durant les 2 années précédant le prêt.
- Le PTZ ne peut constituer qu'une partie du montant de l'opération financière.
- Pour l'achat d'une résidence principale seulement.
- Sous conditions de ressources, qui varient selon la zone où se trouve le logement et du nombre de personnes occupant le foyer.

- L'emprunteur peut détenir le seul usufruit ou la seule nue-propriété de sa résidence principale.
- Si l'emprunteur ou l'un des occupants est en situation de handicap, il doit cependant justifier d'une carte de mobilité inclusion ou d'invalidité de 2^e et 3^e catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH).
- Si votre logement est définitivement inhabitable par une catastrophe naturelle ou technologique, vous devrez alors demander votre prêt dans un délai de 2 ans suivant la publication de l'arrêté constatant le sinistre.

Le plafond de ressources pour bénéficier du Prêt à Taux Zéro

Pour bénéficier du PTZ, il faut percevoir des revenus inférieurs à un certain plafond qui dépendent de la localisation de votre futur logement et du nombre de personnes occupant ce logement. *Pour connaître la zone du logement, il existe des simulateurs en ligne : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10871>.*

Les ressources étudiées pour le PTZ prennent en compte le revenu fiscal de référence des personnes qui vivent dans le logement concerné.

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

Revenu fiscal de référence pris en compte :

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



L'Accession à Prix Maîtrisé (APM)

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

Ce dispositif est à l'initiative des collectivités locales qui s'associent avec un promoteur.

Pour ce faire, la collectivité vend au promoteur une partie du terrain à prix réduit et en contrepartie le promoteur répercute cette économie sur les logements neufs, qu'il vend à un prix inférieur à celui du marché, à des acquéreurs éligibles à l'accession à prix maîtrisé.

Les conditions d'acquisition

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

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

Les avantages du dispositif

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

Pour les communes : ces programmes ont de vrais atouts pour redynamiser certains quartiers et assurer une mixité sociale. Vous pouvez bénéficier, « sous certaines conditions », d'une sécurisation en cas d'accidents de la vie :

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

Les plafonds de revenus

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

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

Tableau de plafonds de revenus, par zone géographique :

Taille du foyer*	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1 pers.	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2 pers.	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3 pers.	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4 pers.	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5 pers.	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6 pers.	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7 pers.	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 pers. et +	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

* Nombre de personnes destinées à occuper le logement

Toulouse & son agglomération

Toulouse fait partie des villes qui ont décidé d'inclure le dispositif d'Accession à Prix Maîtrisé (en zone A) dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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

Votre nouveau service de courtage national en financement bancaire :



le Courtage

par Mon Patrimoine Neuf

Pour toute consultation ou étude de financement, veuillez nous contacter : contact@monpatrimoine neuf.fr ou au 05 34 310 326.

TVA
5,5%

La TVA réduite à 5,5%

Lors d'un achat immobilier, la TVA est comprise dans le prix de vente et s'élève le plus souvent à 20% du prix du bien. Dans certains cas, il est possible de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5% au lieu de 20% **uniquement pour sa résidence principale**. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2014, vous pouvez acquérir un logement neuf à un taux de TVA réduit à 5,5% seulement, sous certaines conditions.

Les conditions pour en bénéficier

Pour bénéficier d'une TVA réduite à 5,5%, il y a certaines conditions à respecter pour le futur acquéreur :

- Acheter un bien neuf en **zone ANRU** (Agence Nationale de Renovation Urbain).
- Ne pas dépasser un certain **plafond de revenus en N-2** et acheter un **logement dédié à une résidence principale**.
- Acquérir un bien neuf ou en cours de construction.

Revenu fiscal de référence N-2 (Revenu année 2022)

Catégorie de ménages	PARIS et communes limitrophes	ÎLE-DE-FRANCE, hors Paris et communes limitrophes	AUTRES RÉGIONS
1 personne	35 088 €	35 088 €	30 504 €
2 personnes	52 440 €	52 440 €	40 737 €
3 personnes	68 743 €	63 036 €	48 988 €
4 personnes	82 075 €	75 507 €	59 142 €
5 personnes	97 651 €	89 385 €	69 573 €
6 personnes	109 883 €	100 587 €	78 409 €
Par personne supplémentaire	+ 12 246 €	+ 11 208 €	+ 8 746 €

La zone ANRU

L'Agence Nationale pour la Renovation Urbaine (ANRU) est un établissement créé en 2004 qui pilote le Programme National de Renovation Urbain (PNRU). Son objectif premier est de **redynamiser des quartiers en pénurie de logements**, en favorisant la réalisation de programmes immobiliers neufs et l'accession sociale.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, le NPNRU

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a été lancé en 2014 dans le but de transformer 450 quartiers à l'échelle nationale. En intervenant sur l'habitat et les équipements publics l'idée est de favoriser une mixité de ces territoires, c'est-à-dire, pouvoir proposer dans ces quartiers

des logements de qualité et diversifiés avec plus d'équipements publics, des accès facilités vers l'agglomération et de nouvelles activités économiques.

Les objectifs du programme

L'objectif premier de ce nouveau programme est de pouvoir réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines, et ainsi améliorer les conditions de vie des habitants. De plus, les objectifs du NPNRU sont :

- Augmenter la diversité de l'habitat
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures

Ces objectifs ont vocation à être priorisés et adaptés au contexte local par les porteurs de projet.

Les moyens mobilisés

Pour pouvoir réaliser ce programme, une subvention de **12 milliards d'euros** a été faite par les contributions de :

- Action Logement : 8,4 milliards d'euros,
- l'Union sociale pour l'habitat : 2,4 milliards d'euros,
- l'État : 1,2 milliard d'euros.

Les travaux doivent générer 50 milliards d'euros d'investissement tous financeurs confondus (collectivités locales et bailleurs sociaux notamment).



Le bail réel solidaire (BRS)

Qu'est-ce que le BRS ?

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession existant depuis 2015 (issue de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé), qui consiste à **dissociation du foncier et du bâti**, permettant ainsi aux accédant à petit budget d'acquérir un logement neuf à petit prix. Vous devenez propriétaire du bâti et locataire durant toute la période d'usage en résidence principale du foncier (terrain) à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) réglementé par agrément d'État, pendant une durée emphytéotique (comprise entre 18 et 99 ans).

Vous n'achetez en définitive que la partie bâti du logement, ce qui représente une économie entre 20 et 40% en fonction du secteur géographique de votre achat.

Le BRS est par définition le **“Logement abordable dans le temps”**.

Quels sont les avantages ?

- Accéder à un logement pour les plus petits budget et en dessous des prix marché
- Se constituer un capital immobilier à une mensualité réduite
- Une économie de 15 à 40% sur votre projet d'acquisition
- La possibilité de financer son achat avec un prêt à taux zéro (PTZ)
- Un abattement sur une partie de la taxe foncière en fonction de la zone géographique
- **Vous pouvez revendre à tout moment votre logement** : il suffit juste de respecter l'obligation de revente à une personne éligible aux mêmes conditions du dispositif (plafond de ressources et résidence principale).

Les conditions pour en bénéficier

- Respecter le plafond de ressources d'éligibilité
- Occuper le logement obligatoirement en résidence principale

Le plafond de ressources pour bénéficier du BRS

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	ZONE A	ZONE B et C
1	35 515 €	26 921 €
2	49 720 €	35 899 €
3	56 825 €	41 525 €
4	64 638 €	46 014 €
5 et +	73 732 €	50 489 €

Bon à savoir

La revente d'un logement en BRS est encadrée, vous ne pourrez céder le logement qu'à un prix de cession plafonné par l'OFS (Organisme de Foncier Solidaire), qui restera toujours bien inférieur au prix du marché. Généralement cette plus value encadrée correspond à un pourcentage déterminé d'inflation ou à l'ICC (Indice du Coût de Construction) publié par l'INSEE.

Quelles différences entre BRS, location libre et acquisition libre ?

Prenons l'exemple d'un logement d'une surface de 70m² situé en zone A.

→ **En location libre** : Loyer mensuel charges comprises de 1 164 € pour un taux d'effort de 33%, revenus conseillés de 3 500 € minimum

→ **En acquisition** : Hypothèse avec un prêt principal à 3% sur 25 ans + prêt accession

• En acquisition libre : 396 410 € soit une dépense de 1 850 €/mois

• En acquisition BRS : 208 278 € soit une dépense de 1 065 €/mois (remboursement emprunt et redevance OFS) - dans cet exemple, la redevance est de 1,5 €/m²/mois.

	Logement classique	Logement BRS	Location
Prix à l'achat	396 410 €	208 278 €	-
Mensualité(s)	1 850 €	960 €	-
Redevance foncière	-	105 €	-
Coût mensuel	1 850 €	1 065 €	1164 €

Les étapes de l'achat en BRS

- 1. Choix du logement**
Demande d'éligibilité
 - 2. Réservation du logement**
Contrat de réservation
 - 3. Acquisition du logement**
+ Bail du foncier chez le notaire
- Phase travaux - Appels de fonds en fonction de l'avancée du chantier
- 4. Livraison du logement**
avec remise des clés
 - 5. Remboursement du crédit**
sur la partie bâtie + paiement de la redevance pour le foncier



INVESTIR

MPN P41 : Tableau récapitulatif

Pinel et 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.

Conjointement lié à la loi "Climat et Résilience" et à la réglementation de performance énergétique, la loi pinel conserve un taux plein de réduction fiscale pour les logement labellisé RE2020.

Ce texte offre un levier fiscal important aux investisseurs souhaitant profiter de ce dispositif.

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.

Le Super Pinel, une version améliorée du Pinel ?

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la réduction fiscale proposée est dégressive du dispositif initial jusqu'à fin 2024. Le Pinel prendra définitivement fin en 2025.

Le futur dispositif, baptisé Super Pinel ou Pinel+ offrira toujours des avantages fiscaux aux investisseurs immobiliers mais dans des conditions différentes. De plus, un accent est mis sur la transition énergétique et les nouveaux logements devront être soumis à la Réglementation Environnementale 2020.

Les nouvelles conditions pour conserver le taux plein de la réduction fiscale à partir du 1^{er} janvier 2023 :

1. Des conditions environnementales

L'objectif du Super Pinel est de construire plus durable et plus responsable, selon la nouvelle réglementation 2020 (RE2020).

Les programmes immobiliers neufs devront respecter les normes habitables de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) qui met en vigueur une nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs en 2020 : la RE2020.

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**.
- Plafond fiscal de l'investissement : **5 500€ par m² de surface habitable et 300 000€ par an et par foyer fiscal**

→ **Respecter le plafonnement** global des avantages fiscaux limitées 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.

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 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, Toulouse, Bordeaux, La Rochelle 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, Annecy, Chambéry, Cluses, la Corse ainsi que les îles non reliées au continent, mais aussi les départements d'Outre-Mer)

Pourquoi investir en Pinel + ?

