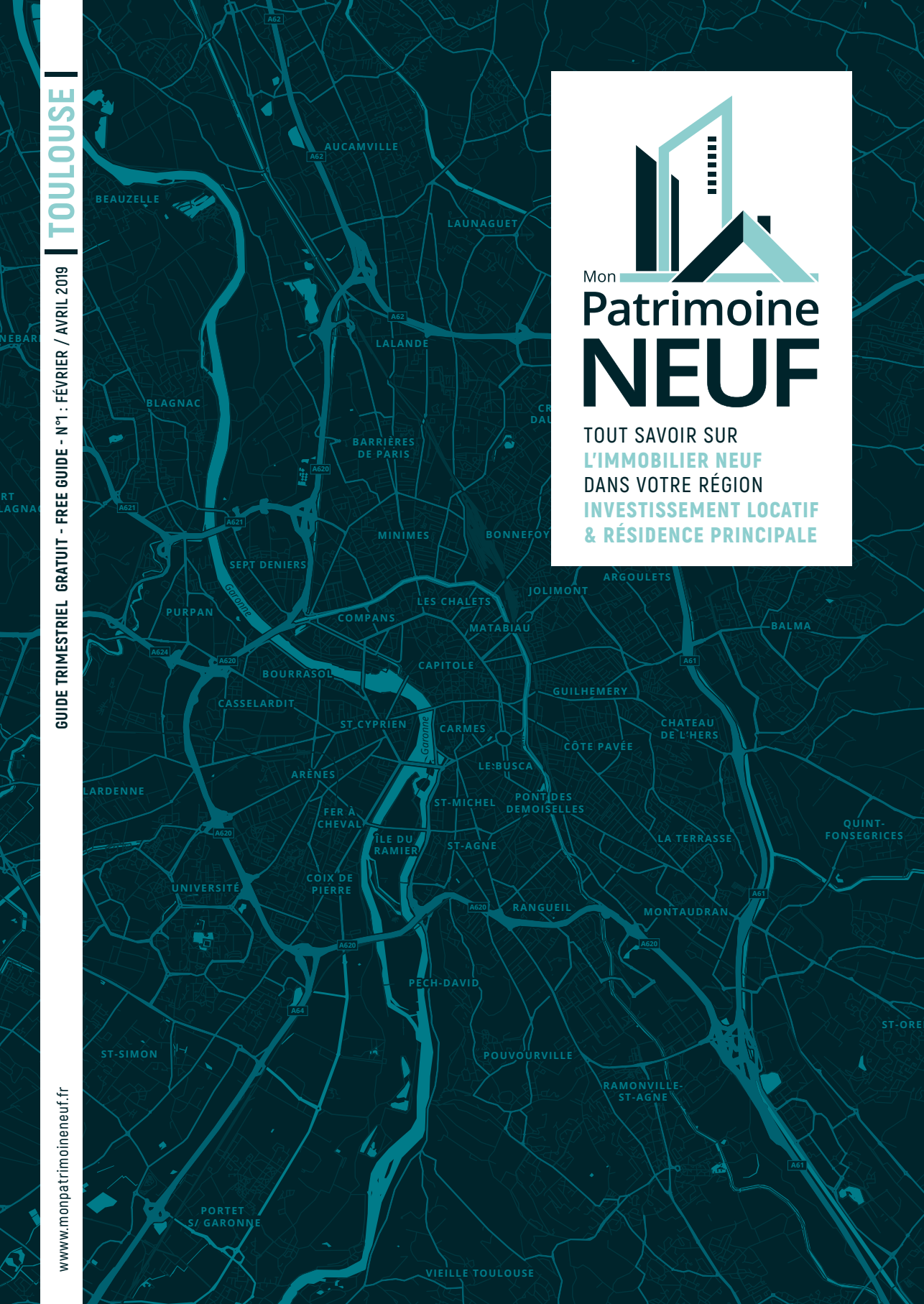


Mon

# Patrimoine NEUF

TOUT SAVOIR SUR  
L'IMMOBILIER NEUF  
DANS VOTRE RÉGION  
INVESTISSEMENT LOCATIF  
& RÉSIDENCE PRINCIPALE





# PROGRAMME SYMPHONIE

Par PROMOMIDI

**TOULOUSE - ROSERAIE**

- + 37 appartements
- + du T1 au T4
- + à partir de 188 000 €
- Livraison prévisionnelle : à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2020
- Notaire : M<sup>e</sup> Céline CHWARTZ-LAIR
- BMB ARCHITECTES - M. BALDUCCHI



## → COMPOSEZ VOTRE PROPRE SYMPHONIE !

Situé au nord-est de Toulouse et à seulement 4 km de la place du Capitole, le quartier offre un cadre de vie à la fois moderne, dynamique et raffiné.

Que l'on soit propriétaire occupant ou investisseur, l'environnement de qualité, la proximité du métro et des commerces, permettent d'allier rythme professionnel et vie familiale dans une ambiance de village.

## → UNE RÉSIDENCE VIRTUOSE...

La résidence Symphonie composée de 37 logements épouse parfaitement l'esprit résidentiel du quartier.

Lovée dans son îlot de verdure, elle arbore une architecture aux lignes élégantes, aux couleurs

douces et reposantes, annonçant au premier regard un avant-goût de confort et de bien-être.

Telle une partition, la façade est cadencée par des loggias aux larges ouvertures pour bénéficier pleinement de la lumière.

Au dernier étage, l'ensemble est couronné par une imbrication de toitures grises et de terrasses panoramiques attenantes aux appartements mansardés.

## → UN QUARTIER CONSTRUIT COMME UN ORCHESTRE D'HARMONIE...

Le quartier déploie une multitude de services, de commerces et de loisirs.

Grâce aux nombreuses infrastructures scolaires, sportives et associatives, chacun trouvera son équilibre...

### POINTS FORTS

- À proximité immédiate du métro Roseraie
- Groupes scolaires à proximité
- Commerces à proximité
- Nombreuses infrastructures sportives et associatives



### SÉCURITÉ ET CONFORT

- Résidence sécurisée avec vidéophone
- Terrasse, balcon ou loggia
- Parking en sous-sol pré-équipé pour les véhicules électriques
- Ascenseur desservant tous les étages
- Local 2 roues
- Logements connectés ou connectables (selon plans)

### FINITIONS

- Cuisine américaine
- Peinture lisse
- Carrelage 40x40 dans toutes les pièces (sauf chambres des T3 & T4)
- Sol flottant stratifié dans les chambres des T3 & T4
- Radiateur sèche-serviettes électrique
- Salles de bains équipées
- Terrasses en bois avec pergola suspendue pour les appartements du 4<sup>e</sup> étage

## EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller  
05 34 310 326 / [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



Scannez moi directement avec l'application photo



## L'UNITÉ URBAINE DE TOULOUSE

4<sup>È</sup> AIRE  
URBAINE  
DE FRANCE

Projection 2030 :  
2<sup>È</sup> aire urbaine  
de France



**1 330 000**

HABITANTS DANS L'AGGLOMÉRATION

**472 000**

HABITANTS INTRA-MUROS

**75%**  
D'ACTIFS

**33%** DE LA  
POPULATION  
ENTRE 15 ET  
29 ANS

**452**  
COMMUNES

### TRANSPORTS

**108** COMMUNES DESSERVIES

**2** LIGNES DE MÉTRO

**2** LIGNES DE TRAM

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

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

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

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

### CADRE DE VIE

**760<sup>HA</sup>** D'ESPACES VERTS  
dont 170 parcs et jardins

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

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

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

### ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

**1<sup>È</sup>RE** VILLE ÉTUDIANTE  
DE FRANCE  
ex aequo avec Lyon

→ **134 000** ÉTUDIANTS

→ **112** ÉTABLISSEMENTS  
D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

→ **11** ÉCOLES D'INGÉNIEURS

→ **3** GRANDES UNIVERSITÉS

### ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS COMMERCIALES

**AÉROPORT TOULOUSE BLAGNAC**

**3<sup>È</sup> AÉROPORT  
RÉGIONAL FRANÇAIS**

après Nice et Lyon

**12 MILLIONS DE PASSAGERS EN 2024**

**300 000 M<sup>2</sup>**  
DE CENTRES COMMERCIAUX

**2<sup>È</sup> MARCHÉ D'INTÉRÊT NATIONAL**  
après Rungis (MIN de Toulouse)



## Mon Patrimoine NEUF

www.monpatrimoine neuf.fr

ÉDITION TOULOUSE - N° 1 : FÉVRIER / AVRIL 2019

C'est avec une immense joie que nous publions ce premier guide indépendant, spécialisé dans le secteur de l'immobilier neuf, analysant l'unité urbaine de Toulouse.

Mon Patrimoine Neuf est un guide trimestriel gratuit qui vous apporte conseil et expertise de professionnels, clarifiant avec une lecture simple des sujets complexes de la construction immobilière et du développement du territoire.

Ce nouveau né de la presse gratuite vous accompagne dans tous vos projets et vous détaille une sélection d'opérations issue d'une offre immobilière dense et très dynamique.

La Ville Rose est devenue l'une des métropoles les plus attractives de France en matière d'investissement immobilier, cette tendance est perceptible par le nombre grandissant de nouveaux arrivants chaque année. Le Guide vous éclairera sur l'évolution urbaine de la Métropole.

À l'aube d'une décennie décisive et d'enjeux majeurs pour les communes de l'agglomération, nous avons créé Mon Patrimoine Neuf, pour vous permettre de tout savoir et de réussir votre projet immobilier !

### NOS RUBRIQUES :

"**QUARTIER DE DEMAIN**" vous offrira une vision sur les grands projets de la Ville et de la Métropole,

"**PROGRAMME**" vous exposera une sélection deancements immobiliers,

"**INTERVIEW & REPORTAGE**" vous présentera les acteurs de ce secteur, déjà connus ou de l'ombre, experts et professionnels du public ou du privé,

"**RÉALISATION**" vous prouvera que la promotion immobilière est aussi source d'ouvrages accomplis, réussissant de nombreuses prouesses architecturales et humaines,

Les **ARTICLES** vous informeront sur les nombreux sujets parfois vertigineux tels que les lois du droit immobilier, les lois fiscales inhérentes à l'investissement, l'accession à la propriété, la résidence principale, les assurances, les garanties ou encore le financement etc.

Avec le souhait de vous renseigner et de vous accompagner dans un bon achat immobilier, je vous souhaite une belle découverte de ce premier numéro.

*Jonathan Azoulay*



Mon Patrimoine Neuf @MD est édité par Mercury Access SAS,  
35 bis Route de Bessières 31240 L'Union,  
société inscrite au RCS de Toulouse 827 552 258.  
Président : Jonathan Azoulay  
Dépôt légal : À parution - ISSN : En cours d'attribution

• **Directeur de la publication :**  
Jonathan Azoulay - contact@monpatrimoine neuf.fr  
• **Directrice de création :** Joana Boullenger - creation@monpatrimoine neuf.fr  
• **Chargé de projet :** Cloé Camet-Lassalle - cloe@monpatrimoine neuf.fr  
• **Rédaction :** redaction@monpatrimoine neuf.fr

### POUR PARAÎTRE SUR CE GUIDE

RÉGIE ANNONCEURS :  
Jonathan Azoulay - 05 34 310 326  
jonathan@monpatrimoine neuf.fr



# SOMMAIRE

## CHIFFRES CLÉS

- ▶ L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE - P4
- ▶ L'EMPLOI EN OCCITANIE - P14

## INTERVIEW

- ▶ NOUVEAU PRÉSIDENT DE LA FPI\*, STÉPHANE AUBAY - P8

## L'ŒIL DE L'EXPERT

- ▶ LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF À TOULOUSE - P15
- ▶ UN FINANCEMENT SÛR POUR UN BON INVESTISSEMENT - P30