- Une réduction fiscale à taux plein
- Un investissement en RE2020
- Se constituer un patrimoine immobilier de dernière génération
- Baisse du prix du marché de l'immobilier neuf depuis septembre 2023

Les Plafonds

Plafonds de ressources des locataires

	ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1
Personne seule	41 855 €	41 855 €	34 115 €
Couple	62 555 €	62 555 €	45 558 €
Personne seule ou couple avec :			
+ 1 personne à charge	82 002 €	75 194 €	54785 €
+ 2 personnes à charge	97 904 €	90 070 €	66 139 €
+ 3 personnes à charge	116 487 €	106 627 €	77 805 €
+ 4 personnes à charge	131 078 €	119 897 €	87 685 €
Par personne à charge suppl.	+ 14 603 €	+ 13 369 €	+ 9782 €

Plafonds de loyer en métropole (Coef. zone) pour 2023 :

Zone A Bis	18,25 €
Zone A	13,57 €
Zone B1	10,93 €
Zone B2 (sur agrément)	9,50 €

Calcul du loyer

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

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

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



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.

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.**

Comment 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

MPN P41 : Tableau récapitulatif

Le dispositif Denormandie

Aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif, le dispositif Denormandie 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.

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

L'assiette fiscale servant de calcul est plafonnée à 300 000€ par an et par foyer fiscal, 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 par an**
- 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.



INVESTIR

MPN P38 : Tableau récapitulatif

P86 : Sélection de programme

Le déficit foncier

Dispositif de déduction du revenu imposable institué par la loi Balladur en 1993, le déficit foncier 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 augmentées 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 2023, vous devez louer le bien concerné jusqu'en 2026.
- 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 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 déductibles

- 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.



INVESTIR

MPN P39 : Tableau récapitulatif

P87 : Sélection de programme

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). Il s'engage à louer le bien 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
Résidences Séniors	<ul style="list-style-type: none"> → Elles proposent des chambres ou des appartements aux personnes âgées encore autonomes. → Elles sont non médicalisé → 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.
Résidences Étudiantes	<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.
Résidences 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 loyers fixés à l'avance et souvent garanti par contrat avec l'exploitant. → Vous pouvez bénéficier du statut de loueur meublé non professionnel. <p><i>NB. : Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'investissement en résidence de tourisme ne permet plus de bénéficier des avantages du dispositif Censi-Bouvard.</i></p>
Résidences 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 leurs 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 tourisme, 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	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Abattement forfaitaire de 50% des revenus 		<ul style="list-style-type: none"> + Profiter d'un revenu garanti : peu importe l'occupation du logement, les loyers sont dus via le bail commercial 	PLAFONDS & LIMITES
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Amortissement du mobilier et du foncier 		CONDITIONS	
<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 			
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Baux meublés de 1 an, renouvelable 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. 		
<p>Dans le cadre de l'amortissement, avantage de l'abattement chaque année par déclaration fiscale.</p>		CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL	
<p>Diversification importante du patrimoine tout en maîtrisant la frappe fiscale. Offre de qualités et sécurisée en résidences gérées.</p>		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
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 & 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 2023</td> <td>PINEL</td> <td>10,5%</td> <td>15%</td> <td>17,5%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>PINEL +</td> <td>12%</td> <td>18%</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>Logement acté en 2024</td> <td>PINEL</td> <td>9%</td> <td>12%</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>PINEL +</td> <td>12%</td> <td>18%</td> <td>21%</td> </tr> </table>	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%	MÉCANISME
Location de 6 ANS : 12%																									
Location de 9 ANS : 18%																									
Location de 12 ANS : 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%																					
<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 limitées 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																							



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.



INVESTISSEMENTS
LOCATIFS



RÉSIDENCE
PRINCIPALE



PROGRAMMES
IMMOBILIERS
DE HAUTE-QUALITÉ



OFFRE
NATIONALE



ACHAT
EN VEFA



ACCOMPAGNEMENT
SUR MESURE
de la recherche
à la livraison



RÉSIDENCES
GÉRÉES



LOCATION
MEUBLÉE

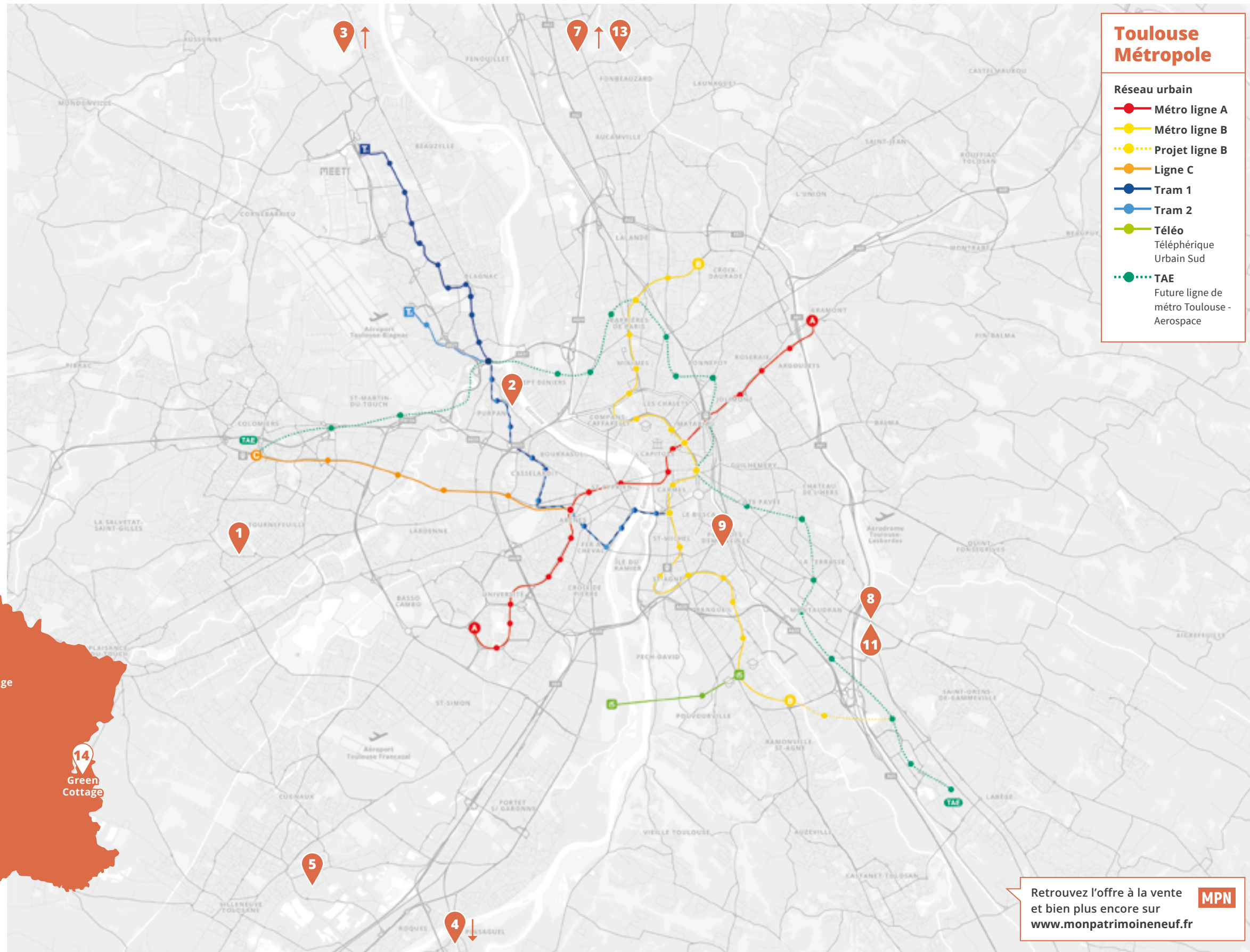


GESTION
DE PATRIMOINE



Programmes immobiliers

- 1 ▶ Jardin de Diane - p46
- 2 ▶ Vista Verde - p48
- 3 ▶ Les Jardins de l'Annonciation - p50
- 4 ▶ Nevada - p52
- 5 ▶ Ré-Création Boisée - p54
- 6 ▶ Ekla - p56
- 7 ▶ Les Noisetiers - p58
- 8 ▶ Suzan Garden - p60
- 9 ▶ Cœur Demoiselles - p62
- 10 ▶ Le Cambridge - p64
- 11 ▶ Révélation - p66
- 12 ▶ Hesta - P68
- 13 ▶ Terre d'Argile - p70
- 14 ▶ Green Cottage - p92



Retrouvez l'offre à la vente et bien plus encore sur www.monpatrimoine neuf.fr



Jardin de Diane

Par GreenCity Immobilier

Tournefeuille 31170

→ 57 appartements
du T2 au T4

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2025
- Architecte : TAM Architecture



Tournefeuille, voisine de Toulouse, la nature en plus !

Forte de son image de ville résidentielle alliant tranquillité, modernité et dynamisme, Tournefeuille offre à ses habitants le compromis parfait entre ville et nature. Les sportifs et les amoureux de nature profitent des nombreux espaces verts, des 32 km de piste cyclable et surtout du complexe de loisirs de la Ramée qui, avec ses 248 hectares, permet de pratiquer de nombreuses activités (golf, running, nautisme, piscine,...).

Son cœur de ville accueille de nombreux commerces et une vie animée : deux marchés hebdomadaires, des infrastructures scolaires et de nombreux équipements culturels (cinéma Utopia, médiathèque, salle de spectacles Le Phare, etc).

Tournefeuille profite d'une bonne desserte routière avec un accès immédiat à la rocade Arc-en-ciel qui permet de rejoindre aussi bien le centre-ville toulousain via le périphérique, que le pôle aéronautique Airbus de Colomiers/Blagnac. Côté transports en communs, la ligne L3 du réseau Linéo traverse la ville et permet

de rejoindre la station « Arènes » avec le tramway T1 et la ligne A du métro toulousain.

Un projet éco-responsable

Au sein d'un environnement pavillonnaire et proche du cœur de ville de Tournefeuille, la résidence se compose de 3 bâtiments de faible hauteur, immergés dans un environnement bucolique. Elle accueille de vastes jardins avec notamment un parc arboré, véritable îlot de fraîcheur et espace de détente pour les résidents. Les parkings extérieurs sont également recouverts de treilles végétalisées apportant de l'ombre aux véhicules. L'ambition architecturale du projet était de réussir à l'intégrer dans son environnement tout en l'inscrivant dans les enjeux actuels. Cela concerne notamment son impact environnemental et le souhait de réaliser des constructions très peu énergivores. Elle arbore ainsi des façades en ossature bois, matériau permettant de réduire le bilan carbone. Les soubassements sont traités en béton architectonique et les toitures en tuiles rappelle les couleurs de la région toulousaine.

Les + du programme

- Logements aux dernières normes environnementales **RE2020**
- Résidence eco-responsable
- Jardins arborés
- Prestations de belles qualités
- Parking extérieur sécurisé

Transports

- Bus lignes 48, 63 et Lino L3 à 100 m
- Piste cyclable à 300 m
- Rocade Arc-en-Ciel à 4,5 km
- Métro A station "Basso Cambo" à 9 km
- Gare SNCF des Arènes à 9,5 km
- Aéroport Toulouse Blagnac à 12 km

À proximité

- Enseignement :**
 - Crèche à 260 m
 - Collège à 800 m
 - École maternelle à 2,5 km
 - Université Toulouse II Jean-Jaurès à 10 km
- Commerces / Loisirs / Emploi**
 - Centre médical à 400 m
 - Boulangerie à 900 m
 - Intermarché à 1,5 km
 - Base de loisirs de la Ramée à 3 km
 - Zoo African Safari à 6 km
 - Parc d'activités Basso Cambo à 7,5 km
 - Site Airbus St-Martin-du-Touch à 8 km
 - Hôpital Purpan à 9 km
 - Zone Commerciale Portet-sur-Garonne à 10 km
 - Zone Commerciale Roques-sur-Garonne à 11 km



Vos notes personnelles

+ d'infos ▶

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



Vista Verde

Par Sporting Promotion & Eclisse Promotion

 **TOULOUSE** Casselardit

→ 147 Appartements du T2 au T5

→ À partir de 138 000 €

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2025
- Architecte : Elizabeth de Portzamparc



L'adresse idéale pour vivre et travailler !

Quartier à la fois proche de l'hypercentre de la Ville Rose et des zones d'emplois de Blagnac et Purpan, Casselardit se démarque par une situation géographique privilégiée et une qualité de vie recherchée au cœur du dynamisme de la Rive Gauche. Bien desservi par les transports en commun, vous accédez en moins de 5 minutes à pied de votre logement aux arrêts de tramway T1 et T2 "Arènes Romaines" et "Ancely", vous permettant de rejoindre rapidement le centre-ville de Toulouse, ainsi que l'aéroport. À deux pas de la résidence, retrouvez de nombreux commerces et animations tels que le centre commercial de Purpan ou encore les Halles de la Cartoucherie, mais aussi plusieurs infrastructures scolaires et services qui rythment votre quotidien.

Une harmonie parfaite : intimité préservée & vues dégagées

La résidence Vista Verde, un havre de paix au cœur de Toulouse, où le bien-être et la connectivité trouvent leur équilibre. Elle

propose une vie exceptionnelle où la nature et l'architecture se fondent en parfaite harmonie. Avec ses façades mêlant briques traditionnelles et parement bois, ses moucharabiehs qui préservent l'intimité de chacun, et sa conception intelligente et contemporaine, la résidence Vista Verde saura vous séduire par son forte.

Ici, chaque détail est soigneusement pensé pour établir une connexion avec la Garonne, située au pied de la résidence.. Les coursives délicatement tissées au centre de chaque bâtiment offrent une expérience unique permettant une circulation aérée tout en offrant des vues imprenables sur le paysage environnant.

Vivez le privilège des derniers étages

Imaginez l'espace, les volumes et l'intimité des maisons individuelles sur les toits... La vue imprenable depuis le 5^e étage en plus ! Les T5 et T5 duplex sauront vous séduire par leurs surfaces généreuses (de 95 à 140m²), les terrasses filantes qui vous ouvrent vos espaces de vie vers l'extérieur et leurs finitions soignées.

Les + du programme

-  Situation géographique privilégiée
-  Logements d'exception aux vues imprenables sur la Garonne
-  Zone naturelle protégée
-  Chemin piétonnier et cyclable
-  Balcons filants végétalisés
-  Places de parking aériennes et en sous-sol
-  Locaux vélos de plus de 20 m²

À proximité

-  Établissements scolaires : Crèches et écoles à 3 min à pied

Loisirs / Emplois

- Centre commercial Purpan à 5 min à vélo
- CHU de Purpan à 5 min en voiture
- 15 000 m² d'équipements publics à quelques minutes à pied
- Les Halles de la Cartoucherie à quelques minutes à pied
- 2 hectares d'espaces naturels et de parcs

Transports

-  5 lignes de bus Tisséo à 5 min à pied
-  Tramway T1 & T2 à 4 min à pied
-  Gare Toulouse Matabiau à 15 min en voiture
-  Aéroport Toulouse Blagnac à 5 min en voiture



Vos notes personnelles

 + d'infos ▶

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



PROGRAMME

Les Jardins de l'Annonciation

Par Imodeus

 **Seilh 31 840**

- Maisons du 3 au 6 pièces
- À partir de 291 000 €
- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2025
- Notaire : FLV Notaire à Colomiers
- Architecte : FP01 à Toulouse



Le calme à deux pas de Toulouse

Au nord-est de Toulouse, entre ville et campagne, Seilh est un havre paisible idéal pour les activités de plein air telles que le golf, la pêche, la randonnée et les promenades à vélo. Pourvue de nombreux parcs et jardins, la commune possède un riche patrimoine naturel composé de deux espaces protégés et d'un site Natura 2000.

Traversée par différents cours d'eau, elle promet de belles balades, notamment grâce à une agréable piste cyclable aménagée le long des berges de l'Aussonnelle et de la Garonne. Le bois de Bouscassié offre lui aussi de doux moments de détente à la fraîcheur de l'ombre de ses arbres.

Abritant une forte communauté locale, mais aussi des établissements scolaires qualitatifs, des équipements modernes et un réseau de transports développé, Seilh garantit une qualité de vie élevée. Avec son marché de plein vent, sa médiathèque, son golf mais aussi son patrimoine historique généreux dévoilant deux magnifiques châteaux, Seilh est la destination parfaite






pour les personnes cherchant à combiner activités de plein air et vie culturelle animée au cœur d'un lieu de vie apaisant.

Une architecture sobre, contemporaine & évolutive

Au cœur d'un environnement résidentiel où règne le calme, la résidence Les Jardins de l'Annonciation revêt une architecture à la fois douce et remarquable. Ce projet s'aligne à l'identité du quartier et se caractérise par de jolies maisons en duplex entièrement couvertes de briques. Ce symbole, typique du bassin toulousain, appuie l'architecture traditionnelle de la résidence, qui remet au goût du jour des matériaux emplis de charme.

Avec des volumes aussi épurés qu'originaux, surmontés de toitures à deux pans, les maisons offrent la possibilité de faire évoluer l'intérieur pour passer du T3 au T4 et du T5 au T6 afin de s'adapter à la composition du foyer. Les larges baies vitrées, purement contemporaines, contrastent l'aspect traditionnel des façades et offrent une luminosité incomparable aux maisons.


Les + du programme

-  Un environnement résidentiel commune pavillonnaire et familiale
-  Maison évolutive en pleine propriété
-  Prestations de qualités
-  Jardins généreux piscinable pour chaque maison
-  Garage pour chaque maison

À proximité

-  **Commerces / Emplois**
- À 1,4km Pharmacie La Croix de Seilh
- À 1,4km Carrefour Market Beauzelle
- À 1,6km Le Drive tout nu
- À 2,9km Marché de plein vent
- À 4,5km Centre commercial Blagnac et ses 120 commerces

-  **Loisirs**
- À 1,3km Bois du Bouscassié
- À 1,4km Golf de Toulouse Seilh
- À 3,2km Parc des expositions MEET
- À 3,3km du musée Aéroscopia
- À 3,6km Base de sports et loisirs des Quinze Sols

-  **Établissements scolaires :**
- À 60m : Ensemble scolaire privé de l'Annonciation (de l'école primaire au lycée)
- À 2,2km : Crèche Bambins Constellation
- À 2,7km : École élémentaire Léonard de Vinci
- À 3,3km : Lycée Polyvalent Saint-Éxupéry
- À 5,9km : Collège François Mitterrand



Vos notes personnelles

 **+ d'infos** ▶

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



PROGRAMME

Nevada

Par Carrere

Pins-Justaret 31 860

→ 44 Appartements du T2 au T4

→ À partir de 183 000 €

• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024

• Notaire : DSM - Notaires Associés

• Architecte : 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

- Services & commerces**
Supermarché, boulangerie, pharmacie, cabinet médical, dentistes, banque, La Poste, Mairie, tabac presse, restaurants, bar, station service
- Établissements scolaires :**
Crèche, école maternelle et élémentaire, collège, lycées
- Loisirs / Emplois**
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



PROGRAMME

Ré-Création Boisée

Par Saint-Agne Immobilier

 Villeneuve Tolosane 31270

→ 30 Villas de 3 à 5 pièces

→ À partir de 288 900 €

• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024

• Notaire : Maître Sellier

• Architecte : Agence COT



Villeneuve-Tolosane, la Toulousaine !

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

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

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

Au cœur de la résidence, des villas pour une sénérité totale

Pour une indépendance maximale, découvrez des maisons de ville duplex de 3 à 5 pièces. Elles vous offrent de belles

surfaces intérieures, composées de chambres spacieuses qui vous donnent la possibilité d'aménager un espace de télétravail éclairé naturellement. Elles sont toutes prolongées d'un jardin soigné avec des ombrières en bois pour certaines.


Les villas 5 pièces proposent de belles surfaces lumineuses de 90 à 105 m² avec de remarquables espaces extérieurs piscinables.


Le plus écologique

Exemplaire en matière de performances écologiques, ces villas sont construites en ossature bois pour vous garantir confort thermique et hygrométrie. Les villas s'inscrivent dans une démarche environnementale exemplaire au service de la qualité et du bien-être des résidents.

La résidence dévoile tout le raffinement de logements d'exception dédiés à une nouvelle douceur de vivre et à un confort durable.


Les + du programme

 Villas à très haute valeur environnementale : construites en ossatures bois, confort thermique et hygrométrie garanti, villas structure 100% bois

 Certification Effinature : Haute valeur écologique Label E2C1 pour les villas 5 pièces


 Environnement résidentiel

 Logements traversants


 Jardins privés piscinables pour les maisons 5 pièces

À proximité

 **Commodités**
• Parc de l'Écoquartier à 1 min à pied
• Commerces, services et infrastructures médicales à 5 min à pied
• Infrastructures sportives à 6 min à pied

 **Établissements scolaires**
• École Primaire « Canta Lauseta » et sa crèche à 3 min à pied
• Collège Jacqueline Auriol à 8 min à pied

Transports

 Arrêt de bus ligne 47 à 1 min à pied

 Autoroute A64 à 1 min en voiture

 Station de métro Basso Cambo à 14 min en voiture



Vos notes personnelles

 + d'infos ▶

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



PROGRAMME

Ekla

Par Sopic Occitanie

Montauban 82 000

→ Appartements du T2 au T4

→ À partir de 133 300 €

• Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2025

• Notaire : Noël CHARRAS (Toulouse)

• Architecte : Pierre RELLA (Montauban)



Montauban : déjà en ville, encore à la campagne

Montauban, charmante ville située dans le sud-ouest de la France, se distingue par sa proximité avec l'émblématique ville de Toulouse. Située à seulement 50 kilomètres de la Ville Rose, Montauban offre aux résidents et aux visiteurs le meilleur des deux mondes : la tranquillité d'une ville provinciale et l'accès aux attractions et opportunités fournies par une métropole dynamique.

Elle est connue comme étant une commune riche en histoire et en culture avec son historique bien préservée, ses bâtiments médiévaux, ses ruelles pavées et sa célèbre Place Nationale, bordée de cafés et de boutiques où les habitants se retrouvent pour se détendre et profiter de l'atmosphère conviviale de la ville.

Votre nouvelle adresse à Montauban

L'architecture de cette résidence sur deux étages, est conçue à échelle humaine, favorisant une atmosphère conviviale et chaleureuse. Les volumes sobres et contemporains créent un environnement simple et intemporel. Les balcons, dont les débords instaurent un dynamique visuel, sont pourvus de garde-corps en tôle perforée, ajoutant une touche de modernité.