## QUARTIER DE DEMAIN

- ▶ TOULOUSE AEROSPACE : LE QUARTIER DÉDIÉ À L'INNOVATION TECHNOLOGIQUE - P20

## ARTICLES

- ▶ TOUT SAVOIR : LOI PINEL - P36
- ▶ COMPRENDRE : LOI ÉLAN - P39

## RÉALISATIONS

- ▶ RÉSIDENCE CAP'AERO - P42
- ▶ RÉSIDENCE L'AVIATEUR - P44

## RÉSIDENCE PRINCIPALE

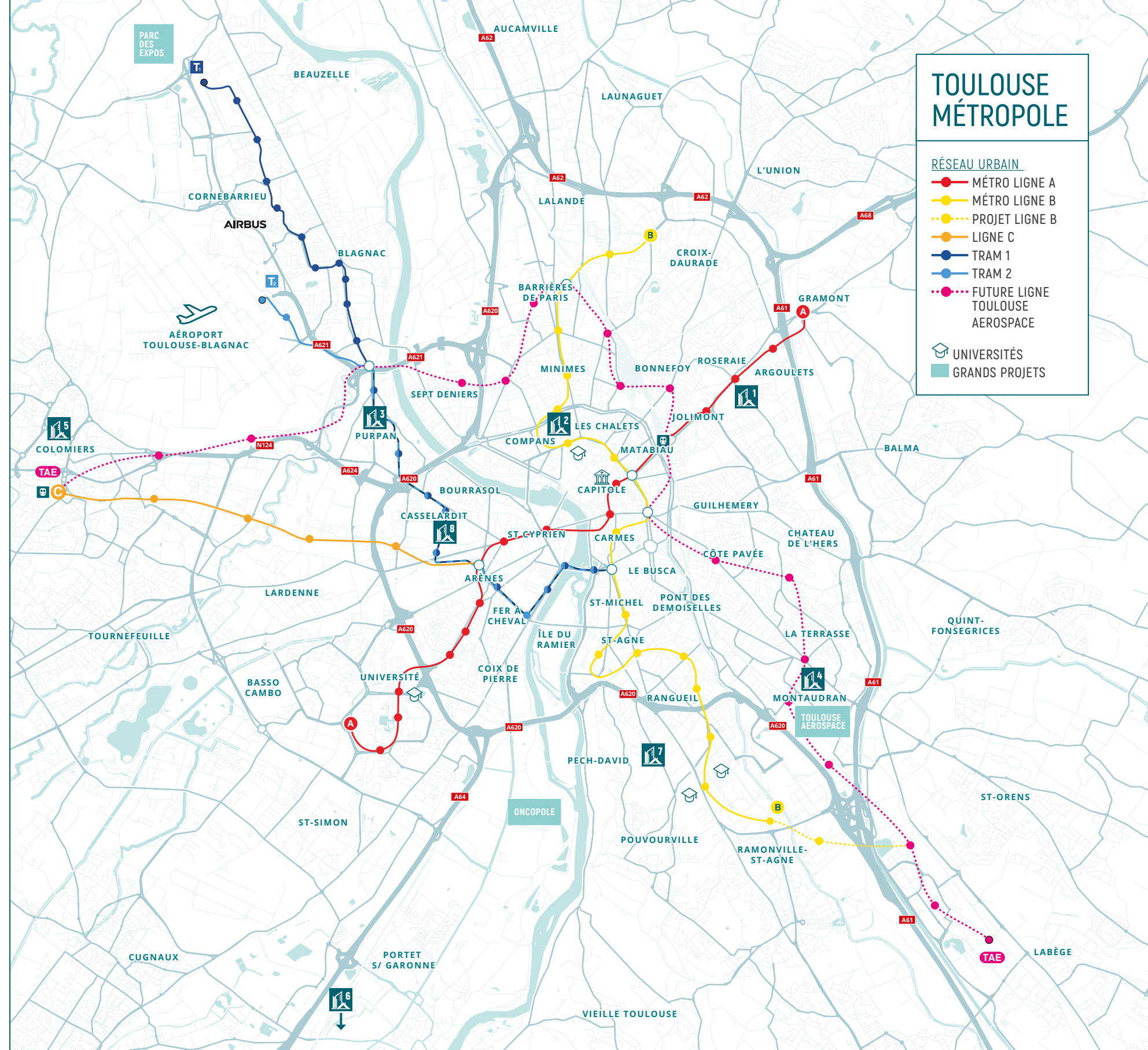
- ▶ ZOOM SUR LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) - P46
- ▶ ZOOM SUR L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ - P49



## PROGRAMMES IMMOBILIERS

- ▶ 1 SYMPHONIE - P2
- ▶ 2 CARRÉ CITADIN - P12
- ▶ 3 PLAZA GARONNE - P18
- ▶ 4 LE GREENGARDEN - P26
- ▶ 5 ATMOSPHÈRES - P28
- ▶ 6 NOVA'LÈZE - P34
- ▶ 7 VAL D'ARGENT - P32
- ▶ 8 FACTORY - P50

RETROUVEZ LE CONTENU DU GUIDE ET BIEN PLUS ENCORE SUR [www.monpatrimoine neuf.fr](http://www.monpatrimoine neuf.fr)







## INTERVIEW

# NOUVEAU PRÉSIDENT DE LA FPI\* STÉPHANE AUBAY RÉPOND À NOS QUESTIONS

\*FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS  
OCCITANIE ET TOULOUSE MÉTROPOLE



Ingénieur de formation, Stéphane Aubay s'est formé à l'Insa Toulouse. C'est, comme il le raconte, par hasard qu'il s'est lancé dans la promotion immobilière.

*"J'imaginai que j'allais construire des ponts et des ouvrages d'art. Mais en 1993, pendant la crise du bâtiment, personne n'embauchait lorsque je suis tombé sur l'annonce d'un promoteur 'recherche jeune ingénieur, de zéro à deux ans d'expérience'. C'est le genre d'annonce qui n'existait pas à l'époque", se souvient Stéphane Aubay.*

C'est ainsi qu'il est recruté par Monné-Decroix comme ingénieur travaux. Il gravit les échelons et devient Directeur de programmes, Directeur national en charge de la création d'agences, puis directeur général en 2004.

Il occupe ce poste jusqu'en 2011 lorsqu'il quitte l'entreprise pour créer la sienne : GreenCity immobilier.

*"J'avais 41 ans, c'était le moment ou jamais de se lancer", raconte le dirigeant.*

Avec pour associées les deux filles de Robert Monné, Caroline et Sophie Monné, l'entreprise compte désormais 94 collaborateurs (69 à Toulouse et 25 à Paris) et a réalisé 300 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2018.



### QUELS SONT LES GRANDS ENJEUX DE VOTRE NOUVEAU MANDAT DE PRÉSIDENT ET QUELS SONT VOS PRINCIPAUX PROJETS SUR LE COURT TERME ?

« La FPI, créée il y a près de 50 ans, est l'unique organisation professionnelle représentant la promotion immobilière. Elle est un véritable label de qualité pour les professionnels qu'elle rassemble.

Lors de ce mandat, je souhaite renforcer l'image de notre profession et de nos savoir-faire auprès du grand public et des élus de nos territoires.

Notre rôle est d'accompagner les collectivités dans le développement des villes, d'offrir aux habitants de nouveaux lieux de vie, pour habiter, pour travailler ou pour se divertir.

Le métier de promoteur a évolué. Aujourd'hui, le promoteur est aussi devenu un ensemblier urbain qui participe au renouvellement de la ville.

Pour répondre aux défis qui sont les nôtres en matière d'aménagement, de développement durable ou de mobilité, les promoteurs doivent développer de multiples compétences pour anticiper et s'adapter aux grands enjeux de la ville de demain. »

Avec sa nouvelle casquette de Président de la FPI Occitanie Toulouse, Stéphane Aubay s'engage sur plusieurs orientations pour les trois années à venir :

#### 1. Relancer un travail collaboratif de réflexion avec l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse en ouvrant ses « travaux » au grand public, aux élus et aux professionnels.

En 2019, cela se traduira par la mise en place, avec l'École, d'une démarche prospective sur la ville et les transports qui se conclura par la réalisation d'un évènement courant juin dont le thème central sera « UTOPIE FERROPHÉRIQUE ».

#### 2. Moderniser le Salon du logement neuf en apportant des innovations dans son organisation et dans l'aménagement du salon.

Cette édition 2019 sera marquée par la mise en œuvre d'un espace d'exposition qui présentera le logement du futur avec la visite réelle d'un appartement futuriste intégralement connecté.

#### 3. Réorganiser l'observatoire régional du logement neuf l'ObserveR.

Afin de garantir une totale objectivité dans la collecte des informations, cet outil de mesure de l'activité bénéficie maintenant d'une organisation totalement indépendante avec un président qui a été élu en décembre dernier.

Ce nouveau schéma devrait permettre de faire revenir l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) dans l'ObserveR.

#### 4. Enfin, accompagner les collectivités pour expliquer et promouvoir, auprès du grand public, les transformations que va connaître la métropole toulousaine.

« Notre aire urbaine a connu un développement très important depuis 50 ans.

En 1960 Toulouse comptait 360 000 habitants sur 150 km<sup>2</sup>. Aujourd'hui, nous sommes 1,3 M d'habitants sur 5 000 km<sup>2</sup>.

En fait, l'urbanisation s'est faite horizontalement et la surface occupée a été multipliée par 30 alors que la population a seulement quadruplé.

Ce trop grand étalement géographique engendrant un trop faible densité (270 habitants au km<sup>2</sup>) n'a pas permis de construire les infrastructures routières et de transport adéquates. À titre de comparaison, l'Île-de-France a une densité de 1 000 habitants au km<sup>2</sup>.

Le défi pour les années à venir est d'augmenter sensiblement la densité sur Toulouse et la première couronne, pour contenir les mobilités et organiser des réseaux de communication plus opérationnels et plus efficaces, au service d'une meilleure qualité de vie.

La FPI souhaite s'investir aux côtés des collectivités territoriales pour faire comprendre aux toulousains la nécessité de densifier le tissu urbain et construire tous ensemble une ville plus respectueuse de l'environnement, plus durable. »

*" Le défi pour les années à venir est d'augmenter sensiblement la densité sur Toulouse et la 1<sup>ère</sup> couronne pour contenir les mobilités."*

**SELON L'INSEE, TOULOUSE EST LA 1<sup>ÈRE</sup> VILLE EN FRANCE À RECENSER LE PLUS GRAND NOMBRE DE NOUVEAUX ARRIVANTS DEPUIS 2014. QUEL RÔLE PEUT JOUER LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS CE CONTEXTE ?**

« Le dynamisme de l'aire urbaine est indéniable. Si cet engouement se maintient, **nous serons la troisième ville française en 2025 et la deuxième aire urbaine après Paris Île-de-France à l'horizon 2030.**

Le besoin de logements ne va faire que croître.

Notre responsabilité est de proposer un spectre d'offres large qui corresponde aux besoins de tous les habitants et qui garantisse un développement urbain bien maîtrisé.

Une plus grande densité est nécessaire pour optimiser les mobilités mais il faut en même temps mettre en place une meilleure mixité urbaine et conserver des espaces naturels pour offrir une meilleure qualité de vie.

Les futurs projets de **"Dessine-moi Toulouse"** sont d'ailleurs pour la profession des balises pour construire cet avenir. »

**EST-IL DIFFICILE DE FAIRE COHABITER DANS LES MÊMES ENSEMBLES IMMOBILIERS LES PRIMOS-ACCÉDANTS AUX AIDES VARIÉES ET L'INVESTISSEMENT LOCATIF AUX AVANTAGES FISCAUX ?**

« Non, c'est même un idéal.

Les résidences que nous proposons doivent ressembler au parcours des habitants.

Tout un chacun suit un parcours résidentiel. Jeune, on commence par être locataire puis l'on souhaite devenir propriétaire d'une moyenne surface et un jour peut-être acquérir un grand appartement ou une maison individuelle.

Une bonne répartition entre locataires et propriétaires résidents est un gage de mixité sociale et de meilleur respect des équipements collectifs d'une copropriété.

La présence de jeunes propriétaires dans les résidences se révèle être un atout. »

*" Le besoin de logements ne va faire que croître. Une plus grande densité est nécessaire pour optimiser les mobilités."*

**QUELS SONT JUSTEMENT LES AVANTAGES QUE VOUS SOUTENEZ POUR L'ACCESSION AU LOGEMENT EN RÉSIDENCE PRINCIPALE ?**

« GreenCity Immobilier propose depuis 2016 des logements à prix maîtrisés aux côtés de Toulouse Métropole.

Les logements sont vendus moins chers que le prix du marché local, favorisant ainsi l'accession à la propriété.

Ce dispositif unique, aux nombreux avantages, peut se cumuler avec d'autres aides comme le Prêt à Taux Zéro.

C'est un vrai coup de pouce pour les jeunes et les personnes aux revenus moyens.

Ces nouveaux propriétaires vont pouvoir se constituer un patrimoine et éviter de dépenser des loyers à fonds perdus et pourront transmettre ce bien à leurs héritiers.

Le marché de l'investissement locatif, quant à lui, a aussi de l'avenir.

Les mutations de notre société, la préférence pour l'usage plus que la possession et une plus grande mobilité géographique tout au long de la vie font qu'une part de la population ne veut pas forcément devenir propriétaire.

La location, c'est la liberté de changer de lieu de résidence quand on le souhaite. Ces nouveaux comportements dynamisent également le marché du logement neuf en sécurisant les revenus des investisseurs. »

**COMMENT EXPLIQUEZ-VOUS L'AUGMENTATION CONSTANTE DU PRIX DES LOGEMENTS NEUFS ?**

« Elle est tout simplement logique !

Le prix d'un logement neuf est constitué en moyenne de :

- + 15 % de foncier
- + 55 % de construction (matériaux, main d'œuvre et ingénierie)
- + 30 % de taxes

Pour ce qui concerne le foncier, le dynamisme économique de la ville entraîne une augmentation régulière du prix des terrains.

**Les coûts de la construction et des matériaux progressent chaque année.**

Quant aux taxes, elles restent au mieux stables.

Les promoteurs sont contraints de suivre ces évolutions pour que leurs opérations restent économiquement viables. »

**VOUS QUI AVEZ FONDÉ UNE ÉBLOISSANTE ENTREPRISE DE PROMOTION IMMOBILIÈRE, QUEL EST LE SECRET DE LA RÉUSSITE DE GREENCITY IMMOBILIER ?**

*« Je crois en l'exigence et j'ai bâti l'entreprise autour de cette idée ! »*

**L'exigence environnementale** a présidé à la création de l'entreprise et fait partie de son ADN et de son nom. Depuis très longtemps, je pense que la part d'énergie consommée par le logement en France (46 % de l'énergie totale) est trop importante et qu'il appartient aux promoteurs immobiliers de participer à la réduction de l'empreinte environnementale. Les résidences que nous construisons sont peu énergivores et profitent au maximum des apports énergétiques naturels.

**Notre deuxième engagement est de donner au bien-être toute l'exigence qu'il mérite,** c'est-à-dire offrir la plus haute qualité à nos futurs résidents.

Cet objectif passe par le respect de plusieurs critères sur lesquels nous sommes très exigeants et pointus. Tout d'abord, des emplacements de premier choix qui sont garants de la rentabilité de l'investissement, puis la qualité de la conception et de l'ergonomie des logements, la qualité des matériaux haut de gamme, la qualité des équipements et la qualité des aménagements paysagers.

C'est cette équation, à laquelle s'ajoute un circuit de décision court et rapide pour gagner toujours plus en efficacité, qui fait la force de Green City Immobilier. »

**PENSEZ-VOUS QUE TOULOUSE TIENDRA SES PROMESSES EN DEVENANT UNE GRANDE MÉTROPOLE DURABLE AVEC TOUS LES ENJEUX QUE CELA IMPLIQUE ?**

« À Toulouse, **nous avons la chance de bénéficier d'une qualité de vie agréable, d'une activité économique très dynamique et d'une croissance soutenue de la population.**

L'activité économique majeure, l'aéronautique, présente un potentiel de développement important.

Le trafic aérien et la flotte d'avions devraient doubler d'ici 2036 et c'est une industrie très concentrée. Cette accélération bénéficiera au centre névralgique qu'est Toulouse pour Airbus.

Les secteurs du spatial et des nanotechnologies présentent eux aussi des perspectives positives.

Cela forme un socle solide pour que tous les opérateurs des collectivités publiques et opérateurs privés s'unissent pour penser un développement harmonieux de la ville, avec pour fil rouge la qualité de vie toulousaine. »

**VOUS QUI AIMEZ LE SPORT, FAITES-VOUS UN PARALLÈLE ENTRE LE DÉFI QUI VOUS ATTEND ET CELUI DU SPORTIF PASSIONNÉ QUE VOUS ÊTES ?**

« Pour mon équipe et moi-même, chaque jour est un nouveau défi, un challenge, une occasion de se dépasser en donnant le meilleur de nous-mêmes, pour fournir la plus haute qualité possible et satisfaire toujours plus nos clients.

Chacun joue un rôle, chacun est essentiel, car GreenCity Immobilier c'est avant tout une équipe passionnée, entourée d'un réseau d'entreprises partenaires solides, expérimentées, et qui partagent les mêmes valeurs et l'amour du travail bien fait. L'humain et l'esprit d'équipe sont au cœur de notre savoir-faire. »

**LE MOT DE LA FIN ?**

*« Il reste tant à construire ! »*





# PROGRAMME CARRE CITADIN

Par CARRERE

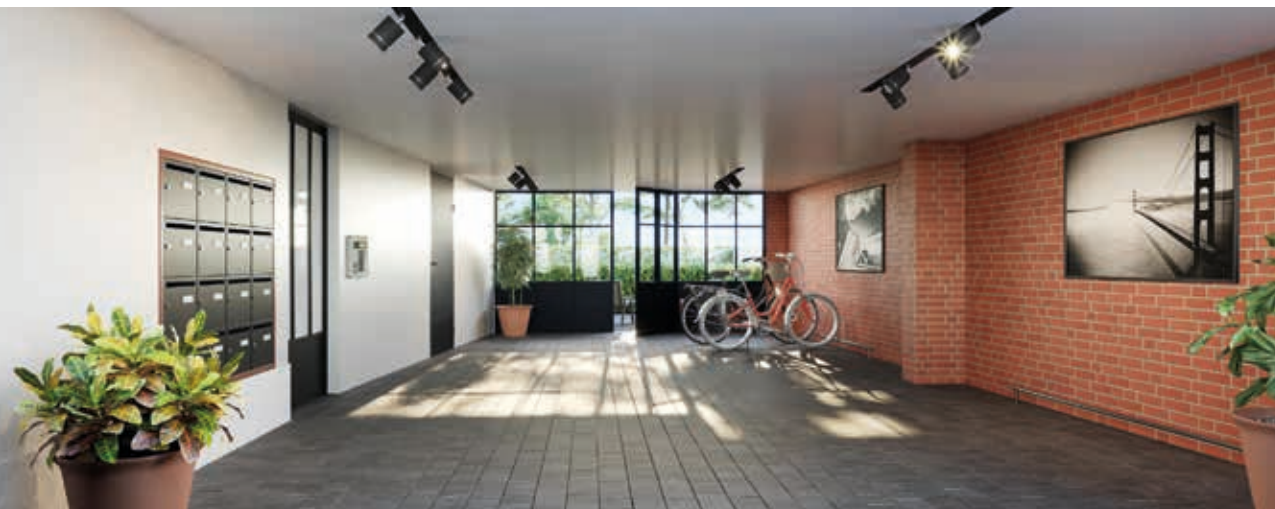
**TOULOUSE - COMPANS CAFFARELLI**

- + 16 appartements
- + du T2 au T4
- + à partir de 210 000 €

• Livraison prévisionnelle :  
à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2020

• Notaire : Maître CAMPS Martin

• Architecte : Cabinet BM&B



## → UNE ADRESSE CITADINE

Le carré citadin bénéficie d'un emplacement d'exception, où la paisibilité, le charme des jardins anciens, l'odeur des figuiers procurent une atmosphère hors du temps. À deux pas du Capitole et de tous les commerces et services de proximité, restaurants, bars et boutiques. Rejoignez en seulement quelques minutes à pied les points d'intérêts de la ville.

Le métro, les lignes de bus, la gare ferroviaire centrale et le périphérique toulousain à quelques minutes renforcent son attractivité.

## → DES PRESTATIONS PREMIUM

Laissez-vous séduire par des logements contemporains assurant confort de vie, belles prestations et modernité avec son équipement connecté.

Les logements sont lumineux et s'ouvrent tous sur de beaux jardins, terrasses ou loggias.

Détails des prestations : parquet dans les chambres et carrelage grand format dans les autres pièces, peinture lisse murs et plafonds, volets roulant électriques dans toutes les pièces, WC suspendus, sèches-serviettes...

Tous les logements bénéficient d'un équipement connecté (modules modifiables) vous permettant de centraliser et de programmer les appareils connectés de votre bien grâce à une application mobile : réglage du chauffage, détection intrusion et commande des volets roulants électriques.

## → UNE RÉSIDENCE INTIME ET ÉLÉGANTE

Copropriété intimiste de 16 logements alliant parfaitement matériaux modernes et cachet toulousain : toitures, tuiles, façades en plaquette vieille et gardes corps en acier.

En façade arrière, ce sont les notes contem-

poraines qui donnent le rythme pour un ensemble très élégant.

Une attention particulière a été donnée aux parties communes : dans un esprit atelier parisien, des pavés au sol, une belle verrière dévoilant un charmant espace vert viennent embellir les espaces communs.

Pour vous apporter un confort quotidien, la résidence est entièrement sécurisée, les parties communes pensées par un architecte d'intérieur et tous les étages sont desservis par un ascenseur.

## À PROXIMITÉ

- À 2 min\* du métro B
- À 3 min\* du Jardin Japonais
- À 4 min\* du Centre Commercial Compans-Caffarelli
- À 5 min\* de la Cité Administrative
- À 5 min\* de la TBS
- À 5 min\* du Palais des Sports
- À 7 min\* de l'Université Toulouse 1 Capitole
- À 10 min\* du Capitole
- à 10 min\* des écoles privés EPITECH, IPSA et ISEG

\*à pied

## LES + DU PROGRAMME

- ♥ Résidence calme et intimiste
- 🏠 Architecture moderne & toulousaine
- 🗼 Esprit atelier parisien pour les parties communes
- 🚇 Métro à 2 min à pied Compans-Caffarelli
- 🛍 Commerces et infrastructures à proximité immédiate
- 🌿 Jardins, terrasses ou loggias
- 🏠 Logements connectés modules modifiables
- 🏆 Gamme PREMIUM Appartements d'exception



## EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller  
05 34 310 326 / [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)

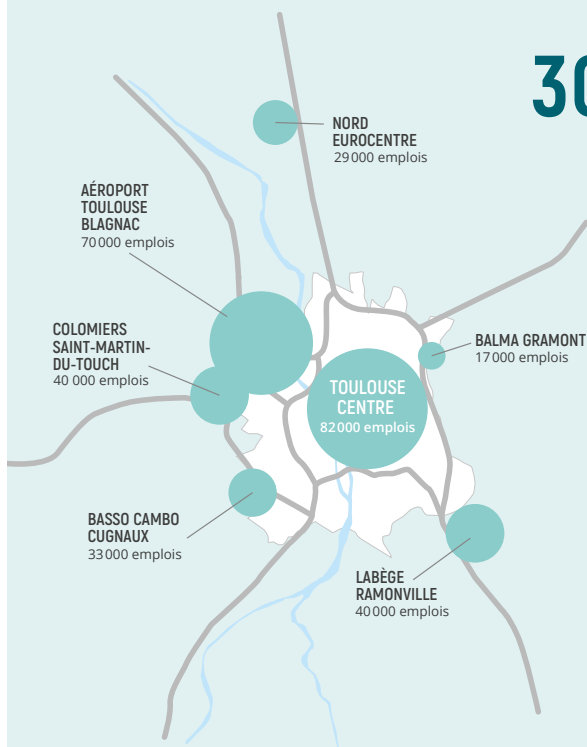


Scannez moi directement avec l'application photo



## DYNAMIQUE DE L'EMPLOI EN OCCITANIE

# 30 000 POSTES CRÉÉS EN 2017 DONT 50% EN HAUTE-GARONNE



### AÉRONAUTIQUE

- 1<sup>ÈRE</sup> RÉGION MONDIALE** des avions civils de plus de 100 places
- 120 000 EMPLOIS INDUSTRIELS SOIT 1/3 DES EFFECTIFS AÉRONAUTIQUES FRANÇAIS
- 1200 ÉTABLISSEMENTS
- 8500 CHERCHEURS



### SANTÉ

- + DE 10 000 EMPLOIS**
- 230 ENTREPRISES
- 3 650 CHERCHEURS EN SCIENCE DU VIVANT



### WEB & DIGITAL

- 1<sup>ÈRE</sup> RÉGION FRANÇAISE** (hors Île-de-France)
- 5 300 ENTREPRISES
- + DE 34 300 EMPLOIS



### AGROALIMENTAIRE

- + DE 50 000 EMPLOYÉS** (industrie de la viande, industrie laitière et fruits et légumes, viticulture)
- 13,7 MILLIARDS € DE CHIFFRE D'AFFAIRES**
- 1<sup>ÈRE</sup> RÉGION VITICOLE MONDIALE
- 1<sup>ÈRE</sup> RÉGION FRANÇAISE POUR LA PRODUCTION OVINE
- 1<sup>ÈRE</sup> RÉGION LAITIÈRE
- 1<sup>ÈRE</sup> RÉGION FRANÇAISE POUR L'AGRICULTURE BIO ET LES PRODUITS SOUS SIGNES DE QUALITÉ (120 LABELS)



## L'ŒIL DE L'EXPERT

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF À TOULOUSE

INTERVIEW D'ÉRIC GRANDJEAN, NOTAIRE À TOULOUSE, ÉTUDE BOULEVARD LECLERC  
Contributeur Mon Patrimoine Neuf



Composée de dix notaires et d'une soixantaine de collaborateurs, l'Étude du Boulevard Leclerc située à Toulouse s'est bâtie une solide réputation basée sur la rigueur et le service. Elle conseille les particuliers et professionnels tant sur la région toulousaine qu'à travers la France.

Eric Grandjean, Notaire Associé et expert en promotion immobilière, répond à toutes les questions de Mon Patrimoine Neuf pour vous permettre de mieux comprendre les enjeux et opportunités de l'immobilier neuf en région toulousaine et ailleurs, ou encore de mieux acheter et revendre votre bien.

### COMMENT SE PORTE LE MARCHÉ IMMOBILIER NEUF À TOULOUSE ?

Le marché de l'immobilier neuf à Toulouse va bien. Il est porté par la **dynamique économique de notre ville qui séduit autant les investisseurs sur le marché du locatif défiscalisant que les accédants à la propriété pour l'acquisition de leur résidence principale.**

C'est une tendance soutenue par des **taux d'intérêts historiquement bas** qui booste le marché immobilier en général depuis maintenant quelques années.

L'intérêt du dispositif PINEL permet aussi d'orienter l'investisseur vers le marché locatif « encadré ».

### QUELLE EST SELON VOUS LA PLACE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DANS L'AGGLOMÉRATION ?

La promotion immobilière est **un des marchés économiques les plus porteurs de l'agglomération** après l'aéronautique et l'ingénierie. Il y a d'ailleurs une cohérence là-dedans : ces deux industries attirent de nombreux nouveaux habitants à Toulouse, il est évident qu'il faut ensuite loger ces néo-toulousains.

La promotion immobilière est donc très importante à Toulouse en ce qu'elle permet d'**offrir une offre renouvelée et constante sur l'agglomération** : en l'absence de production



*La promotion immobilière est un des marchés économiques les plus porteurs de l'agglomération toulousaine.*

neuve massive, les prix de l'immobilier seraient très largement au-dessus de ce qu'ils sont aujourd'hui. C'est la règle du marché : l'offre et la demande... Ce qui crée d'ailleurs de grosses tensions sur le marché de nos voisins Bordelais avec la très forte augmentation des prix subie ces dernières années.

Il est évident que la **promotion immobilière est indispensable à Toulouse pour maintenir des prix cohérents** que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien, elle contrebalance l'augmentation de population que connaît notre belle ville.

### LE SECTEUR DU LOGEMENT NEUF SÉDUIT-IL LES ACQUÉREURS EN RÉSIDENCE PRINCIPALE ?

La majorité des ventes de logements neufs concerne aujourd'hui des investisseurs locaux. Mais de nouvelles possibilités d'achat en résidence principale émergent : c'est le cas du PSLA ou de l'Accession à Prix Maîtrisé.

La typologie résidence principale / investisseur évolue également selon la zone d'implantation des résidences : les quelques opérations qui sortent en neuf chaque année en « centre ville » connaissent un grand engouement auprès des habitants en résidence principale. C'est normal, ces opérations arrivent souvent à réunir le fameux triptyque si difficile à atteindre : parking, ascenseur, terrasse... même si le prix est en conséquence.

### EN QUOI LE DISPOSITIF D'AIDE À L'ACCESSION EN PRIX MAÎTRISÉ ADOPTÉ PAR LA VILLE EST INTÉRESSANT ?

C'est une option de plus pour l'accédant intermédiaire, il est important qu'aujourd'hui la majorité des toulousains puissent accéder à la propriété : ce dispositif innovant est une vraie avancée, il faut le mettre au crédit de nos élus.