Mêlant tons blancs et ocres et surmontée d'une toiture en tuiles de terre cuite, la résidence Ekla incarne le charme de l'architecture régionale. Les espaces verts communs, soigneusement aménagés et engazonnés offrent un cadre serein dans lequel vous pourrez vous détendre et profiter de la nature.

Découvrez nos logements conçus pour vous offrir un confort de vie et des prestations de qualité ! Chaque détail a été soigneusement pensé pour répondre à vos besoins et vous offrir une expérience résidentielle agréable.

Les + du programme

- Logement personnalisable
- De beaux espaces verts communs
- Belles prestations
- Une place de parking minimum pour chaque logement
- Résidence sécurisée
- Proche des rives vertes du Tarn

Transports

- À 150 m : Arrêt Bus 5
- À 500 m : D927
- À 3,6 km : Gare de Montauban
- À 14,7 km : A62 Sortie 10

À proximité

- Loisirs / Emplois**
- À 10 min à pied Théâtre de l'Embellie
 - À 1 km Festival des Lanternes
 - À moins de 3 km Place Nationale
 - À 20 min à pied Carrefour City
 - À 3 km Stade de Sapjac

- Établissements scolaires :**
- À 2,8km Collège Manuel Azana
 - À 20min à pied La crèche Arc-en-Ciel
 - À 11min à vélo Lycée Jules Michelet
 - À 15min à pied École maternelle et élémentaire Léo Ferré



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

+ d'infos ▶

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



Les Noisetiers

Par Novilis

Bruguières 31150

→ 34 Appartements du T2 au T4

→ À partir de 224 000 €

- Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2025
- Notaires : M^e François à Bouloc, M^e Toussaint à Castelnau d'Estretfonds
- Architecte : Jean François COMBES



Vivre à Bruguières

Située au Nord de Toulouse à seulement 15 km de l'hypercentre de la ville rose, Bruguières est une commune à dimension humaine qui offre à ses 5 500 habitants un lieu de vie préservé. Véritable campagne urbaine à l'attractivité indéniable, Bruguières dispose de tous les commerces et services utiles au quotidien.

Les équipements tels que la salle de spectacles du Bascala, les infrastructures sportives, la base de loisirs extérieure font activement vivre la commune tout au long de l'année. Tout en étant situé dans un environnement immédiat calme, le programme des Noisetiers bénéficie d'un emplacement géographique idéal en plein centre de Bruguières et à proximité de nombreux magasins et restaurants.

Votre résidence Les Noisetiers

Idéalement situé à proximité du centre-ville de Bruguières, le projet d'habitation Les Noisetiers offre une architecture élégante

et singulière. La résidence est composée de 34 appartements allant du T2 au T4, répartis dans 4 bâtiments intimistes en R+1 avec combles aménagés.

Les logements bénéficient tous de terrasses et/ou de jardins privés, ainsi que de vastes espaces de vie et de grandes baies vitrées. Les équipements intérieurs répondent aux besoins actuels et apporteront un confort optimal aux occupants.

Le mot de l'architecte

« D'allure traditionnelle avec quelques touches contemporaines, entourée d'espaces verts de qualité, Les Noisetiers est une résidence à échelle humaine où il fera bon vivre dans des appartements multi-orientés pour bénéficier d'un bel ensoleillement. »

Les + du programme

- Logements aux dernières normes environnementales **RE2020** avec les objectifs environnementaux carbone de 2025
- Résidence intimiste
- Localisation idéale dans la commune
- Prestations de qualité
- À 18km Centre-ville de Toulouse

Transports

- Bus Tisséo 33, 69 et 105
- Autoroute A62 à 1 km
- Gare SNCF de Saint-Jory à 6 km
- Métro Borderouge - Ligne B à 13 km
- Aéroport Toulouse Blagnac à 17 km

À proximité

- Loisirs - Emplois**
 - Restaurants, commerces, pharmacies, banques, poste, supermarchés et marché de plein vent le dimanche matin
 - Plus de 250 associations culturelles et sportives
 - 2 gymnases, 4 courts de tennis, 2 terrains de football, terrain de rugby, dojo, salle de musculation, boulodrome
 - Centre Commercial Fenouillet

- Enseignement**
 - Crèche et groupe scolaire maternelle et primaire à proximité immédiate



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

+ d'infos ▶

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



Suzan Garden

Par Promomidi

Toulouse L'Ormeau

→ 21 logements du T2 au T4 et maisons de ville T5

→ À partir de 244 500 €

- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2025
- Notaire : SCP Lalanne-Camman, Daveze, Laurent Gibault
- Architecte : Taillandier



Quartier L'Ormeau, un choix stratégique d'avenir

Situé au sud-est de Toulouse, bordé par les quartiers du Pont des Demoiselles, de Ranguel ou encore par la commune de Saint-Orens-de-Gameville, ce quartier est un secteur prisé par sa position stratégique, côtoyant aussi bien le cœur de la métropole que la campagne environnante.

Quartier aussi calme que vivant, l'Ormeau bénéficie de plus de 250 commerces de proximité dont des restaurants et un hypermarché. Pourvu de nombreux espaces verts tels que le Parc Alalouf et son plateau multisport, l'Ormeau affiche à la fois une ambiance paisible et dynamique, accentuée par la rencontre de deux axes majeurs de la ville : les avenues Antoine de Saint-Exupéry et Jean Rieux.

Une résidence pensée pour tous

Suzan Garden est une résidence contemporaine proposant 21 logements où toutes les typologies sont représentées permet-

tant ainsi à chacun de s'implanter dans un secteur d'avenir. Les 17 appartements, du 2 au 4 pièces, sont accompagnés d'un jardin partagé en cœur de parcelle. Les 4 maisons de ville bénéficient quant à elles de jardins privés. Bien que située en ville, la résidence Suzan Garden répond à toutes les attentes possibles grâce à son offre de stationnement.

La partie collective avec ses deux volumétries différentes apporte rythme et contraste. Les façades aux tons ocre, gris et blanc révèlent des balcons aux lignes graphiques créant ainsi le dynamisme visuel souhaité. L'alternance de surfaces lisses et de briques de parement apporte une touche de modernité à la résidence. La sobriété et le tonus des lignes architecturales du collectif lui assurent une élégance durable.

Composée de 4 maisons de ville de type 5 pièces, la résidence Suzan Garden répond également aux besoins de familles plus nombreuses. Établies sur 2 niveaux, les maisons offrent jardin privé, terrasse et garage.

Les + du programme

- Une localisation idéale dans un quartier d'avenir
- Résidence intimiste
- Typologie variée : appartement et maisons de ville
- Un projet de standing
- Architecture contemporaine
- Parking sous-terrain Monte-voiture
- Locaux vélos

À proximité

- Services commerces**
Supérette Carrefour City à 400 m
Pharmacie et boulangerie à 600 m
Centre Commercial Labège 2 à 4,2 km

- Services commerces**
• Parc Alalouf à 180 m
• La Halle de la Machine à 1,3 km
• Cinéma UGC Montaudran à 1,5 km
• Complexe sportif à 1,6 km
• Cité de l'Espace
- Établissements scolaires**
• Crèche à 300 m
• Groupe Scolaire à 450 m
• Collège et lycée à 1,9 km
• Université Toulouse III Paul Sabatier à 3,9 km

Transports

- Bus L9 à 120 m, Bus 23 à 300 m
- Futur métro Toulouse Aerospace Express à 400 m
- Rocade A61 sortie 18 à 800 m
- Gare TEER de Montaudran à 900 m
- Aéroport Toulouse Blagnac à 12,3 km



Vos notes personnelles

.....
.....
.....

+ d'infos ▶

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



PROGRAMME

Cœur Demoiselles

Par Saint-Agne Immobilier

Toulouse 31400

→ 34 Appartements du T2 au T4

→ À partir de 232 900 €

• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024

• Notaire : M^e DARDAUD Laurence

• Architecte : TAA (M. Taillandier)



À la croisée de deux quartiers prisés : Le Busca & Pont des Demoiselles

Calmes et résidentiels, au sud-est du centre-ville de Toulouse, ces quartiers vous offrent un confort de vie inestimable. Situés entre le centre-ville et le Canal du Midi, ils apportent aux habitants un quotidien au centre historique de la métropole, tout en étant proche des zones vertes. Le Canal du Midi (Patrimoine Mondial de l'UNESCO), le Jardin des Plantes ou encore la colline de Pech David.

Ces quartiers préservés par les architectes des bâtiments de France sont proches des bassins d'emploi que sont Labège Innopôle, l'Oncopôle ou encore Aibus Defence Space.

Depuis le calme de votre résidence, rejoignez rapidement votre destination. Chaussez vos baskets et au rythme du canal, partez à l'aventure dans le centre de Toulouse, au travail, ou allez faire vos courses dans les boulangeries, les épiceries, les pharmacies... Emmenez vos enfants à l'école ou au bord de l'eau pour profiter du soleil.

La mobilité est simple, avec de nombreux transports en commun : le métro Saouzelong, le bus au pied de la résidence, le tramway, la gare multimodale de Saint-Agne ou encore le téléphérique urbain Téléo.

Une résidence pour vivre pleinement

Cette résidence intimiste propose 34 appartements de 2 à 4 pièces, tous agrémentés d'un généreux balcon et de places de parking en rez-de-chaussée.

Laissez-vous séduire par les merveilleux appartement 4 pièces de standing, avec de vastes séjours et des terrasses de 32m². Les appartements T2 et T3 ne sont pas en reste, vous pourrez apprécier les beaux espaces de vies, dont les larges baies vitrées laissent agréablement entrer la lumière. Les prestations sont soignées et de belle qualité.

Un local vélo permettra aux sportifs d'être sereins pour garer et mettre en sécurité leur bicyclette ou leur VTT.

Les + du programme

- Logements visant les dernières normes environnementales
- Végétalisation du projet pour un maximum de fraîcheur
- Résidence intimiste
- Localisation idéale
- Logements d'exception
- Terrasses ou loggias privatives

À proximité

- Établissements scolaires**
Écoles maternelles, élémentaires, collèges et lycées à 10 min à pied



Commodités, emplois et loisirs

- Boulangeries, restaurants, supermarchés à 8 min à pied
- Infrastructures sportives à 8 min en voiture
- Pech David à 9 min en voiture
- Jardin des Plantes à 10 min à vélo
- Labège Innopôle à 10 min en voiture
- Centre Hospitalier de Rangueil à 10 min en voiture
- Portet-sur-Garonne à 19 min en voiture

Transports

- Bus 44, L7, 27 à 4 min à pied
- Métro ligne B à 8 min à pied
- Gare multimodale Saint-Agne à 4 min en voiture
- Rocade A620 à 5 min en voiture
- Téléphérique urbain Téléo à 12 min à vélo

OBJECTIF

RE2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

.....