### TOULOUSE EST UNE DES VILLES LES PLUS ATTRACTIVES DE FRANCE, Y-A-T IL UN CHANGEMENT DANS LE PROFIL DE SES INVESTISSEURS ?

Toulouse attire les investisseurs et une fois de plus c'est normal. Quand vous réalisez un investissement de ce type vous cherchez une zone économique et démographique dynamique : le cahier des charges est simple.

*À l'échelle française, Toulouse attire une grande part des investisseurs, majoritairement des parisiens.*

Depuis quelques années, nous constatons que le **pourcentage d'investisseurs locaux est en forte augmentation**, c'est une tendance de fond qui s'explique par la volonté de réussir son investissement. Il ne faut pas oublier que l'investissement locatif est basé sur la pierre et qu'il est important d'en maîtriser l'environnement : quartier, services, accès routiers... Effectivement ces données sont plus faciles à apprécier quand elles vous entourent.

Néanmoins, **à ce jour la part des investisseurs extérieurs, et notamment parisiens, reste majoritaire.**

### COMMENT RÉUSSIR LA REVENTE D'UN BIEN ACHETÉ EN DÉFISCALISATION ?

Certains investisseurs « découvrent » qu'à la fin de la défiscalisation, l'effort d'épargne augmente, cela paraît évident mais il faut le redire : **même si le loyer va augmenter pendant 9 ou 12 ans, il ne compensera jamais la fin de l'avantage fiscal.**

Nous constatons alors que certains investisseurs « sabordent » leur investissement : **vendre avec un locataire en place, c'est 15 à 20 % du prix en moins, c'est quasiment le montant de la défiscalisation.**

Il est donc préférable de **constituer dès le départ une épargne prudentielle** (delta entre la mensualité d'emprunt et le revenu

locatif après défiscalisation) pour gérer au mieux la fin de l'investissement en vendant par exemple au gré d'un changement de locataire, en tout cas sans se presser.

### QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DU CONTRAT DE VEFA (VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT) ?

Le contrat de VEFA est **un des contrats les plus protecteurs du consommateur en France,**

*Le contrat de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) est un des contrats les plus protecteurs du consommateur en France.*

*Il protège aussi bien le consommateur que le secteur bancaire de ces excès.*

et c'est normal, la personne achète un bien qui souvent n'est même pas sorti de terre. Il faut donc encadrer strictement ce dispositif pour éviter des abus : c'est pour cela qu'il y a un paiement fractionné du prix, une garantie financière d'achèvement, des garanties liées à la construction (biennale, décennale...).

Au-delà, il faut savoir que notre mécanisme de VEFA très Franco-français est aujourd'hui regardé attentivement par d'autres pays européens car il a permis de protéger notre production immobilière et indirectement nos banques lors de la dernière crise.

En France, un promoteur ne lance une opération que si elle est déjà commercialisée, en Espagne par exemple, les promoteurs construisent et se demandent ensuite s'ils vont trouver des débouchés commerciaux si le marché se retourne dans l'intervalle comme en 2008, les promoteurs se retrouvent avec des opérations entières à vendre, etc. C'est une catastrophe pour le marché immobilier dans son ensemble (entreprises du bâtiment...) mais aussi pour les banques qui se retrouvent avec des actifs impossibles à valoriser.

Heureusement **le système de la VEFA protège aussi bien le consommateur que le secteur bancaire de ces excès.**

### LE MOT DE LA FIN : QUELS SONT VOS PROJETS ?

Le notariat est en pleine évolution ce qui va nous amener à ouvrir des bureaux à Paris cette année. C'est important pour nous de suivre directement nos clients parisiens qui investissent à Toulouse mais également nos promoteurs toulousains qui s'ouvrent au marché de l'Île-de-France. C'est un nouveau challenge qui enthousiasme mes 8 associés et 75 salariés, nous sommes aussi une entreprise à part entière !



**ÉTUDE LECLERC**

30 Bd Maréchal Leclerc, BP 48002

31080 Toulouse Cedex 6

05 34 45 52 52, [etude-bd-leclerc@notaires.fr](mailto:etude-bd-leclerc@notaires.fr)



### LA MISSION DU NOTAIRE

Le notaire est un juriste investi d'une mission d'autorité publique qui prépare des contrats sous la forme authentique pour le compte de ses clients. Il exerce ses fonctions dans un cadre libéral.

Dans le cadre d'une acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), vous rencontrerez le notaire nommé de l'opération pour l'Acte Authentique. Ce dernier authentifie la vente par la vérification de toutes les conformités et les capacités de chacun, vendeur et acquéreur. La réalisation de l'achat devient ferme et définitive après signature de cet acte.

Le contrat de réservation, équivalent à un sous seing privé dans la transaction de bien anciens, est quant à lui réalisée en amont avec le conseiller mandaté par le constructeur ou le promoteur immobilier.

Plus d'informations sur [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr) et <https://ci-toulouse.notaires.fr>



# PROGRAMME PLAZA GARONNE

Par SAINT-AGNE

**TOULOUSE - PURPAN**

**Livraison rapide :**  
à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2019

**Accession à prix maîtrisés :**  
T3 à partir de 196 400 €

+ 29 appartements  
+ du T1 au T4, à partir de 134 900 €

Notaire : Maître Cauhaupé - Toulouse  
Architecte : AMPM Architectes



## → LE QUARTIER

Située dans Toulouse intra-muros, la Rive-gauche connaît depuis plusieurs années un beau développement. C'est aujourd'hui l'un des secteurs les plus prisés de la ville rose qui allie qualité de vie et dynamisme. Face au quartier des 7 Deniers, entre le centre historique de Toulouse et celui de Blagnac, la résidence bénéficie d'une situation géographique idéale offrant un accès rapide vers les sites aéronautiques et les grands parcs d'activités tertiaires de Blagnac, Colomiers et Saint-Martin-du-Touch ou encore le CHU de Purpan, l'Hôpital des Enfants et l'Hôpital Garonne.

Cet emplacement de premier choix se situe à proximité de nombreux commerces et services, d'infrastructures scolaires (écoles, collège, lycée) et de loisirs telles que le Zénith et l'Hippodrome. Vous disposerez d'un lieu de vie pratique avec un accès aisé aux grandes écoles d'ingénieurs : l'École Régionale de la Santé et l'École Nationale Vétérinaire.

## → LA RÉSIDENCE

Idéalement placée en cœur de quartier, la résidence « Plaza Garonne » vous offre un environnement agréable à proximité immédiate du tramway. Cette résidence à taille humaine se compose de 29 appartements de standing à l'architecture contemporaine et aux lignes épurées. L'ensemble est souligné par des matériaux de qualité alliant tradition et modernité avec un mélange subtil de briques toulousaines et de menuiseries anthracite.

Du dernier étage au rez-de-jardin, chacun des appartements saura vous séduire avec élégance et originalité : duplex pour les uns, jardin privatif pour les autres, sans compter les vastes terrasses conçues comme de véritables pièces à vivre.

## → LES APPARTEMENTS

Les appartements bénéficient d'une exposition optimale qui apporte une luminosité géné-

reuse aux volumes intérieurs, grâce à de larges baies vitrées prolongées par de spacieuses terrasses.

À l'architecture et à la noblesse des matériaux s'ajoute une excellente performance énergétique (norme thermique RT 2012). Le bâtiment dispose d'une isolation renforcée et d'équipements techniques performants qui favorisent les économies d'énergie.

Cette nouvelle réalisation répond aux besoins des accédants à la propriété comme aux investisseurs souhaitant constituer un patrimoine de valeur en centre-ville.

### À PROXIMITÉ

- Tramway et bus à 1 min. à pied
- Écoles & collèges à 5 min. à pied
- Rocade échangeurs à 5 min.
- Aéroport Toulouse Blagnac à 10min. en voiture. Capitales européennes à 1h30
- Gare SNCF à 10min. en voiture.
- Commerces et services de proximité
- Station Vélo Toulouse

### LES + DU PROGRAMME

- Matériaux nobles et innovants. Isolation du bâtiment renforcée (RT 2012).
- Résidence sécurisée. Portail d'accès à ouverture automatique télécommandée.
- Ascenseur
- Parking en sous-sol suivant grille d'affectation
- Chauffage et eau chaude sanitaire individuels
- Menuiseries anthracites. Double vitrage isolant. Volets roulants motorisés dans les séjours-cuisines.
- Carrelage dans les pièces à vivre. Parquet stratifié dans les chambres.
- Salles de bains équipées baignoire ou douche selon plans
- Placards aménagés
- Jardin paysager



### EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller  
05 34 310 326 / [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



Scannez moi directement avec l'application photo





QUARTIER DE DEMAIN

# TOULOUSE AEROSPACE LE QUARTIER DÉDIÉ À L'INNOVATION TECHNOLOGIQUE

Situé sur le site historique de Montaudran, symbole emblématique d'où décollèrent des pionniers de l'Aéropostale, le nouveau quartier de Toulouse Aerospace est un futur lieu de vie de 56 hectares, véritable extension de la ville.

C'est un ensemble connecté et moderne qui s'inscrit comme une vitrine par son emplacement visible aux portes de l'agglomération, entrant par l'Autoroute des Deux Mers.

Ce quartier ambitieux portera les caractéristiques fortes déjà attribuées à la ville de Toulouse tels que l'innovation, la recherche, la culture, le sport et le développement de l'habitat.

La vie se construit autour de la piste de l'Aéropostale d'une longueur d'1,8 km, rebaptisée « Piste des Géants » où prendront places les commerces de proximité, les infrastructures urbaines, un logement accessible à tous, de grands espaces culturels et le fantastique croisement international d'un quartier intelligent.







## LES CHIFFRES CLÉS

↔ 56 HECTARES

🏠 80 000 M<sup>2</sup> D'HABITAT

🏢 15 000 M<sup>2</sup> D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

🏢 190 000 M<sup>2</sup> DE BUREAU  
activités tertiaires et numériques

🛍️ 20 000 M<sup>2</sup> DE COMMERCES ET SERVICES

🎓 50 000 M<sup>2</sup> POUR LA RECHERCHE & L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

🚇 2 STATIONS DE MÉTRO  
1 GARE TER

LIVRAISON : à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 jusqu'à fin 2021

La place centrale

Innovation Campus Parc sud

### → LA PLACE CENTRALE

2 000 Habitants

Aussi grande que l'emblématique place du Capitole, la Place Centrale qui sera baptisée « Place Marcel Bouilloux-Lafont », tenancier de la ligne de l'Aéropostale rachetée à P.G. Latécoère, sera bordée de la même sorte par des restaurants, commerces et hôtels.

C'est un véritable cœur battant au croisement des activités du nouveau quartier qui s'installe autour de cette Place Centrale, un lieu de vie au croisement international de part la multi-culturalité des sciences et de l'innovation en action dans le berceau de l'Aerospace Valley.

- 800 logements
- Parking de 350 places en silo (aérien)
- Moyenne surface alimentaire
- Cinéma multi-salles
- Hôtellerie
- Accès direct à la gare TER via la 3<sup>e</sup> ligne du Métro (2024)
- Un millier d'emplois
- 15 000 m<sup>2</sup> de bureau

### → INNOVATION CAMPUS

Le pôle d'excellence de l'aéronautique, de l'espace et des systèmes embarqués

Placé dans la partie Sud du quartier, Innovation Campus est un pôle d'activité de recherche, de l'excellence européenne et mondiale du secteur Aéronautiques, Espace et Systèmes embarqués.

Ce pôle formera un formidable vivier intellectuel de génie de l'innovation technologique.

Les entreprises côtoieront les étudiants ainsi que les chercheurs, les start-up et les acteurs du privé ou du public.

C'est une proximité immédiate qui se forme autour de l'ensemble des leaders de l'aérospatiale.

- 13 000 m<sup>2</sup> dédiés au génie mécanique et productique pour l'aéronautique et le spatial
- 190 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires
- 50 000 m<sup>2</sup> dédiés à la recherche et l'expérimentation

### → LE PARC SPORTIF

L'espace dédié au sport

Cet espace se situera entre Innovation Campus et la Place Centrale.

Il sera composé de terrains extérieurs, football et rugby, d'un gymnase polyvalent et d'un centre de loisirs.

L'emplacement de ces installations offre une accessibilité facile à tous, grâce aux traversées par les couloirs piétons d'Est en Ouest et aux ouvertures des quartiers voisins par la passerelle de l'A620 et la trémie du chemin de Carrosse vers l'Ormeau.

- 3,9 hectares d'espaces paysagers
- 15 000 m<sup>2</sup> d'équipements sportifs





# LA PISTE DES GÉANTS, 6 HECTARES D'ESPACES CULTURELS 250 000 VISITEURS ATTENDUS CHAQUE ANNÉE !



La Piste des Géants : Jardins de la ligne

## → LA HALLE DE LA MACHINE

Véritable explosion culturelle ! La Machine nous fait rêver par ses spectacles vivants.

Constructeurs et créateurs de théâtre extérieur au rayonnement international, La Machine est originaire de Tournefeuille en première couronne Toulousaine puis se révèle à Nantes, Pékin, Yokoama et lors de nombreuses sorties sur le territoire national.

La Compagnie d'artistes prend place dans la Halle contemporaine de 6000 m<sup>2</sup> avec une toiture reprenant des ailes d'avions signées par l'architecte Patrick Arotcharen.

Ce site accueillera à lui seul environ 150 machines mécaniques, dans le but d'offrir un spectacle unique à chaque représentation.

Les visiteurs pourront aussi bien découvrir l'intérieur de la Halle et contempler la construction de ses œuvres, comme prendre place dans les créatures géantes pour une promenade en ville passant par la piste des géants, anciennement piste d'Air France reconvertie en véritable artère urbaine.

Pour en savoir plus : [www.halldelamachine.fr](http://www.halldelamachine.fr)

## → L'ENVOL DES PIONNIERS

Le Site des Légende ! Cœur d'histoire ! Berceau de mémoires ! Il y aurait tellement de superlatifs pour évoquer ce site.

C'est ici que tout à commencer, unique rampe de lancement des premiers explorateurs tels que Mermoz, Guillaumet, Latécoère, St Exupéry, qui ont relevé ce fabuleux défi de l'aviation au début du XX<sup>e</sup> siècle. Alors que personne n'était encore capable de le réaliser, ils ont défié la distance, l'altitude et le temps.

Le récit de cette magnifique aventure marquée par ces 1000 m<sup>2</sup> de bâtiments historiques. Immersion totale au temps des pionniers, entrez dans l'aventure de la ligne de l'Aéropostale !

« J'ai refais tous les calculs, ils confirment l'opinion des spécialistes : Le projet est irréalisable. Il ne nous reste qu'une seule chose à faire : le réaliser ! » Pierre Georges Latécoère

Pour en savoir plus : [www.lenvol-des-pionniers.com](http://www.lenvol-des-pionniers.com)

## → LES JARDINS DE LA LIGNE

Le poumon vert ! Ce jardin expose les essences végétales des 3 continents traversés par la ligne de l'Aéropostale.

La nature reprend vie dans ce joyau, c'est l'occasion de découvrir l'intemporalité du climat, plongé au cœur de 3 hectares de plantes importées depuis les régions d'escalas d'une ligne historique, 8 pays et 15 000 km séparant Montaudran à Valparaiso au Chili.

Une exposition riche, encadrée de panneaux de sensibilisation, d'aires de jeux et d'espaces de repos pour un voyage atmosphérique en toute détente.

Pour en savoir plus : Se rendre sur place !

## NOTRE AVIS

Espace territorial investi par la peinture scientifique et culturelle, le quartier de Toulouse Aerospace est une terre d'avenir. Un cap aérien du développement terrestre forment un superbe lieu de vie, rempli de prouesses.

## SÉLECTION COUP DE COEUR

- ★ T2, 12<sup>e</sup> étage, 41m<sup>2</sup> - 192 000 €  
Piscine sur le toit, terrasse 11,40 m<sup>2</sup>, 1 parking sous sol
- ★ T3 Duplex, 70,85m<sup>2</sup> - 219 900€  
Terrasse et jardin, 1 parking en sous-sol
- ★ T4, 3<sup>e</sup> étage, 90 m<sup>2</sup> - 282 900 €  
terrasse de 63 m<sup>2</sup>, 2 parkings sous-sol
- ★ T5, 13<sup>e</sup> étage, 107,10 m<sup>2</sup> - 341 000 €  
piscine sur le toit, terrasse de 12 m<sup>2</sup>, 1 parking en sous-sol

## EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller  
05 34 310 326 / [contact@monpatrimoineuf.fr](mailto:contact@monpatrimoineuf.fr)





# PROGRAMME LE GREENGARDEN

Par GREEN CITY IMMOBILIER

**TOULOUSE - AEROSPACE**

## + Accessions à prix maîtrisés

T2 à partir de 163 900 €  
T3 à partir de 204 900 €  
T4 à partir de 270 900 €

## + Appartements du T1 au T4

T1 à partir de 122 900 €  
T2 à partir de 183 900 €  
T3 à partir de 243 900 €



• Livraison prévisionnelle :  
à partir du 2<sup>e</sup> semestre 2020  
• Notaire de l'opération : Maître Sébastien  
Alalouf – Étude Boulevard Leclerc Toulouse  
• Architectes : ARCHIGRIFF



## → AU CŒUR DU NOUVEAU QUARTIER TOULOUSE AEROSPACE

La résidence Le GreenGarden est située à 700 m des 2 cœurs de vie du nouveau quartier Toulouse Aerospace.

À l'ouest, la Place Centrale sera le point de ralliement de ce quartier avec des commerces, des services, des restaurants, un cinéma et un hôtel.

Au sud, « Innovation Campus » compte déjà des commerces, des services et constitue le pôle étudiant et recherche. Depuis la résidence, le quartier de l'Ormeau sera accessible par l'avenue Didier Daurat ou par la future voie du chemin Payssat.

La résidence Le GreenGarden bénéficiera de 2 stations de métro de la nouvelle ligne Toulouse Aerospace Express dès 2025. Vous rejoindrez ainsi le cœur battant de la ville rose en

10 minutes et profiterez des spectacles, théâtres, boutiques, restaurants et de son ambiance unique.

## → LA RÉSIDENCE

L'ensemble se compose de 5 bâtiments (128 logements) entourés d'espaces verts à proximité d'un bois classé.

L'architecture générale des bâtiments, avec ses lignes claires et épurées, le mariage de bardage zinc et plaquettes ainsi que ses vastes terrasses, se veut résolument contemporain.

Les façades sont entrecoupées de loggias et fenêtres qui donnent du rythme et de l'allure à la résidence.

## → LES PRESTATIONS

Les terrasses du dernier étage sont panoramiques et offrent ainsi de belles perspectives.

Tous les logements présentent de beaux volumes, bénéficient de prestations de qualité et profitent d'une belle luminosité, avec pour la plupart de belles terrasses ou des jardins.

Les toit-terrasses sont végétalisés et donnent sur un bois classé.

Le parking souterrain compte 137 places de stationnement. La résidence possède des locaux dédiés aux deux roues.

De conception RT 2012, les meilleures solutions d'isolation thermique permettent d'importantes économies d'énergie tout en préservant l'environnement. Par ailleurs, l'isolation phonique assure un confort de vie optimal.

## À PROXIMITÉ

- À 700 m de 2 futures stations de Métro de la future ligne Toulouse Aerospace Express
- À 1,2 km de l'autoroute A61 via la sortie n°18
- À 300 m de l'arrêt "Rodier" des lignes 37 et 80, À 600 m de l'arrêt "Clément Ader" des lignes 37 et 78
- À 7 km de la gare SNCF de Toulouse-Matabiau.
- À 15 km de l'aéroport Toulouse-Blagnac

## LES + DU PROGRAMME

- Cuisine meublée et équipée
- Salle de bain aménagée
- Placards aménagés
- Peinture lisse mat velouté
- Carrelage grés émaillé 45 x 45 avec plinthes assorties
- Radiateur basse température et chaudière gaz individuelle connectée
- Ascenseur
- Parking sous-sol équipé de caméra surveillance
- Local 2 roues et Aire 2 roues privative selon plan
- Visiophone dans les halls d'entrée
- Alarme individuelle avec détecteurs de mouvements



## EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller  
05 34 310 326 / [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



Scannez moi directement avec l'application photo





# PROGRAMME ATMOSPHÈRES

Par PITCH PROMOTION

📍 COLOMIERS

- + 67 appartements
- + du T2 au T5
- + à partir de 157 500 €

- Livraison prévisionnelle : à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2020
- Notaire : Maître Cauhaupé Stéphanie
- Architectes HIRSCH et ZAVAGNO



## → EN LISIÈRE DE TOULOUSE ET DE TOURNEFEUILLE

Colomiers s'ouvre à tous les horizons. 2 lignes de bus passent au pied de la résidence, rejoignant la gare SNCF, le métro et le cœur de la ville rose.

Sous ses airs de village préservé, Colomiers affiche un dynamisme inégalé, attirant chaque année toujours plus de nouveaux arrivants, ce qui la projette à la 2<sup>e</sup> place des communes du département avec près de 40 000 habitants. Verte sur un quart de son territoire, ses 500 hectares et près de 30 000 arbres rivalisent d'oxygène avec les 20 000 hectares de la forêt de Bouconne toute proche.

Tout est là pour accueillir une population jeune et familiale : nombreux établissements scolaires, dont un au pied de la résidence, conservatoire, médiathèque, cinéma, théâtre et complexes sportifs...

## → UNE RÉSIDENCE ARBORÉE, LUMINEUSE DÉDIÉE AU BIEN-ÊTRE

Au cœur de jardins arborés, harmonieusement composés de chênes, tilleuls, pommiers et massifs fleuris, 3 immeubles s'érigent élégamment telles de véritables bastides toulousaines contemporaines.

L'architecture marie parfaitement lignes claires alternant enduits lisses et matricés, fines pergolas métalliques blanches et valeurs traditionnelles à l'image de ses parements de briques rouges et de sa toiture de tuiles. La résidence, close et sécurisée, se borde d'un mail végétal dans une ambiance champêtre si rare en ville. Il donne accès aux chemins piétonniers distribuants les halls d'entrées.

À l'intérieur, place au confort : les aménagements ont été parfaitement conçus pour répondre aux exigences de la vie actuelle. Les séjours avec cuisine ouverte accentuent l'espace, les volumes, et s'ouvrent par de larges baies vitrées à triple vantaux sur l'extérieur.

L'indépendance des parties jour et nuit permet à chacun de vivre en toute tranquillité. Les chambres, pour la plupart équipées de grands placards, bénéficient d'une salle de bains attenante et certains appartements familiaux réservent des suites parentales avec salle d'eau.

Tous les appartements se prolongent d'un bel espace extérieur : balcon, terrasse ou jardin privatif.

La majorité des terrasses intègrent un coin cellier, très pratique. Le dernier étage en attique s'ouvrant sur de belles terrasses de plus de 60 m<sup>2</sup>, véritables espaces de réception à ciel ouvert, offre des surfaces en duplex idéales pour les familles.

### À PROXIMITÉ

- EMPLOI :**  
[temps de trajet en voiture depuis Colomiers]  
Pôle Aéronautique à 10 min.\* 71 000 emplois  
Purpan et Centre-ville à 15 min.\* 115 000 emplois  
Parc Sud-ouest à 5 min.\* 9 000 emplois  
Pôle d'Activité Basso Combo à 15 min.\* 33 000 emplois
- 8 lignes de Bus Navette gratuite (ligne C) vers Toulouse
- Aéroport Toulouse Blagnac à 15 min. en voiture
- Gare SNCF des Ramassiers (liaisons quotidiennes vers Toulouse et Auch).
- Supérette est à 5 min à pied  
Marché le samedi
- Base de sports et de loisirs de la Ramée

### LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée contrôlée par lecteur de badge Vigik et visiophone
- Portes palières anti-effraction équipées de serrures de sûreté 3 points A2P\*
- Parking en sous-sol
- Ascenseur
- Chauffage individuel au gaz ou électrique
- Larges baies à double vitrage isolant  
Volets roulants à commande électrique
- Carrelage grand format, Parquet dans les chambres
- Salles de bains équipées  
Receveurs de douche extra plats, radiateurs sèche-serviettes, meuble vasque, miroir et bandeaux lumineux, robinetterie mitigeuse design
- Placards intégrés et aménagés



## EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller  
05 34 310 326 / [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



Scannez moi directement avec l'application photo



## L'ŒIL DE L'EXPERT

# UN FINANCEMENT SÛR POUR UN BON INVESTISSEMENT

INTERVIEW DE CORINNE FOURMENT,  
COURTIÈRE EN FINANCEMENT IMMOBILIER

Contributrice Mon Patrimoine Neuf - Cabinet Original Is Crédit



Le financement d'un projet immobilier est la clé de sa réalisation ! Il existe pourtant autant de solutions que de situations financières et de biens.

Corinne Fourment, Courtière en immobilier à Toulouse et sur la Côte Basque, répond aux questions de Mon Patrimoine Neuf pour vous permettre de réaliser et financer vos projets immobiliers.

**JE SUIS ACTUELLEMENT LOCATAIRE, ET M'ENGAGE DANS L'ACQUISITION D'UN BIEN À CONSTRUIRE (VEFA : VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT), QUAND DÉMARRE LE REMBOURSEMENT DE MON PRÊT ?**

Le code de la construction prévoit un déblocage des fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'un bien immobilier.

Afin que l'emprunteur n'ait pas à régler son loyer et ses mensualités de prêts sur les sommes débloquées, nous prévoyons une période de différé dans l'attente de la livraison du Bien acquis.

L'emprunteur a la possibilité de ne régler que l'assurance de prêt le temps de la construction.

En effet, les intérêts d'emprunt des sommes débloquées durant la construction sont reportés sur la durée totale du crédit.

La première mensualité du prêt intervient après la livraison du Bien, à la remise des clés.

**COMMENT RÉUSSIR MON ACHAT DANS LE NEUF ALORS QUE JE SUIS ACTUELLEMENT PROPRIÉTAIRE DE MA RÉSIDENCE PRINCIPALE ?**

Une personne déjà propriétaire de sa résidence principale avec un encours de crédit peut tout à fait s'engager dans l'acquisition d'un Bien en VEFA.

La mise en place d'un **prêt relais** permet la transition du Bien à la vente au Bien objet du projet.

Le prêt relais est considéré comme un **apport dans la nouvelle opération**, il n'est donc pas nécessaire d'apporter des fonds propres.

De plus, il permet le rachat des encours de crédit existants, et le choix d'une mensualité dans l'attente de la vente du Bien actuel.

C'est un prêt extinctif d'une durée de 12, 24 voire 36 mois, qui peut être accompagné d'un prêt long terme si besoin dans la nouvelle opération.

Le montant du relais est déterminé par la valeur du Bien actuel, valeur minorée de 30%, ce qui sécurise une éventuelle négociation du Bien.

Il est courant de reconstituer de l'épargne financière à l'issue de l'opération, les 30% de la valeur du Bien pouvant être réinjecté dans le prêt long terme prévu ou conserver en épargne.