+ d'infos ▶

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



PROGRAMME

Le Cambridge

Par GreenCity Immobilier

 **Saint-Maur-des-Fossés** 94100

→ 33 logements du T1 au T2

→ À partir de 239 900 €

• Livraison prévisionnelle : 2^e semestre 2025

• Notaire : Maître Lefeuvre Emmanuel

• Architecte : Joachim Laurence - Cabinet Laurence



Saint-Maur-des-Fossés : un havre de paix où s'épanouir pleinement

Entourée par l'un des bras de la Marne, Saint-Maur-des-Fossés vous offre un cadre bucolique aux portes de Paris. À seulement 10 km à l'est de la capitale, ses 75 000 habitants profitent au quotidien de son animation et de sa situation privilégiée sur la petite couronne. Généreusement desservie par 4 gares du RER A et bientôt par la ligne 15 du métro Grand Paris Express, cette commune se place parmi les plus prisées du Val-de-Marne.

Vivante et agréable, la ville propose à la fois un panel d'activités sportives et culturelles, tout en entretenant un esprit village avec ces différents quartiers, pleins de vie et de charme. Entre les balades le long des 12 km de berges verdoyantes, les activités nautiques et ses divers clubs sportifs, Saint-Maur-des-Fossés se place résolument du côté du dynamisme. Dotée de plusieurs cinémas, de son musée Villa Médicis et d'une programmation artistique régulière, la ville cultive son attractivité.

Des logements pensés pour la vie étudiante


Pour répondre parfaitement aux besoins des jeunes actifs, nos appartements optimisent chaque centimètre carré. Cuisine et salle de bain équipées, accès à la fibre pour permettre l'internet haut débit, espaces imaginés et conçus pour faciliter le quotidien de cette génération en quête de praticité.

Besoin de décompresser après une journée de cours stressante ou juste envie de se maintenir en forme ? La salle de sport située en rez-de-chaussée est à la disposition des résidents en libre-service de 6h à 22h tous les jours.

Le pack meublé avec GreenCity Résidences

Dans le cadre du statut LMNP, GreenCity Résidences propose un «pack meubles» tout compris. Vous n'avez plus qu'à choisir le style de meubles, GreenCity Résidence prend en charge l'acheminement et le montage des meubles. Votre appartement est prêt pour accueillir son locataire.




Les + du programme

-  Résidence students, le confort en plus
-  Des logements meublés prêts à être loués avec le pack LMNP
-  Résidence sécurisée
-  Logements fibrés pour l'accès au haut débit
-  Une salle de sport
-  2 locaux à vélos pour favoriser la mobilité douce

Transports

-  Bus 112 arrêt "Place de Rimini" à 6min
-  Bus 111 arrêt "Alma" à 450 m
-  Piste cyclable à 450 m
-  Gare SNCF RER A "La Varenne" à 1,7 km

À proximité

-  **Enseignement :**
 - Conservatoire à 1 km
 - École Thalgo à 2,5 km
 - Maison des étudiants à 4 km
 - Université Paris Est à 4 km
-  **Commerces / Services**
 - Boulangerie, auto-école, pharmacie, librairie à moins de 500 m
 - Carrefour City à 850 m
 - Auchan à 900 m
 - Biocoop à 1 km
-  **Loisirs :**
 - Stade des Corneilles à 600 m
 - Médiathèque à 1,3 km
 - Cinéma à 1,7 km
 - Fitness Park à 1,7 km



Vos notes personnelles


.....

.....

.....

.....

.....

 **+ d'infos** ▶

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



PROGRAMME

Révélation

Par Promomidi en copromotion avec GreenCity Immobilier

Toulouse Faubourg Malepère

- 168 Appartements du T1 bis au T5
- À partir de 195 000 €

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2025
- Notaire : M^e MILHES
- Architecte : LAN Architecture



Le Faubourg Malepère, au cœur du dynamisme du sud toulousain

Écoquartier centré sur le respect de l'environnement, le Faubourg Malepère offre une vie comme à la campagne, entouré d'espaces verts, au calme et à l'abri du tumulte de l'hypercentre. Les amoureux de nature et de sports bénéficient d'un vaste réseau de pistes cyclables et de footing au sein du bois de l'Hers, le long du ruisseau de la Marcaissonne, de la rivière de l'Hers ou en direction du Parc Catala. Ici, tout est facilement accessible et tous les modes de déplacement sont possibles : bus (Liaison Multimodale Sud-Est reliant Malepère à la ligne B du métro, Linéo 7...), métro avec les futures stations, voiture avec le périphérique tout proche.

Pour le quotidien, le cœur commerçant de la place de l'Ormeau est à seulement 1,5 km. Un projet de réaménagement du quartier prévoit la création d'une place commerciale et d'équipements publics (scolaires et culturels) qui viendront renforcer l'offre déjà existante. En résumé c'est un quartier jeune, dynamique offrant un confort de vie sans pareil.

Un habitat écologique et contemporain

La résidence "Révélation" est pensée comme un grand parc dialoguant avec le poumon vert qu'est le Faubourg Malepère. Elle est composée d'un ensemble de 5 collectifs avec un grand espace central boisé, de beaux jardins et des cheminements piétonniers. Ces espaces de verdure apportent une réelle quiétude à tous les résidents.

L'uniformité architecturale du projet, qui se veut sobre, contemporaine et surtout ancrée dans son territoire, se retrouve dans les matériaux utilisés : façades de teinte claire inspirée de la brique rose toulousaine et volets à persiennes en bois.

Les bâtiments présentent des épaulements variant du R+2 au R+7 maximum, cette variation des volumes permet de dialoguer avec la nature existante et d'optimiser l'implantation des logements et des extérieurs. Par sa dualité entre modernité urbaine et campagne apprivoisée, la résidence "Révélation" épouse parfaitement l'esprit de ce quartier en pleine mutation.

Les + du programme

- Logements aux dernières normes environnementales (RE2020) et certifiée Effinature
- Grand espace central boisé
- Résidence économe en énergie
- Chauffage par réseau de chaleur urbain
- Domotique permettant de régler à distance chauffage, alarme
- Extérieurs pour chaque logement Terrasses, loggias, balcons avec revêtement bois
- Parking sous sol sécurisé
- Locaux vélos
- Prestations de qualité

À proximité

- Services commerces** Centre commercial Saint-Orens et Labège, Airbus Defense & Space, Toulouse Aérospatiale, Cité de l'Espace, Labège Innopole, CHU Rangueil
- Établissements scolaires**
 - Crèche, école primaire, groupe scolaire à moins d'1 km
 - Université Toulouse III Paul Sabatier à 4,5 km

Transports

- Bus Linéo L7 au pied de la résidence
- Piste Cyclable à 25 m
- A61 sortie 18 Montaudran à 800 m
- Futur métro ligne C à 2 km
- Gare Toulouse Matabiau à 7,5 km



Vos notes personnelles

+ d'infos ▶

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



PROGRAMME

Hesta

Par Sporting Promotion

 **Messanges / Côte Landaise**

- 38 logements
- Du T2 duplex au T5 duplex
- À partir de 179 200 €

- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2025
- Notaire : Maître Lamolière, 64210 BIDART
- Architecte : Monsieur Gwen Marien, A40 Architectes



Messanges, un village nature

Situé entre Vieux-Boucau et Moliets, en bordure d'océan Atlantique, Messanges vous offre détente et cadre de vie idyllique au quotidien. Privilégiez les moments en famille ou entre amis grâce aux 5 kilomètres de plage de sable fin.

À vous les parties de surf et les pique-nique au bruit des vagues. Messanges, c'est aussi un accès à la forêt landaise, qui vous offrira de nombreuses balades à pied ou à vélo. Une boucle est d'ailleurs disponible depuis Messanges, reliant le village à Vieux-Boucau, Soustons et Azur en itinéraire cyclable sécurisé. Vous profiterez ainsi de plus de 26 kilomètres de paysages à couper le souffle, entre plage, forêt et lacs.

Côté vie pratique, Messanges n'a rien à envier à ses communes voisines. Elle compte en effet de nombreux commerces de proximité et artisans, un marché couvert tous les mercredis matin, une piscine municipale, des courts de tennis, un city park, une médiathèque, des associations... Et pour vos enfants, le village de Messanges possède une école primaire.

Une conception originale à l'esprit village

À seulement quelques pas de l'hypercentre et au cœur de la trame végétale des Landes, découvrez au sein d'une même réalisation différents types d'habitations, allant du T2 au T5 duplex : appartements et logements intermédiaires en duplex T3, T4 & T5 duplex.

Gestion des vis-à-vis, espaces extérieurs, accès à votre logement via un chemin piétonnier... La nouvelle signature de Sporting Promotion est conçue pour votre bien-être. Quel que soit votre choix, vous profiterez d'une belle luminosité grâce à des orientations variées, des espaces de vie optimisés et biens pensés, sans oublier de beaux extérieurs propices à la détente. Terrasses en bois et jardins privatifs arborés, vous apprécierez vos déjeuners en famille ou entre amis.

Laissez-vous tenter par des logements dotés d'espaces de vie ouverts avec une cuisine équipée et un séjour baigné de lumière, tous prolongés par d'agréables jardins ou terrasses.

Les + du programme

-  Une situation exceptionnelle dans le centre de Messanges
-  À proximité immédiate de la forêt des Landes et des plages
-  Résidence intimiste
-  Lumineux
-  Espaces de vie ouverts
-  Cuisine équipée
-  Jardin privatif
-  Place de parking aériennes
-  Locaux vélos & abri vélo/surf

À proximité

-  **Commerces / Services**
Commerces de proximité et marché de plein vent à 1 min à pied
-  **Établissements scolaires :**
 - École à 1 min à pied
 - Collèges et lycées à 15 min en voiture
-  **Loisirs :**
 - Plage de Messanges à 9 min à vélo
 - Étang de Soustons à 15 min en voiture
 - École de Kite Surf à 5 min à pied
 - Messanges Surf School / Mana Surf School à 5 min à pied
 - Forêt des Landes
 - 26 km de piste cyclables



Vos notes personnelles


.....

.....

.....

.....

.....

 **+ d'infos** ▶

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



Terre d'Argile

Par Carrere

 **Bruguières 31 150**

→ 36 Appartements du T2 au T3 et maisons T5

→ À partir de 221 900 €

• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2024

• Notaire : M^e Philippe FRANÇOIS

• Architecte : TAM Architecture



Une ville accessible & connectée

C'est à Bruguières, aux portes de Toulouse, qu'est située Terre d'Argile, dans un quartier pavillonnaire calme à quelques minutes des commodités.

Commune prisée de la 1^{re} couronne traversée par l'A62, Bruguières réunit toutes les conditions pour concilier vie personnelle et professionnelle.

Idéalement située à 15 minutes de Toulouse et des importants bassins d'emploi du nord de son agglomération, Bruguières est une ville paisible, particulièrement recherchée par des habitants cherchant un cadre de vie calme et au contact de la nature, tout en restant connecté à la ville rose.

Un lieu de vie calme, verdoyant et proche des commodités

Terre d'Argile se dresse dans un quartier pavillonnaire paisible de Bruguières, près de toutes les commodités et du centre

commercial de Fenouillet. À quatre minutes à pied, un arrêt de bus permet de rejoindre la station de métro La Vache en 30 minutes et la gare de Saint-Jory à 9 minutes en voiture qui relie Toulouse-Matabiau en 12 minutes.



Terre d'Argile offre un habitat aéré et intimiste. Composée de villas et de huit bâtiments collectifs de deux à trois niveaux, cette résidence de faible densité propose 36 logements de standing.

L'architecture des bâtiments affiche des formes contemporaines et élégantes, des façades alternant différentes teintes d'enduit clair, et toitures rouge pour les villas.