**QUELLES SONT LES GARANTIES D'UN PRÊT IMMOBILIER ?**

Une garantie permet à la banque de récupérer les sommes prêtées en cas de défaillance de l'emprunteur. Deux options sont possibles en VEFA, l'hypothèque conventionnelle et le cautionnement bancaire :

### + L'hypothèque conventionnelle

La garantie est réalisée par le notaire publiée aux services de la publicité foncière. Sa durée est fixée en fonction de celle du crédit immobilier.

Il revient à la banque de réaliser les démarches nécessaires au recouvrement de la dette.

### + Le cautionnement bancaire

L'engagement est pris par un tiers (société de caution) pour garantir le paiement du crédit immobilier à la banque.

La caution est un acte sous seing privé, pas besoin d'une inscription réalisée par le notaire, donc à moindre coût.

À noter, dans le cadre du Prêt à taux Zero, prêt aidé par l'état, l'inscription hypothécaire est obligatoire.

**QUELLES SONT LES ASSURANCES DU CRÉDIT IMMOBILIER ?**

L'organisme prêteur exige que l'emprunteur soit assuré, en particulier en ce qui concerne les risques liés au décès et à l'invalidité.

À savoir, l'emprunteur n'est pas obligé de choisir l'assurance proposée par le prêteur et peut tout à fait changer d'assurance en cours de crédit

Dans le cas de **personnes retraitées** dont la couverture en assurance serait excessivement

onéreuse, dépassant souvent le taux d'usure, des solutions existent, en fonction des apports dans l'opération et des situations de chacun pour réaliser un **emprunt sans assurance**.

De manière générale :

**Pour l'acquisition d'une résidence principale, L'emprunteur doit être assuré pour**

+ Le décès, la perte totale et irréversible d'autonomie (besoin d'une tierce personne pour vivre) et l'incapacité temporaire de travail.

L'assurance décès et Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) prévoit un remboursement des capitaux restants dûs au moment de la réalisation du sinistre, la banque est donc remboursée des sommes assurées.

Dans le cadre du décès, le Bien immobilier intègre l'actif successoral.

+ L'assurance l'Incapacité Temporaire de Travail (ITT) prévoit le remboursement des mensualités de prêt durant la période, après une franchise liée au maintien de salaire prévu par la sécurité sociale.

À la reprise effective du travail l'emprunteur reprend le cours de son emprunt.

**Pour l'acquisition d'un bien en investissement locatif :**

L'assurance en Incapacité Temporaire de Travail n'est pas obligatoire. En effet, l'activité professionnelle du propriétaire du Bien et son incapacité de travail temporaire ne remettent pas en cause la perception des loyers et la réduction d'impôt générée par le dispositif fiscal choisi.

L'assurance Décès et PTIA restent fortement recommandées.

ORIGINAL IS CREDIT

Corinne Fourment - Original IS  
ORIAS N°14005406

09 50 44 47 03 - contact@originalis.fr  
24 rue du Languedoc, 31000 TOULOUSE  
www.originalis.fr





# PROGRAMME VAL D'ARGENT

Par Stradim

TOULOUSE - POUVOURVILLE

- + 33 appartements
- + du T2 au T4
- + à partir de 169 000 €

- Livraison prévisionnelle : à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2021
- Notaire Maître BRIOLE
- Cabinet d'architectes ARCHIGRIFF



## → LE QUARTIER DE POUVOURVILLE

Quartier résidentiel pavillonnaire situé sur les coteaux sud de la ville de Toulouse, Pouvoirville s'impose comme une adresse de choix pour les personnes à la recherche d'un cadre de vie exceptionnel.

À seulement 15 minutes de la place du Capitole, il offre une vue panoramique sur la ville rose et dispose de tous les commerces de proximité grâce à l'accès rapide au cœur de Ramonville. Proche du CHU de Rangueil et de l'hôpital Larrey, et bien évidemment des universités et IUT de Paul Sabatier, c'est un quartier tourné vers l'apprentissage de la médecine et des sciences, complété par la présence de nombreuses grandes entreprises comme le Centre National d'Études Spatiales (CNES), le Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS) ou encore le centre d'études spatiales des rayonnements (CESR).

Desservi par les lignes de bus 112 et 54 qui permettent de rejoindre la ligne B du métro en 6 minutes, il offre une qualité de vie remarquable pour son côté nature avec les balades sur les coteaux de Pech David, tout en étant proche des pôles majeurs d'activité économique de la métropole.

## → LE VAL D'ARGENT

À mi-chemin entre le centre de Pouvoirville et Ramonville, la résidence VAL D'ARGENT bénéficie d'un emplacement privilégié au sein du quartier. En effet, dressée sur les coteaux de Pech David au milieu d'un espace boisé classé, elle profite d'un environnement paisible tout en surplombant la métropole.

Composée de 33 appartements, le VAL D'ARGENT vient parfaitement s'intégrer dans cette atmosphère bucolique avec ses façades végétalisées et ses jardinières sur les terrasses,

permettant ainsi la continuité avec l'espace vert environnant. De plus, afin de se fondre dans la nature, un espace paysagé est aménagé sur le toit de la résidence, favorisant ainsi l'échange et la rencontre entre les occupants tout en profitant de la vue magnifique sur la ville rose.

Chaque appartement du T2 au T4 a soigneusement été conçu pour être en harmonie avec cet environnement avec la présence de larges ouvertures et de grandes terrasses.

Le VAL D'ARGENT bénéficie également d'un parking en sous-sol pour le confort des ses habitants.

## À PROXIMITÉ

- Métro Ramonville Paul Sabatier à 5 min.
- Bus 54 et 112 à 5 min. à pied
- Commerces de proximité à 5 min. à pied  
Supermarché à 3 min.
- Crèche à 8 min.  
Écoles à 5 min. :  
Maternelle, élémentaire  
Collège et Lycée
- Université, Facultés, IUT, cité universitaire à 5 min.
- Parc (Coteaux Pech David) à 5 min.
- Hôpital Larrey à 4 min.  
Hôpital Rangueil à 7 min.

## LES + DU PROGRAMME

- Ascenseur
- Visiophone
- Porte palière renforcée
- Carrelage dans les pièces de vie
- Parquet stratifié dans les chambres
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir, radiateur sèche-serviettes
- Volets roulants électriques
- Parking en sous-sol
- Possibilité de rez-de-jardin



## EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller  
05 34 310 326 / [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



Scannez moi directement avec l'application photo





# PROGRAMME NOVA'LEZE

Par IMODEUS

LABARTHE-SUR-LÈZE

+ 49 Appartements du T2 au T4  
T2 à partir de 141 000 €  
T3 à partir de 187 000 €  
T4 à partir de 274 000 €

• Livraison prévisionnelle :  
à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2020  
• Notaire : Pierre SALETES - Toulouse  
• CB Architecte M<sup>r</sup> Bourthoumieux



## → LA SITUATION

Située à 19 km au sud de Toulouse, dans la Vallée de la Lèze, aux abords de l'Ariège, la commune de Labarthe-sur-Lèze se plaît d'un environnement privilégié et d'une vie associative riche qui contribuent à la vitalité et au dynamisme de la ville.

Intégrée dans le Muretain Agglo (2<sup>e</sup> communauté de la Haute-Garonne forte de 120 000 administrés), elle bénéficie d'une mutualisation de services, des parcs industriels et artisanaux, implantés dans les bassins d'emploi de Muret et Portet-sur-Garonne. La population labartheoise est estimée à 5 650 habitants.

Avec plus de 40 commerces, des structures administratives essentielles, de nombreux équipements sportifs, de loisirs et de culture, Labarthe-sur-Lèze, dotée d'une beauté de commune traditionnelle, vous offre tous les services d'une grande ville.

## → LA RÉSIDENCE

C'est dans un emplacement direct, sur l'avenue du Lauragais, que la résidence Nova'Lèze vous ouvre ses portes. Idéalement située, elle profite d'un retrait intimiste et serein, en marge de l'axe principal desservant le cœur de ville.

Cette résidence à taille humaine offre un confort de vie pratique, proche de tous les commerces, établissements scolaires, des crèches et des infrastructures administratives, sportives et de loisirs.

Au sein du quartier, la Promenade La Bréda Di Piave, aire verdoyante du centre ville, offre des moments de détente sportive grâce à son Tennis-Club et son stade longeant le ruisseau de l'Ayguère. L'aire de loisirs "Les Bords de Lèze", accessible en 5 minutes en vélo, est un départ de sentiers de randonnée. Elle propose également un parcours santé, des aires de pique-nique et un bois.

À 4 minutes à pied, la médiathèque Françoise Giroud foisonnante d'un réel dynamisme culturel, s'invite ponctuellement au marché de plein-vent, Labarthe-sur-Lèze a tout pour vous plaire !

La résidence répond aux normes acoustiques et thermiques de la réglementation RT2012 et satisfait aux exigences du Grenelle de l'environnement, ce qui contribue à limiter votre consommation d'énergie. Ces performances modernes allieront économies d'énergie et geste pour l'environnement.

Découvrez des prestations de qualité et des matériaux durables au service de votre confort !

## À PROXIMITÉ

- Écoles primaires et crèche à moins de 500 m.
- Collège à 1,6 km, Lycée 7,6 km
- Université Paul Sabatier à 19,10 km
- Marché, commerces de proximité et supermarché à moins de 500 m.
- à moins de 500 m. : espace culturel "F. Mitterrand", médiathèque "Françoise Giroud", la Halle des Sports, club de tennis, club de dojo

EMPLOI :  
à 8 km Z.A. "Porte de Muret" à 11 km Z.C. de Portet à 14 km Z.A de Francazal à 25 km zone Airbus, site Louis Bréguet de Saint-Martin-Du-Touch

## LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée avec interphone
- Parkings nominatifs
- Extérieurs paysagers
- Cuisine aménagée
- Carrelage grès 40 x 40 cm
- Chaudière individuelle gaz à condensation
- Volet roulant électrique sur porte séjour cuisine
- Salle de bain aménagée Meuble vasque avec miroir, éclairage par bandeau ou spots lumineux, sèche-serviette
- CHAMBRE :  
Revêtement stratifié Placards aménagés Étagères, penderies, portes coulissantes



## EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller  
05 34 310 326 / [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



Scannez moi directement avec l'application photo





## TOUT SAVOIR

# INVESTIR DANS L'IMMOBILIER GRÂCE À LA LOI PINEL

La Loi Pinel est le dernier dispositif de défiscalisation en date mis en place par l'État.

Publié fin 2014, ce dispositif est en vigueur depuis 2015 et fait suite à une longue série de lois qui ont toutes eues pour objet principal d'aider l'État à restaurer le marché immobilier, en apportant la solution au particulier de défiscaliser une valeur du coût global de l'investissement.

Toutes les villes et les métropoles sont définies par un zonage déterminant le cadre et le fonctionnement.

Il existe certaines conditions et obligations à respecter pour en bénéficier.

Mon Patrimoine Neuf fait un zoom sur ce dispositif très intéressant, pour vous permettre d'investir sereinement.

## POURQUOI ACHETER EN LOI PINEL

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

## LA LOI PINEL EN BREF



### 1. ACHAT D'UN BIEN NEUF

Répondant aux dernières normes de construction en zone éligible (Abis, A, B1)



### 2. RÉDUCTION D'IMPÔTS SUR LE REVENU

selon la durée de location choisie :

- 6 ans : 2% par an soit 12% de réduction
- 9 ans : 2% par an soit 18% de réduction
- de la 10<sup>e</sup> à la 12<sup>e</sup> année : 1% par an soit 21% sur 12 ans



### 3. MISE EN LOCATION

Encadrement du locataire pendant la durée de la défiscalisation

*La loi PINEL n'est pas cumulable sur le même bien avec d'autres dispositifs ; Scellier, Robien, résidences hôtelières, Loi Bouvard, Loi Girardin, Loi Malraux et Monuments historiques ou autres...*

*La réduction d'impôt s'applique sur le montant global de l'acquisition, comprenant le prix du logement, les annexes, les frais de notaires, d'enregistrement, de publicité foncière et de tout autre dépense en lien avec l'acquisition du bien.*



## QUELLE DÉFISCALISATION POSSIBLE ?

La Loi Pinel permet de profiter de réductions d'impôts importantes, avec une économie fiscale totale pouvant atteindre 63 000 € pour l'achat d'un bien immobilier neuf mis en location et respectant le zonage du territoire éligible au dispositif.

La réduction d'impôts est plafonnée à 6 000 € par an. La niche fiscale est limitée à 10 000 € de réduction tous investissements confondus par an.

*Exemple :*

*Investissement n°1 : bien livré en 2019 pour 6 000 € de réduction d'impôt (plafond annuel)*

*Investissement n°2 livré en 2020 pour 4 000 € de réduction d'impôt (complémentaire au premier)*

*→ Réduction totale cumulée à partir de la déclaration sur les revenus de l'année 2020 sera de 10 000 € (plafond de la niche fiscale)*



## QUELLES CONDITIONS & OBLIGATIONS À RESPECTER ?

- + Louer le bien nu au titre de résidence principale au locataire.
- + Le locataire ne doit pas dépasser le plafond de ressources d'éligibilité.
- + La durée de location choisie sera de 6 ans prorogable par période triennale jusqu'à 12 ans.
- + Louer le bien dans les 12 mois suivants la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition.
- + Le locataire ne doit pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur mais peut être son ascendant ou descendant.
- + Pratiquer le loyer encadré respectant le zonage.
- + Respecter le plafonnement global de 10 000 € d'avantages fiscal annuel.



## QUELS MODES D'ACQUISITION POSSIBLES ?

En plus de l'acquisition à titre de personne physique, il est possible d'investir dans ce dispositif sous deux autres formes :

- + **SCI en Loi Pinel** : lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI), le contribuable peut alors bénéficier de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient, correspondant à ses droits sur le logement.
- + **Indivision en Loi Pinel** : lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient, correspondant à ses droits dans l'indivision.



## COMMENT FINANCER UN PROJET EN LOI PINEL ?

La loi autorise que le logement soit acquis via un prêt immobilier.

L'organisme de financement ou la banque reste au choix de l'investisseur, le logement peut également être financé à l'aide de fonds propres.

Dans les deux cas, la défiscalisation s'applique sur le montant global de l'investissement.



## COMMENT CALCULER LE LOYER DU LOGEMENT ?

Le loyer est calculé par une formule prenant en compte le zonage, la superficie pondérée (superficie habitable + moitié des annexes plafonné à 8m<sup>2</sup>), le tout appliqué par un coefficient multiplicateur.

*Exemple :*

*Investissement en Zone B1 d'un logement T3 de 65m<sup>2</sup> + terrasse de 8m<sup>2</sup>  
Coef Zone B1 = 10,07*

*→ Formule : Coef x (0,7+19/surface) x surface  
Soit un loyer hors charges locatives de 677 €*

## → PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES À RESPECTER

Ces plafonds de ressources correspondent au revenu fiscal de référence du foyer N-2

	Zone A Bis	Zone A	Zone B1 TOULOUSE
1 personne	36 993 €	36 993 €	30 151 €
Couple	55 287 €	55 287 €	40 265 €
Personne seule ou couple avec :			
1 enfant à charge	72 476 €	66 460 €	48 422 €
2 enfants à charge	86 531 €	79 606 €	58 456 €
3 enfants à charge	102 955 €	94 240 €	68 766 €
4 enfants à charge	115 851 €	106 049 €	77 499 €
Personne à charge supplémentaire	+ 12 908 €	+ 11 816 €	+ 8 646 €

### NOTRE AVIS

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

Les investisseurs qui ont fait le choix de la métropole toulousaine profitent d'une forte tension locative, dynamisée par les grands bassins d'emploi et par la croissance des entreprises dominantes à l'échelle européenne ou mondiale.

Sur le bassin toulousain les ventes de logement neuf représentent plus de 7 700 actes en 2017 dont 67% à titre d'investissement locatif.

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

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

## SIMULATION D'INVESTISSEMENT EN LOI PINEL\*

\* Simulation variable au cas particulier de chaque foyer

Acquisition d'un T3 à Blagnac, de 65m<sup>2</sup> avec une terrasse de 8m<sup>2</sup> et un parking en sous-sol.

**Prix d'achat de 258 000 €**  
Frais de notaire estimés (2,5%) : 6 450 €

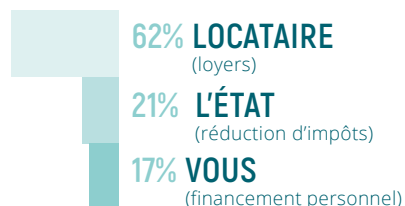
**Loyer 677 € mensuel hors charges**

### DÉFISCALISATION :

- 6 ans (12%) = 31 734 €
- 9 ans (18%) = 47 601 €
- 12 ans (21%) = 55 535 €

**FINANCEMENT PAR PRÊT BANCAIRE AMORTISSABLE = 1 296 € /mois**

Prêt sur 20 ans, taux 1,70% - hors assurance



### VOUS NE PAYEZ QUE 17% DE LA VALEUR DU BIEN

Le reste est pris en charge par l'État (réduction d'impôt) et le locataire.

### À NOTER :

Un bon investissement sera toujours lié à la bonne maîtrise de ces deux points :

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

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



## COMPRENDRE

# LOI ELAN

(ÉVOLUTION DU LOGEMENT ET AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE)

## LA RÉFORME DU LOGEMENT ET DE LA CONSTRUCTION EN FRANCE

La Loi ELAN (ou Loi Évolution du Logement et Aménagement Numérique) est une large réforme du logement et de la construction en France.

En octobre dernier l'État perfectionne l'ancienne mesure en y ajoutant plus de 230 articles. Ainsi elle a 4 objectifs principaux avec 3 actions majeures :

### 1. Construire plus, mieux et moins cher pour provoquer un choc d'offres

→ Simplification et optimisation de la construction ainsi que des normes de construction.

### 2. Répondre aux besoins de chacun et protéger les plus fragiles

→ Réforme du logement aidé, tant dans l'action des bailleurs que dans la promotion de la mixité.

### 3. Améliorer le cadre de vie

→ Prise en compte des besoins des habitants pour améliorer leur cadre de vie et placer le numérique au cœur des territoires.

### 4. Évolution du logement social

→ Favoriser et regrouper des organismes ; adapter et simplifier le cadre juridique ; vendre des logements sociaux pour en construire d'autres et favoriser l'accession à la propriété.

Mon Patrimoine Neuf vous présente les grandes lignes et avantages de ce dispositif en matière d'immobilier neuf.

L'un des objectifs premiers de la réforme consiste à simplifier les règles d'urbanisme pour permettre d'accélérer la construction de logements.

### → SIMPLIFICATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

C'est un enjeu majeur de la loi, en finir avec les recours abusifs qui bloquent les constructions, alors même que les permis de construire ont été déposés. Les formalités administratives seront donc simplifiées pour que les constructions puissent émerger plus rapidement.

À noter : d'ici 2022, les demandes de permis de construire devraient pouvoir être effectuées en ligne dans toutes les communes de plus de 3 500 habitants.

En parallèle, les promoteurs pourront transformer les bureaux vides en logements neufs et percevront un bonus de constructibilité de 30%.

### → ACHAT SUR PLAN : POSSIBILITÉ DE RÉALISER DES TRAVAUX

L'achat d'un logement neuf sur plan, dans le cadre du contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), permettra désormais aux acheteurs de se réserver la réalisation de travaux de finition ou d'installation d'équipements.

Il sera donc par exemple possible de décliner l'offre des promoteurs d'installer un lavabo, un évier ou encore des meubles basiques avant la



livraison d'un logement neuf. En effet, les études ont montré que plus de la moitié des propriétaires ne conserveraient pas ces équipements et les remplaçaient par ceux de leur choix une fois le bien livré.

Autre nouveauté pour l'achat sur plan, les acheteurs bénéficieront d'une sécurité plus importante en cas de défaillance du vendeur.

### → COPROPRIÉTÉ : DES RÈGLES PLUS SOUPLES

La Loi ELAN envisage une **profonde refonte du droit de la copropriété** afin de :

- + Rendre les règles plus efficaces en les modulant selon les caractéristiques des immeubles, leur destination et la taille de la copropriété ;
- + Clarifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété (notamment la prise de décision).

### → LOCATION : CRÉATION DU « BAIL MOBILITÉ »

Vous avez peut-être pour projet d'acquérir un logement neuf et de le louer, voici les caractéristiques du nouveau Bail Mobilité :

- + Réservé aux **logements meublés** ;
- + Le bail devra avoir une **durée de 1 à 10 mois non reconductible**

*NB : la durée du bail peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois.*

- + **Il peut être résilié par le locataire à tout moment**, sans motivations, avec un préavis d'un mois ;
- + Il est **sans dépôt de garantie** ;
- + Le **loyer est fixé librement** par le propriétaire mais, en zone tendue, dans le respect des plafonnements des loyers pour les villes qui appliqueront la mesure ;
- + Dans le cadre d'une colocation, le bail est sans clause solidarité entre les colocataires ou leurs cautions ;

+ Il prévoit le versement de **charges forfaitaires** dont le montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges réelles ;

+ **Il n'est pas permis de signer 2 Baux Mobilité successifs avec un même locataire.** Par conséquent, si le bailleur et le locataire désirent poursuivre une location ils devront signer un bail meublé d'un an renouvelable, ou de neuf mois renouvelables pour un étudiant.

### → LES LOCATAIRES ÉLIGIBLES AU BAIL MOBILITÉ

Pour éviter de créer de la précarité chez les locataires, la Loi ÉLAN régie les bénéficiaires potentiels du Bail Mobilité, ils devront justifier, par un document, d'être en :

- + formation professionnelle
- + en études supérieures
- + en contrat d'apprentissage
- + en stage
- + en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique
- + en mutation professionnelle
- + en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

### → ENCADREMENT DES LOYERS DANS LES GRANDES VILLES

La Loi Elan prévoit l'encadrement des loyers, à titre expérimental pour une durée de cinq ans, dans tout ou partie des grandes villes et leur banlieue.

La Loi Elan propose aux villes d'appliquer le dispositif de l'encadrement des loyers de manière optionnelle. Elles ont donc la possibilité de l'adopter sur tout leur territoire ou sur une partie seulement. Les communes pourront expérimenter le dispositif pendant cinq années.

En pratique, l'encadrement des loyers pourra s'appliquer sur la base du volontariat des communes, mais aussi sur la constatation des maires d'éventuelles tensions locatives dans leur ville (écart important entre les loyers du parc privé et ceux du parc social, niveau de loyer médian élevé, faible production de logements neufs actuelle et à venir).

### → LES LOCATIONS TOURISTIQUES PLUS CONTRÔLÉES

La loi Elan renforce les contrôles et les sanctions en matière de locations touristiques dans les grandes villes. Cette action traduit la volonté de l'Etat et de nombreuses villes de mieux encadrer l'essor, parfois anarchique, des locations saisonnières.

Les obligations qui incombent aux propriétaires qui louent leur bien via une plateforme type Airbnb seront durcies. Ils devront obligatoirement se déclarer en mairie et donner le décompte des nuitées louées. Sans quoi, les amendes pourront aller de 5 000 à 10 000 €.

Du côté des plateformes web, publier une annonce qui ne respecte pas les règles entraînera une amende pouvant aller jusqu'à 50 000 €.

## QUELQUES MESURES DE LA LOI ELAN



### ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION

Simplification des normes, Délais de recours raccourcis



### LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Création d'un délit en cas de location de logement indigne



### ENCADREMENTS DES LOYERS

Expérimentation pour 5 ans à l'initiative des métropoles et non de l'État comme le prévoyait la Loi Alur



### CRÉATION D'UN BAIL MOBILITÉ

D'1 à 10 mois, non renouvelable, sans dépôt de garantie (pour les formations, études, stages, etc.)



### RÉFORMER LE SECTEUR HLM

Fusion des organismes, réévaluation des dossiers tous les 6 ans, accession assouplie pour les locataires



### ACCESSIBILITÉ AUX HANDICAPÉS

Un quota de 10% (les 90% restants devant être « aménageables ») remplace la règle du tout accessible



### FACILITER LA TRANSFORMATION DES BUREAUX EN LOGEMENTS



### LOCATIONS ILLÉGALES

Sanction des plateformes en plus des propriétaires



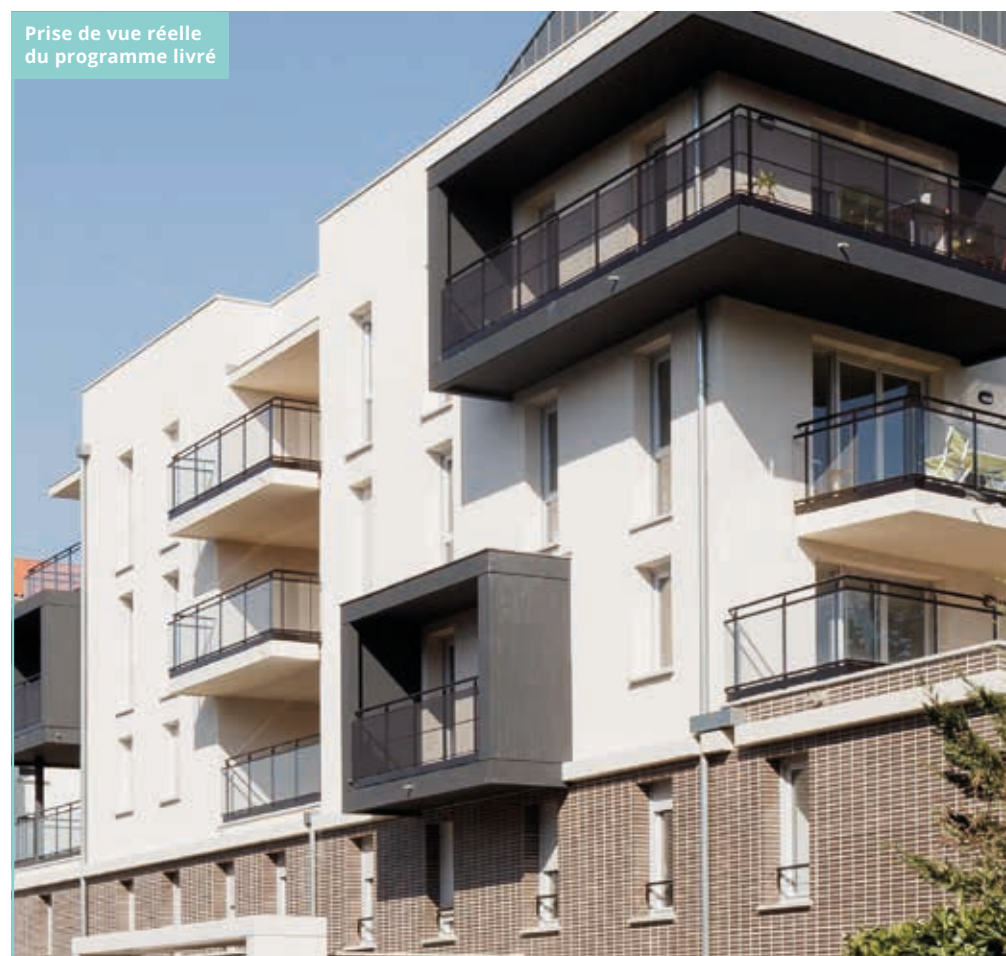
# RÉALISATION

Mon Patrimoine Neuf vous présente une comparaison avant et après projet.  
Admirez la qualité graphique et architecturale d'une cohérence transmise  
de la commercialisation à la réalisation du programme immobilier.