Les + du programme

-  À 15 min de Toulouse en voiture
-  Harmonie entre ville & nature
-  Architecture contemporaine épurée
-  Résidence intimiste et verdoyante
-  Espaces de vie extérieurs pour tous les logements
-  Stationnement pour tous
-  Prestations de qualité

À proximité

-  **Services & commerces**
À moins de 5 min à pied : supermarché, pharmacie, banque, médecin, dentiste, médiathèque
- À moins de 10 min à pied : Mairie, La Poste, tabac presse, boulangerie, restaurant
-  **Établissements scolaires :**
Groupe scolaire à moins de 5 min à pied
Crèche à moins de 10 min à pied

Transports

-  Bus Ligne 69 à moins de 5 min à pied
-  Gare TER de Saint-Jory à 10 min en voiture



Vos notes personnelles

.....

.....

.....

 + d'infos ▶

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



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.



Biodiversity®

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.



Focus : immobilier neuf et enjeux environnementaux

En France, le secteur de l'immobilier est l'un des plus gros consommateurs d'énergie. Pour répondre aux mieux aux enjeux environnementaux, les bâtiments sont soumis à de nouvelles exigences, normes et réglementations pour préserver la planète.

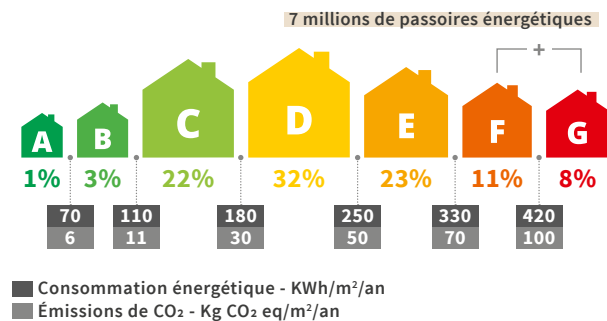
Aujourd'hui, l'attention est portée sur l'amélioration des constructions neuves avec problématiques en terme d'écologie et de qualité de vie des habitants : la RE2020 (Réglementation Environnementale 2020).

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 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.

Des DPE plus performants

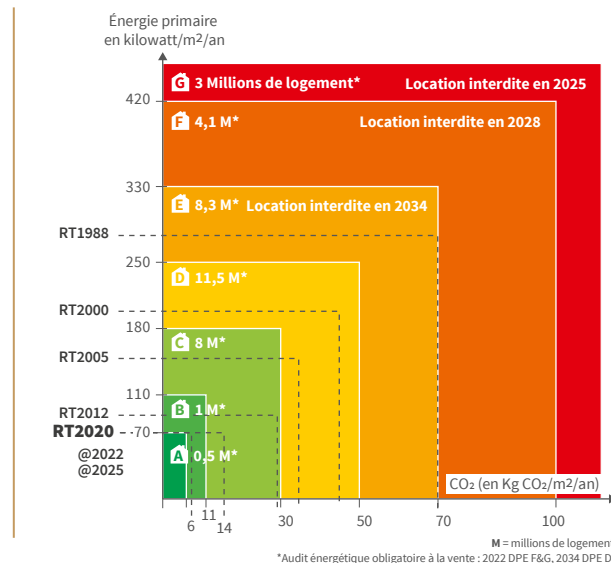
Le gouvernement a mis en place la Loi Climat et Résilience en 2021, qui interdit de louer ou de vendre des logements trop énergivores, dit « passoire thermique », des logements qui sont très mal isolés et qui favorise ainsi le gaspillage de chauffage et d'énergie. **Aujourd'hui, en France, on compte 7 millions de passoires énergétiques (classes F et G) :**



Un calendrier a été mis en place afin de réduire la proportion de logements dont la consommation d'énergie dépasse 450 kwh par an et par m². Il permettra d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux de rénovations énergétiques pour pouvoir louer leurs appartements. Le calendrier se déroule **en 5 étapes sur 12 ans :**

Depuis 2022	le DPE est obligatoire pour vendre un logement considéré comme passoire thermique (DPE F et G),
Depuis 2023	Il est impossible d'augmenter les loyers entre deux locataires pour les loyers avec un DPE F et G,
À partir de 2025	Les logements étiquetés G ne pourront plus être mis en location,
À partir de 2028	Les logements étiquetés F ne pourront plus être mis en location,
À partir de 2034	Les logements étiquetés E ne pourront plus être mis en location.

DPE, normes, RT et RE2020



Les avantages des logements vertueux



Bien-être et confort

Mieux vivre dans son logement

- Performance énergétique
- Démarche Qualité de l'air intérieur
- Équipements basse consommation
- Espace extérieur (terrasse, balcon, jardin...)

Biodiversité et nature

Mieux vivre dans sa résidence

- Démarche "Nature en Ville"
- Énergies renouvelables
- Services

Empreinte réduite

Mieux vivre dans sa ville

- Mode constructif et matériaux bas carbone
- Économie locale et circulaire
- Réhabilitation de l'existant

Valorisation

du logement vertueux

- Durabilité de la valeur des DPE A et B à horizon long terme
- Pas de travaux à prévoir
- Baisse d'intérêt sur le parc des passoires thermiques

Des dépenses énergétiques maîtrisées

- Gain d'énergie et réduction des charges
- Un bien facile à louer et pouvant être loué plus cher

Des avantages fiscaux

- Super Pinel en DPE A ou B
- Prêts facilités sur les logements vertueux
- Taxes potentielles sur les passoires thermiques ?



AVANT / APRÈS

Square Kennedy

Par Green City Immobilier

 **Saint-Maur-des-Fossés**

MPN Admirez la qualité de l'exécution en parfaite cohérence avec les perspectives 3D communiquées au moment de la commercialisation.

102 logements
Livrée 1^{er} semestre 2023
Architecte : Joachim Laurence Architecte



Perspective 3D



Photos livraison 2023





AVANT / APRÈS

MPN Admirez la qualité de l'exécution en parfaite cohérence avec les perspectives 3D communiquées au moment de la commercialisation.

Classic White

Par Sporting Promotion

 **Toulouse** - Ponts Jumeaux

17 Logements
Livrée Juin 2023
Architecte : Taillandier Architectes



Perspective 3D



Photos livraison 2023





La Société Civile Immobilière (SCI)



La SCI (Société Civile Immobilière) est un statut juridique permettant d'acquérir et prendre en gestion un ou plusieurs bien immobiliers entre plusieurs personnes, physiques ou morales.

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

Les différents types de SCI

- **La SCI de gestion ou de location :** c'est la société civile immobilière traditionnelle. Elle permet d'acquérir un ou plusieurs logements, de le gérer et de le mettre en location.
- **La SCI familiale :** elle doit être uniquement constituée entre les membres d'un même famille
- **La SCI construction-vente :** elle permet d'acheter un terrain, faire construire un bien immobilier dessus et revendre le tout
- **La SCI attribution :** elle permet de déterminer quelle partie de l'immeuble appartient à chacun des associés
- **La SCI de jouissance à temps partagé :** elle permet de se partager l'usage d'un bien

Les caractéristiques de la SCI

Nombre minimum d'associés	2 associés
Capital social minimum	1€
Objet social	Acquisition et gestion de biens immobiliers. Pas d'activité de marchand de biens.
Responsabilité	Responsabilité indéfinie, non-solidaire et subsidiaire des associés.
Prise de décision	<ul style="list-style-type: none"> • Par le gérant pour les décisions courantes • Par l'assemblée générale des associés pour les décisions importantes
Fiscalité	<ul style="list-style-type: none"> • Principe IR • Possibilité d'option pour l'IS

Les obligations des associés

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

Pourquoi faire une SCI ?

- **Organiser et détenir un patrimoine immobilier à plusieurs** (au moins 2 associés)
- **Facilité de gestion**
- **Règles d'organisation et de liquidation prévues dans les statuts**
- **Transmission simplifiée et souvent avantageuse**

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

Les obligations juridiques

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

Quelle fiscalité pour une SCI ?

Le régime par défaut : l'impôt sur le revenu

On l'appelle de manière courante la SCI transparente lorsqu'elle est imposée à l'IR (Impôt sur le Revenu), tel est le cas des sociétés immobilières qui ont pour unique objet :

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

Le régime sur option : l'impôt sur les sociétés

On l'appelle de manière courante la SCI Opaque lorsqu'elle est soumise à l'impôt sur les sociétés ; tel est le cas de toutes les sociétés ne répondant pas aux conditions posées par l'article 1655 ter du CGI déterminant les conditions des sociétés transparentes. Dans ce cas :

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

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

Les avantages de la SCI

Source : www.legalstart.fr/fiches-pratiques/sci/avantages-sci/

✓ Souplesse

- Cadre légal peu contraignant pour organiser la société
- Aucun investissement initial minimum
- Nombreux montages possibles

✓ Investir dans l'immobilier

- Réunion de capitaux à plusieurs et mutualisation des charges
- Obtention de financements externes facilitée

✓ Protection du patrimoine

- Responsabilité des associés indéfinie, non-solidaire entre eux
- Responsabilité subsidiaire des associés

✓ Gestion & transmission du patrimoine familial

- Gestion et transmission de biens immobiliers facilitées au sein du couple
- Organisation de l'indivision entre héritiers
- Organisation de la transmission du patrimoine au sein de la famille à moindre coût et sans s'en démunir

✓ Gestion du patrimoine professionnel

- Loger les biens immobiliers nécessaires à l'exercice de l'activité dans une SCI

✓ Fiscalité

- Liberté de choix : IR (catégorie des revenus fonciers) ou IS sur option
- Régime social des indépendants (travailleurs non salariés)

✓ Cession de l'immeuble

- Cession des parts sociales et non de l'immeuble directement
- Intervention d'un notaire non requise
- Droits de préemption urbains restreints

Créer une SCI : les 5 étapes

1. Rédaction des statuts
2. Dépôt du capital social à la banque
3. Publication dans un journal d'annonces légales
4. Constitution du dossier d'immatriculation
5. Enregistrement au greffe du tribunal de commerce

La rédaction des statuts

C'est la première étape incontournable pour la création d'une SCI, il faut obligatoirement établir des statuts par écrit et y faire apparaître les mentions suivantes :

- La forme de la société (société civile immobilière),
- L'objet social,
- L'appellation de la sci,
- L'adresse du siège social,
- Le capital social,
- La durée de la sci,
- Les modalités de fonctionnement, notamment en matière de gérance et de décisions collectives.

Le dépôt du capital social à la banque

Le capital social d'une SCI doit être déposé dans la banque où va être ouvert le compte bancaire de la SCI ou alors chez le notaire. Le capital sera débloqué lorsque la société sera officiellement créée.

La publication d'un avis dans un journal d'annonces légales

La création de la SCI doit obligatoirement être publiée dans un journal d'annonces légales (JAL). L'annonce doit mentionner :

- Le nom de la SCI
- La forme juridique choisie
- Le nom du gérant
- L'adresse du siège social
- La date de début d'activité

Le dépôt du dossier d'immatriculation au greffe

Procéder à l'immatriculation en ligne sur le site du guichet des formalités des entreprises : formalites.entreprises.gouv.fr

Les coûts de création d'une SCI

Vous pouvez créer une SCI vous même. Si vous décidez de faire appel à un professionnel ou à un service en ligne, vous aurez des frais supplémentaire :

- + Prix de l'annonce légale : 222€
- + Frais de greffe : 66,88 €
- + Avec un service en ligne : entre + 100 € à + 250 €
- + Ou avec un professionnel : Entre 1000 € et 2000 €



Organiser la gestion de la société

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

Confier la gérance à un ou plusieurs co-gérants

S'ils l'estiment nécessaire, les associés peuvent désigner plusieurs co-gérants et organiser librement la répartition des pouvoirs entre chacun. La loi requiert simplement de nommer au moins un gérant.

Prévoir les modalités de vote des décisions

Les statuts renseignent le nombre de voix ainsi que le quorum requis pour chaque type de décision pouvant impacter la vie sociale.

Intégrer une clause d'agrément

La clause d'agrément permet de contrôler l'entrée d'un tiers lors de la vente des parts d'un associé. Elle permet de garantir la stabilité l'actionnariat de la société et la répartition des titres.

Démembrer les parts sociales

Les parts sociales peuvent être démembres, il est possible d'envisager toutes sortes techniques de protections entre époux, entre héritiers ou entre associés dans un cadre de stratégies successorales et de transmission.

Quitter une SCI

Pour quitter une SCI, il y a différentes solutions qui s'offrent à vous :

- Réaliser une cession de parts sociales de SCI avec l'accord des autres associés (voir clause d'attribution) ;
- Exercer votre droit de retrait ;
- Faire une donation à ses héritiers ;
- Demander la dissolution de la SCI à un tribunal.

Quitter une SCI en vendant ses parts

La cession des parts d'une SCI est encadrée par les statuts la SCI et par la loi. Il faut respecter cependant plusieurs étapes :

1. Informer les associés et obtenir leur accord tacite : vous devez envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception afin de demander une réunion
2. Obtenir l'agrément de tous les associés : les associés disposent de 6 mois pour donner leur accord. S'ils expriment un refus, ils doivent dans ce cas adresser une contre-proposition et à l'inverse un silence de 6 mois suffit à exprimer leur acceptation.
3. Rédiger un acte de cession.

Quitter une SCI en cas de refus des autres associés

Tout d'abord, les associés doivent vous informer de ce refus et vous faire une contre-proposition dans un délai des 6 mois suivant votre demande, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Leur contre-proposition peut être le rachat des parts sociales par un associé de la SCI, un autre tiers choisi par eux ou encore le rachat des parts sociales par la société elle-même en effectuant une réduction de capital.

Si les associés ne répondent pas dans le délai des 6 mois, leur silence vaut pour validation la cession de vos parts dans les conditions que vous avez proposées.

Quitter une SCI en donnant ses parts à ses héritiers

Il suffit de planifier votre sortie progressive en faisant des donations à vos héritiers. Cette donation vous permet de :

- Faire économiser à vos héritiers des droits de succession : les donations sont exonérées de droit de mutation dans la limite de 100 000 € par enfant et par parent et est renouvelable tous les 15 ans.
- Quitter la SCI.
- Avoir la possibilité de rester gérant de la SCI.



Sélection
investissement

Programme éligible Loi Malraux



MPN

Fiche loi Malraux p32,
Tableau p40.



Les Magasins Réunis

📍 Troyes (10 000) Cœur de ville

Troyes, une ville dynamique & étudiante

Troyes, 6^e aire urbaine du Grand Est, présente de nombreux avantages. Le cadre de vie est agréable grâce à son dynamisme économique et à la présence de grands groupes industriels à renommée internationale. Les nombreux équipements culturels, sportifs, espaces verts, écoles, (etc...) apportent confort et sérénité aux habitants. Portée par l'attractivité de la métropole de Troyes Champagne, la ville attire les jeunes actifs, les familles et les étudiants. Par son cadre de vie exceptionnel, la demande locative est très forte.

Le centre-ville est un choix de référence pour réaliser un investissement locatif du fait de sa proximité avec les commerces, les structures scolaires, la gare, des transports en commun, les bureaux...

Réhabilitation des Magasins Réunis

C'est dans un contexte d'expansion économique très importante qu'Antoine Corbin, le fondateur des Magasins Réunis, développa un tout nouveau concept de magasins pour mettre en relation directe la production et la consommation. Il inaugure alors une nouvelle formule encore très peu répandue à l'époque : l'entrée libre dans le magasin. Le chaland pousse la porte sans contrainte

d'achat, il se promène, se réchauffe en hiver, contemple, découvre les articles et rêve un peu. Ses trois grands principes étaient : tout sous la main, entrée libre, prix fixe.

La société du Printemps, liée par un contrat d'affiliation au Groupe Magasins Réunis depuis 1982 pris le relais à Troyes. mais l'ouverture du Printemps ne compensa par la perte des Magasins Réunis. La fermeture définitive intervient en juin 1989.

Sélection Malraux

- Appartement 1 pièce, 1^{er} étage, 38 m² : 276 400 €
Prix Foncier 35 600 € + Budget Travaux 240 800 €
- Appartement 2 pièces, 2^e étage, 43 m² : 316 100 €
Prix Foncier 41 900 € + Budget Travaux 274 200 €
- Appartement 3 pièces, 3^e étage, 53 m² : 375 200 €
Prix Foncier 51 000 € + Budget Travaux 324 200 €
- Appartement 4 pièces, 2^e étage, 97 m² + 28 m² de balcon :
567 900 € - Prix Foncier 99 100 € + Budget Travaux 468 800 €



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



Sélection de
investissement

Programme éligible Monument Historique



MPN

Fiche Monument
Historique p33,
Tableau p40.



La Maison Saint Castor

📍 Nîmes Cœur de ville

Nîmes, la Rome française

La ville de Nîmes s'est construite de façon remarquable autour et avec ses monuments romains. C'est cette architecture antique déclinée au fil des siècles qui a donné à la ville son identité, sa personnalité, sa singularité, lui conférant une valeur universelle exceptionnelle.

La maison Saint Castor est située en plein cœur du centre-ville de Nîmes proche de différents commerces et boutiques.

Près de nombreux musées tels que le musée du vieux Nîmes ou le muséum d'histoire naturelle et préhistoire de Nîmes.

L'emplacement remarquable de la maison Saint Castor permet un accès facile à toutes les commodités nécessaires : banques, restaurants, musées, supermarchés, magasins et moyens de transports sont accessibles à pied.

La Maison Saint Castor

L'ancien presbytère est situé en plein cœur du Nîmes médiéval, dans l'ancien bourg épiscopal à proximité immédiate de la cathédrale Saint Castor, dans le quartier dit alors de Corcomaire, marqué par l'omniprésence du commerce. Cet ancien hôtel particulier construit par un riche marchand nîmois, un certain

Jean de Bourges, au tout début du XVII^e siècle, ne devint un presbytère qu'en 1746.

Le projet prévoit la restauration de la maison en 11 appartements allant du T1 au T4 et des surfaces de 29.3 m² à 98.72 m². La plupart des pièces majeures seront conservées dans leur intégrité spatiale. Les éléments décoratifs remarquables tels que les cheminées, les trumeaux, les gypseries et les portes seront conservés et restaurés.

Sélection Monument Historique

- Appartement 1 pièce, 1^{er} étage, 34 m², 6 m² de balcon :
251 000 € - 66 862 € + Budget Travaux 184 138 €
- Appartement 2 pièces 2^e étage, 44 m² : 293 854 €
Prix Foncier 67 305 € + Budget Travaux 226 549 €
- Appartement 4 pièces, Rez-de-chaussée, 79 m² : 643 654 €
Prix Foncier 135 246 € + Budget Travaux 508 408 €



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



Sélection investissement

Programme éligible Déficit foncier

MPN Fiche Déficit foncier p35, Tableau p38.



Le 1801

Paris XV^e

Une adresse unique dans le XV^e

Le 1801 s'inscrit dans un quartier éminemment parisien à la fois vivant, résidentiel et pratique du XV^e arrondissement, à la limite du XIV^e. Ce Paris authentique et généreux prend des airs champêtres dès les premiers beaux jours et respire une atmosphère que les amoureux du vrai Paris apprécient à sa juste valeur. Le parc Georges Brassens s'étend sur 8 hectares de verdure avec ses promenades, sa roseraie, son jardin des senteurs et ses jeux pour enfants. Vous avez à votre porte tout ce qui facilite le quotidien avec un marché, les nombreux commerces de proximité, bars et restaurants des rues de Vouillé et de la Convention. Habiter le 1801, c'est aussi pouvoir se déplacer facilement grâce à un maillage complet de transports en commun avec 2 stations de métro et plusieurs lignes de bus.

Un écrin confidentiel, intime et raffiné

Riche d'une architecture classique, la façade en pierre de taille du 1801 regarde passer les siècles sans rien perdre de sa superbe. L'intégration particulièrement réussie tient autant à l'élégance affirmée des lignes qu'aux détails ornementaux habillant la façade.

Fier de son allure réhaussée de combles à la "Mansart", de la générosité de ses ouvertures, de la richesse des corniches et de ses

balcons en ferronneries ouvragées... le 1801 renaît aujourd'hui d'une jeunesse éternelle. Tel un joyau précieusement gardé, la porte cochère invite ses hôtes privilégiés à un remarquable art de vivre.

Majestueuse sur rue, la résidence se fait plus intime à l'intérieur et réserve un havre de bien-être autour d'une cour privative. Les 16 appartements, du studio fonctionnel au 3 pièces de caractère, offrent un cadre de vie associant héritage du passé et confort contemporain.

Sélection Déficit Foncier

- Appartement 1 pièce, 6e étage, 21,53m² : 352 073 €
Prix Foncier 245 000 € + Budget Travaux 107 073 €
- Appartement 1 pièce, 2e étage, 26,84m² : 429 245 €
Prix Foncier 295 764 € + Budget Travaux 133 481 €
- Appartement 3 pièces 2e étage, 26,84m² : 782 685 €
Prix Foncier 539 296 € + Budget Travaux 243 389 €



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



Sélection de investissement

Résidence meublée Étudiantes

MPN Fiche Résidences gérées p36.



Alpha Student

Toulouse Rangueil

Rangueil, un quartier d'excellence

À deux pas du pôle universitaire Paul Sabatier, le quartier Rangueil bénéficie d'un emplacement géographique idéal. Au cœur d'un réseau de centres de formation et d'écoles supérieures internationales du secteur aéronautique et spatial, il n'est qu'à 10 minutes de la place du Capitole grâce à la ligne B du métro.

Plébiscité majoritairement par les étudiants, ce quartier vivant attire de plus en plus depuis le développement des modes de déplacement doux : allées piétonnes, pistes cyclables, transports en commun... De nombreux cheminements piétonniers permettent également de rejoindre directement les bords du canal du Midi.

Donnez une nouvelle dimension à votre placement immobilier

Au cœur du quartier prisé Rangueil, Alpha Student réinvente la résidence étudiante par sa qualité de prestations au service de nouveaux usages permettant de créer une expérience résidentielle unique.