## CAP'AERO

Résidence livrée en février 2017  
À TOULOUSE - Sept Deniers  
Par Saint-Agne

→ 51 logements R+5  
→ Architecte Jean-Paul RIBES,  
Cabinet ARUA Toulouse







# RÉALISATION

Mon Patrimoine Neuf vous présente une comparaison avant et après projet.  
Admirez la qualité graphique et architecturale d'une cohérence transmise  
de la commercialisation à la réalisation du programme immobilier.

## L'AVIATEUR

Résidence livrée en juin 2018  
À Toulouse - l'Ormeau  
Par Carrere

→ 25 Appartements  
→ Architecte : SCP D'ARCHITECTURE  
→ Notaire : Olivier Soullignac

Vue avant projet



Vue avant projet



Prise de vue réelle  
du programme livré



Prise de vue réelle  
du programme livré



Prise de vue réelle  
du programme livré



Prise de vue réelle  
du programme livré







## RÉSIDENTIE PRINCIPALE

# ZOOM SUR LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)



Vous avez un projet d'achat de résidence principale ?

Vous cherchez des informations sur le fonctionnement du Prêt à Taux Zéro (PTZ) ?

Vous souhaitez connaître les conditions pour en bénéficier ?

Mon Patrimoine Neuf fait un focus sur ce dispositif d'accès à la propriété et vous explique tout du PTZ !

### → EN BREF

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) permet aux personnes bénéficiant de revenus modestes et intermédiaires d'acquérir une future résidence principale. Il existe plusieurs conditions pour en bénéficier :

- + Le PTZ est un prêt aidé par l'État, il sera remboursé par l'emprunteur sans intérêts.
- + Le PTZ sert à financer l'achat ou la construction de la future résidence principale de l'emprunteur.
- + Le PTZ est gratuit, d'une durée de 20, 22 ou 25 ans (avec une période de différé d'une durée de 5 à 15 ans, durant laquelle le ménage ne paie aucune mensualité).
- + Il ne faut pas avoir été propriétaire durant les 2 années précédant le prêt.
- + Le plafond de ressources à respecter et le montant du PTZ accordé dépendent de la zone où se situe le futur logement.
- + Le PTZ ne doit constituer qu'une partie du montant de l'opération financière.
- + Il est possible de le compléter avec un ou plusieurs autres prêts (Prêt d'Accession Sociale, Prêt Conventionné, Prêt Immobilier Bancaire, Prêt Épargne Logement, autres).

### QUI PEUT BÉNÉFICIER DU PTZ ?

Comme nous vous le disions, une des conditions d'accès est de ne pas avoir été propriétaire d'une résidence principale au cours des 2 années précédant le prêt.

Toutefois, cette condition ne s'applique pas si :

- + l'emprunteur détient le seul usufruit ou la seule nue-propriété de sa résidence principale ;
- + l'emprunteur ou l'un des occupants est en situation de handicap. Il doit avoir une carte mobilité inclusion portant la mention invalidité ou d'une carte d'invalidité de 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou encore percevoir l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) ;
- + le logement de l'emprunteur a été rendu définitivement inhabitable par une catastrophe naturelle ou technologique. La demande de prêt doit être alors réalisée dans les 2 ans suivant la publication de l'arrêté constatant le sinistre.

Chaque demandeur d'un PTZ doit remplir et signer une déclaration sur l'honneur relative à ses conditions d'habitation.

À noter : Il est possible de demander le transfert de son PTZ si on en bénéficie déjà d'un et que l'on vend le logement pour en acheter un nouveau.

Pour pouvoir bénéficier du PTZ, il faut percevoir des revenus inférieurs à un certain plafond.

Ce plafond varie en fonction de la zone où se trouve le logement (A, Abis, B1, B2 ou C) et du nombre de personnes occupant ce logement.

Pour connaître la zone du logement, il existe des simulateurs en ligne : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>  
Il est également possible de se rapprocher de la Mairie de la commune concernée.

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

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

Par exemple : pour une offre de PTZ en 2019, les revenus pris en compte seront ceux de l'année 2017 indiqués sur votre avis d'imposition 2018.

→ Revenu fiscal de référence pris en compte

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone			
	Zone A et A bis	Zone B1 (dont Toulouse)	Zone B2	Zone C
1 pers.	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2 pers.	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3 pers.	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4 pers.	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5 pers.	81 500 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6 pers.	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7 pers.	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 pers et +	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

À noter : les revenus provenant de l'étranger doivent être intégrés dans les ressources à prendre en compte pour déterminer vos droits au PTZ. Vous devrez fournir un avis d'imposition de l'État où vous percevez des ressources ou un document équivalent établi par l'administration fiscale.

### COMMENT EST DÉTERMINÉ LE MONTANT DU PTZ ?

Le montant de votre prêt à taux zéro dépend :

- + du type de logement (neuf ou ancien)
- + du prix d'achat du logement
- + de la zone dans laquelle se trouve le logement
- + du nombre d'occupants de ce logement

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

Plus précisément, pour calculer le montant du PTZ auquel on peut prétendre, il suffit de :

**multiplier le plafond par la part du prix du logement prise en charge.**



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

→ **Plafond du prêt à taux zéro en 2019 :**

Taille du foyer	Zone A et A bis	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers.	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2 pers.	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3 pers.	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4 pers.	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 pers. et +	340 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

Le plafond est la limite du montant pouvant être obtenu pour le prêt à taux zéro, selon la zone et le nombre de personnes occupant le logement. Il s'entend hors frais (frais d'agence, frais de notaire, travaux...).

→ **Part du prix d'un logement neuf pris en charge :**

Zone A et A bis	Zone B1	Zone B2	Zone C
40%	40%	20%	20%



**SIMULATION DU MONTANT DU PTZ**

- + Vous achetez un logement neuf en zone B1 > **La part prise en charge est de 40%**
  - + Vous êtes un couple avec un enfant (3 occupants) et le logement coûte 300 000 € > **Le plafond du prêt est de 230 000 €.**
- Le montant du PTZ auquel vous pourrez prétendre est de : 230 000 x 40 % = 92 000 €**

Simulateur en ligne : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2974>



**QUEL EST LE DÉLAI DE REMBOURSEMENT DU PTZ ?**

La durée de remboursement du PTZ dépend de vos revenus, de la composition du ménage et de la zone géographique dans laquelle vous achetez votre futur logement.

**Plus vos revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.**

Elle s'étend de 20 à 25 ans selon les cas, et comprend 2 périodes :

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



**OÙ DÉPOSER UNE DEMANDE DE PTZ ?**

La demande est à adresser directement à l'établissement de crédit de votre choix et l'établissement prêteur fera une offre de PTZ.

L'établissement en question doit avoir passé une convention avec l'État.

Comme pour tout autre prêt, l'établissement prêteur apprécie sous sa responsabilité, la solvabilité et les garanties de remboursement des ménages et n'a pas d'obligation d'accorder un Prêt à Taux Zéro.



**COMMENT UTILISER SON PTZ ?**

Le PTZ peut servir à acquérir un logement ancien ou neuf. Neuf, il peut financer la construction ou l'achat de tout logement.

Le logement doit devenir la résidence principale du bénéficiaire du PTZ au plus tard 1 an après la fin des travaux ou son achat.

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



**RÉSIDENTIE PRINCIPALE**

**ZOOM SUR L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ**

Pour faciliter l'accès à la propriété, l'État a mis en place le dispositif d'Accession Sociale à Prix Maîtrisé.

En plus d'être un véritable atout pour les communes, en redynamisant et assurant une mixité sociale de certains quartiers, il permet aux ménages à revenus modestes souhaitant devenir propriétaires, d'acheter un logement neuf ou en VEFA (Vente En Futur État d'Achèvement, c'est-à-dire sur plan) à des prix nettement inférieurs que ceux du marché.



**Un appartement de 47 m<sup>2</sup> en surface utile\* (43 m<sup>2</sup> habitable + 8 m<sup>2</sup> de balcon) coûtera au maximum 141 000 €.**

*La surface utile inclut la surface habitable du logement et la moitié des surfaces annexes (les caves, les celliers, les combles, les balcons, les vérandas et terrasses).*



**POUR QUI ?**

Pour pouvoir bénéficier de l'Accession à Prix Maîtrisé, les acquéreurs doivent respecter certaines conditions :

- + Être **Primo-accédant** (ne pas avoir été propriétaires depuis 2 ans ou plus)
- + Ne pas dépasser un certain plafond de revenus (tableau récapitulatif ci-dessus)
- + Acheter un logement en résidence principale
- + Acquérir un bien neuf
- + Acheter un bien qui respecte le Label BBC et la réglementation RT 2012 en vigueur.

→ **TOULOUSE ET SON AGGLO**

Toulouse fait partie de la Zone territoriale « B1 », les plafonds de revenus varient de 30 000 € à 96 000 € selon le nombre de personnes destinées à occuper le futur logement.

*Plafonds de revenus pour la Zone B1 (dont Toulouse), selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement :*

1 pers. : 30 000 €	5 pers. : 69 000 €
2 pers. : 42 000 €	6 pers. : 78 000 €
3 pers. : 51 000 €	7 pers. : 87 000 €
4 pers. : 60 000 €	8 pers. et + : 96 000 €

**Dans l'agglomération toulousaine le prix du mètre carré est plafonné à 3 000 € TTC, un prix très bas pour une telle ville.**

Pour connaître les logements en Prix Maîtrisés, contactez nous : [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)

→ **BON À SAVOIR**

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

De plus, sous certaines conditions, les acquéreurs peuvent avoir une sécurisation en cas d'accidents de la vie : une garantie de relogement, une garantie de rachat du logement durant 15 ans, une assurance revente (indemnisation de la moins-value en cas de revente à perte).



# PROGRAMME FACTORY

Par SPORTING PROMOTION

**TOULOUSE - CARTOUCHERIE**

+ Appartements, Lofts, Ateliers d'artiste, Duplex Rooftop, Maisons de ville, Penthouses (du T1 au T5 duplex)

+ Accession maîtrisée à partir de 139 000 €



- Livraison prévisionnelle : à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2021
- Notaire : Maître Gillodes - Toulouse Jolimont
- Oeco Architectes & Flint Architecte



## → UN EMPLACEMENT REMARQUABLE FACE AUX HALLES DE LA CARTOUCHERIE

Idéalement située face aux Halles et à proximité immédiate de l'hypercentre toulousain, la résidence Sporting Factory, à l'esprit architectural inspiré des usines rénovées, vous ouvre ses portes et vous offre une qualité de vie sans précédent.

À l'image du quartier de Dumbo à New-York, le nouveau projet de Sporting Promotion vous séduira par son architecture moderne et néo-industrielle en totale adéquation avec le site de la Cartoucherie : façades en briques vieilles moulées mains, balcons en métal, murs en béton brut, halls d'entrée graffés, grandes verrières et cœur d'îlot paysager.

Au pied des Halles de la Cartoucherie et du tramway, Sporting Factory est la nouvelle adresse en vogue ! Comme si vous étiez au

Washington Square Park, retrouvez dans votre résidence de nombreux loisirs et équipements sportifs : salle de sport équipée, tables de ping-pong et espace CrossFit extérieur.

## → UN MODE DE VIE URBAIN ET SPORTIF

Répartie sur 6 îlots, profitez d'un mode d'habitation varié au sein d'une même unité architecturale : ateliers d'artiste (T1 au T3 duplex), appartements lofts (T2 & T3), duplex rooftop (T4), penthouses et maisons de ville (T4 & T5).

Empruntez les venelles piétonnes pour accéder à votre logement et appréciez un moment de partage dans les différents espaces verts que vous offre Sporting Factory.

Une grande importance est également accordée aux espaces extérieurs, généreux et innovants, mêlant terrasses prolongées par des jardins privatifs, loggias, patios et rooftops.

Parfaitement sécurisée, Sporting Factory est équipée d'un système d'accès vigik pour l'ouverture des portails piétons, de caméras de vidéosurveillance et de places de parking sécurisées.

## → UNE VÉRITABLE VIE DE QUARTIER

Aux pieds de la résidence, les 15 000 m<sup>2</sup> des Halles de la Cartoucherie vous offrent une véritable vie de quartier avec 26 points de restauration, bureaux et coworking, salle de spectacle, pôle de sport de 3 000 m<sup>2</sup> (école de danse, salle d'escalade, ...)

### À PROXIMITÉ

- Tramway et bus à 1 min. à pied
- Écoles maternelles et primaires
- Commerces et services de proximité
- École d'ingénieur de Purpan & Lycée hôtelier et tourisme 4 min. à pied
- Grandes écoles et facultés (ICAM, Studio M, Toulouse Business School, Université Toulouse Capitole) 10 min à vélo
- Rocade échangeurs à 3 min.
- Aéroport Toulouse Blagnac à 10min. en voiture
- Gare SNCF à 15 min. en voiture
- Métro à 5 min. en tramway
- Jardins du Barry Berges de Garonne Complexe Sportif

### LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée avec caméras de vidéosurveillance
- Ascenseurs
- Parking en sous-sol
- Locaux deux roues
- Balcons / Terrasses
- Coeur d'îlot paysager Jardins communs
- Espace Crossfit et Salle de sport
- Tables de ping-pong
- Jacuzzi



## EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller  
05 34 310 326 / [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



Scannez moi directement avec l'application photo



GREEN CITY IMMOBILIER PARTENAIRE MAJEUR  
MON PATRIMOINE NEUF



NOUS AVONS TANT  
À CONSTRUIRE

GREENCITY  
IMMOBILIER



Retrouvez toutes les résidences  
Green City Immobilier sur :  
[www.monpatrimoine neuf.fr](http://www.monpatrimoine neuf.fr)