Alpha Student dévoile des espaces de qualité pour les 60

appartements étudiants entièrement meublés, du T1 au T2, pour que chaque résident puisse s'épanouir à travers une expérience proche de la conciergerie. Les espaces communs seront meublés et décorés pour répondre aux tendances actuelles : le fil rouge décoratif choisi étant celui de l'aéronautique, emblème toulousain par excellence.

Sélection résidence gérée

- Appartement 1 pièce, 1^{er} étage, 19 m² : 153 000 €
- Appartement 2 pièce, 2^e étage, 19 m² : 153 000 €



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

Nouveau chez Mon Patrimoine Neuf !

Augmentez l'interactivité de vos points de ventes avec l'Animmo®

Imaginé par Mon Patrimoine Neuf,
l'Animmo® est une vitrine animée et
tactile pour tous vos espaces de ventes.

Entièrement personnalisable à votre
charte graphique, proposez une
expérience digitale unique !

CONTACTS & RENSEIGNEMENTS

Jonathan AZOULAY - 06 37 93 05 63
Juliana COMBEBIAS - 06 46 62 83 45
contact@monpatrimoine neuf.f

Les atouts de l'Animmo®

- Un support mobile d'aide à la vente
- Vitrines animées
- Bulle de vente
- Parcours client générateur de leads qualifiés
- Création d'une expérience digitale
- Contenu unique et personnalisables à votre charte graphique

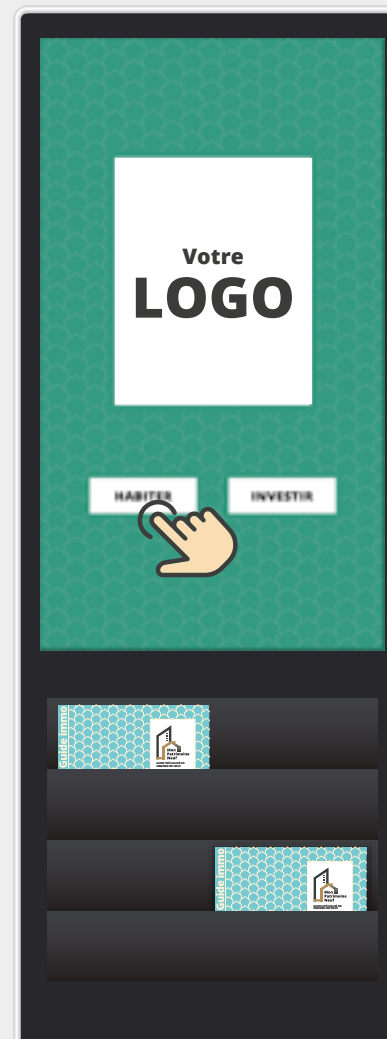


l'Animmo®

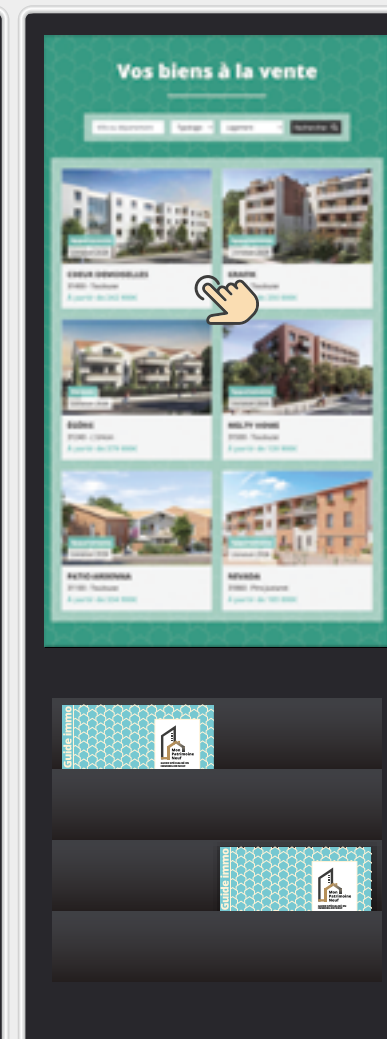
**La borne
interactive
de votre espace
de vente**

par Mon Patrimoine Neuf

Page d'accueil
à votre identité
graphique



Mise en avant
de vos annonces



Mise en avant
des vos biens



Fonctionnalités

- Navigation sécurisée sur votre site web
- Consultation de votre offre à la vente
- Diffusion de vos vidéos et autres messages de communication
- Interface personnalisable (écran de veille, visuels, animations, vidéos, etc.)

Caractéristiques techniques

- Écran 43 pouces
- Résolution écran : Full HD 1080x1920
- Luminosité : 500 cd/m²
- Dimensions : hauteur 180 cm x largeur 63,9 cm (autres tailles sur demande)



ACTUALITÉ

Grand changement pour les villes de Toulouse, Bordeaux et La Rochelle : le zonage fiscal a été modifié.



zones géographiques sont : Abis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

Critères de tensions

L'adéquation ou le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définit le niveau de tension du marché immobilier sur un territoire. Cette tension se mesure à travers des dynamiques territoriales (dynamiques des bassins de vie, évolution de la démographie, etc.) ainsi que des indicateurs : notamment les prix immobiliers et le niveau des loyers d'habitation.

Zones tendues ou non tendues

Les zones caractérisées par un déséquilibre sont les zones Abis, A, B1 et B2. La zone C est dite non tendue. Le déséquilibre peut être plus ou moins important. Selon les dispositions de l'article 18-0 bis C de l'annexe 4 du code général des impôts les zones Abis, A et B1 présentent un « déséquilibre important » entre l'offre et la demande de logements. Certains dispositifs comme le dispositif « Pinel » restreignent l'éligibilité aux aides de l'État à ces zones particulièrement tendues.

Historique et zonage en vigueur

Le zonage ABC a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été refondu depuis, en 2006, 2009 et 2014. Depuis 2014, le zonage a fait l'objet de deux révisions partielles en 2019 et en 2022.

Utilisation

Le zonage ABC est notamment utilisé pour l'éligibilité et pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif (Pinel, Denormandie, Loc'avantages, Louer abordable), à l'accession à la propriété (prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire), ainsi qu'au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS.

Simulateur pour connaître la zone de votre commune :

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

Par arrêté du 2 octobre 2023, le classement des communes françaises par zones géographiques selon leur tension locative a été modifié et certaines grandes métropoles font désormais partie de la zone A. C'est le cas de Toulouse, Bordeaux et La Rochelle.

Ce changement a pour but d'améliorer l'offre immobilière de ces villes. En passant en zonage A, elles vont rejoindre l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur et d'autres grandes villes comme Lille, Lyon ou encore Montpellier.

Ce zonage permet de déterminer les plafonds de ressources et de loyers applicables dans le cadre de diverses aides au logement.

Ce changement aura des répercussions significatives sur le marché de l'immobilier neuf, qui touchera à la fois les investisseurs et les locataires.

Zonage fiscal, qu'est-ce que c'est ?

Source : www.ecologie.gouv.fr

Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage fiscal, conventionnellement appelé ABC, effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Par ordre décroissant de tension, les

Les conséquences pour l'accession en résidence principale

En passant en zone A, le plafond de ressources des aides à l'accession pour les habitants de Toulouse, Bordeaux et La Rochelle augmente. Ainsi le PTZ (Prêt à Taux Zéro) et l'APM (Accession à Prix Maîtrisé) deviennent accessible à un plus grands nombre.

L'AUGMENTATION DU PLAFOND DE RESSOURCES

Taille du foyer*	ZONE A dont Toulouse, Bordeaux, La Rochelle	ZONE B1	Augmentation du plafonds de ressources
1 pers.	37 000 €	30 000 €	+ 7 000 €
2 pers.	51 800 €	42 000 €	+ 9 800 €
3 pers.	62 900 €	51 000 €	+ 11 900 €
4 pers.	74 000 €	60 000 €	+ 14 000 €
5 pers.	81 500 €	69 000 €	+ 12 500 €
6 pers.	96 200 €	78 000 €	+ 18 200 €
7 pers.	107 300 €	87 000 €	+ 20 300 €
8 pers. et +	118 400 €	96 000 €	+ 22 400 €

* Nombre de personnes destinées à occuper le logement

LE PRÊT À TAUX ZÉRO : plafond du montant retenu et montant maximum pour un logement neuf

voir l'article complet en page 26

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

Nbr d'occupants par logement	ZONE A dont Toulouse, Bordeaux, La Rochelle		ZONE B1		Augmentation de l'aide
	Montant retenu max.	Montant max du PTZ	Montant retenu max.	Montant max du PTZ	
1 pers.	150 000 €	60 000 €	135 000 €	54 000 €	+ 6 000 €
2 pers.	210 000 €	84 000 €	189 000 €	75 600 €	+ 8 400 €
3 pers.	255 000 €	102 000 €	230 000 €	92 000 €	+ 10 000 €
4 pers.	300 000 €	120 000 €	270 000 €	108 000 €	+ 12 000 €
Dès 5 pers.	345 000 €	138 000 €	311 000 €	124 000 €	+ 14 000 €

Les conséquences pour le dispositif Pinel

Le dispositif Pinel permet à tout investisseur domicilié en France qui acquiert un logement, neuf ou en état futur d'achèvement, en vue de le mettre en location, de bénéficier de réductions d'impôt sur le revenu. Ce dispositif a pour objectif principal d'aider à dynamiser le marché de l'immobilier. Voir l'article complet p30.

Le changement de zone à un impact direct sur les plafonds (ressources des locataires et loyer) du dispositif.

PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

	ZONE A	ZONE B1	Augmentation
Personne seule	39 363 €	32 084 €	+ 7 279 €
Couple	58 831 €	42 846 €	+ 15 985 €
Personne seule ou couple avec :			
+ 1 personne à charge	70 718 €	51 524 €	+ 19 194 €
+ 2 personnes à charge	84 708 €	62 202 €	+ 22 506 €
+ 3 personnes à charge	100 279 €	73 173 €	+ 17 814 €
+ 4 personnes à charge	112 844 €	82 465 €	+ 30 379 €
Par personne à charge suppl.	+ 12 573 €	+ 9 200 €	+ 3 373 €

PLAFONDS DE LOYER (COEF. ZONE) POUR 2023 :

Zone A Bis	18,25 €	
Zone A	13,56 €	Augmentation de 2,63 €
Zone B1	10,93 €	
Zone B2 (sur agrément)	9,50 €	

En changeant de zone, les propriétaires pourront mettre les loyers plus élevés. Le coefficient augmentant de 2,63€.

Exemple pour un T2

Un appartement T2 de 45 m² en Zone B1, pourra se louer 552 € HC alors qu'en en Zone A, il pourra se louer 685 € HC. Une augmentation de 133 € HC.

Exemple pour un T3

Un appartement T3 de 60 m² en Zone B1 pourra se louer 667 € HC, alors qu'en zone A il pourra se louer 827 € HC. Une augmentation de 160 € HC.

Lancement commercial

Green Cottage

Au cœur des Alpes, proche de la Suisse

Scionzier (74)

Appartements 2 et 3 pièces à partir de 232 900 €

Livraison prévisionnelle : 2^e semestre 2025



GRENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

RE2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

NF
HABITAT

LOI
PINEL

Prêt à
Taux
Zéro%



Mon
Patrimoine
Neuf

www.monpatrimoine neuf.fr