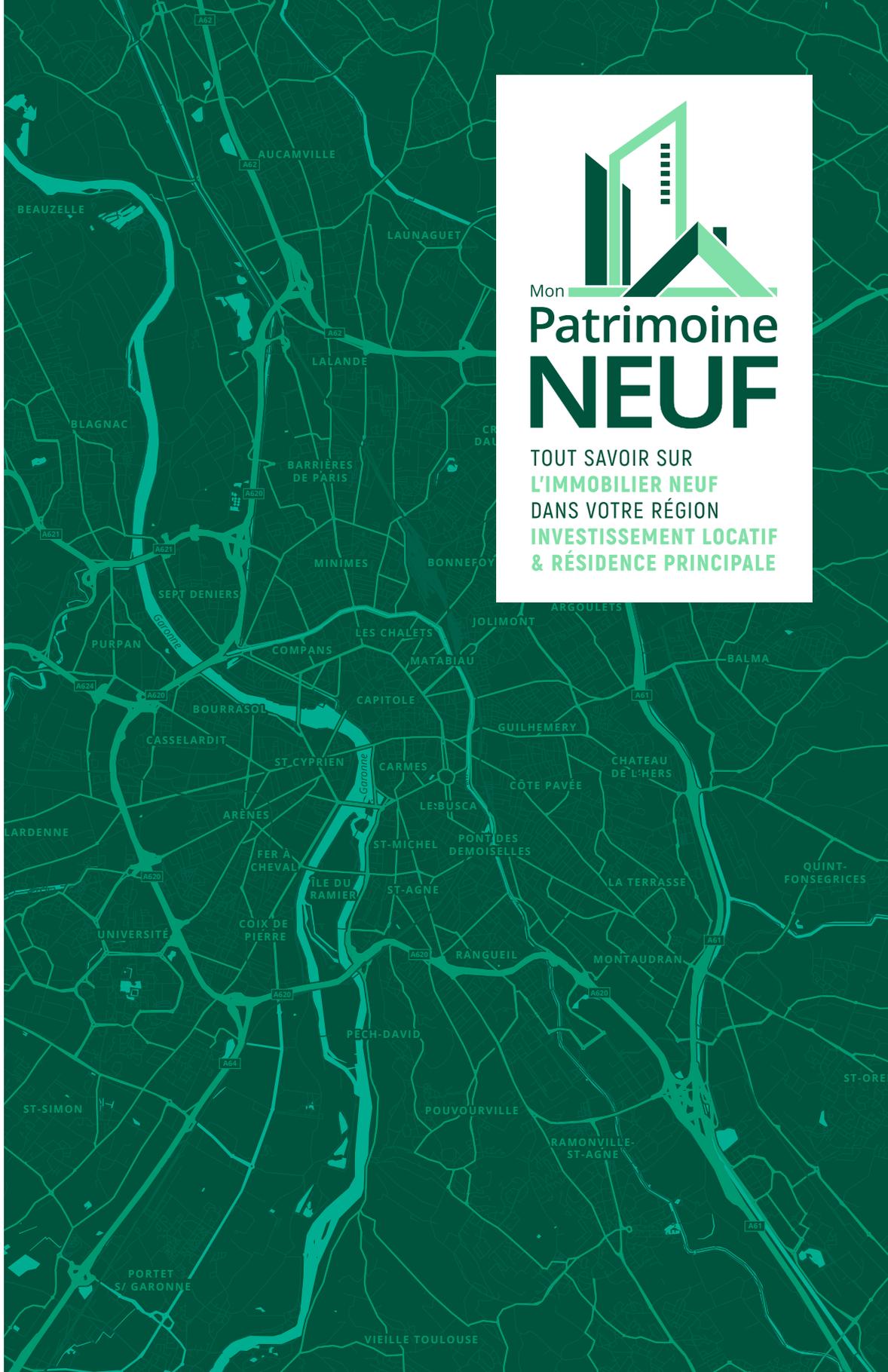




Mon

Patrimoine NEUF

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





VILLAS DE LA PAYSSIÈRE

Par PROMOMIDI

LABÈGE

- + 16 villas
- + du T4 au T5 duplex
- + à partir de 304 000 €

- Livraison prévisionnelle : à partir du 3^e trimestre 2020
- Notaire : M^e Bernard AMOUROUX
- Architecte : Patricia HITTO, am:pm architectes



→ LE CALME D'UN VILLAGE PRÉSERVÉ

Profitez d'un cadre de vie attrayant, dans une ville calme et bien desservie.

L'ensemble des 16 villas est situé au sud-est de Labège.

Vous découvrirez à proximité, un large patrimoine historique avec l'église de Saint Barthélémy, la fontaine de St Sernin et plusieurs anciens corps de ferme.

→ LE CHARME DE JOLIES VILLAS

Des villas élégantes aux notes chaudes sont implantées en bordure de voie centrale et d'une piste cyclable.

Leur disposition permet ainsi de privilégier l'aménagement d'espaces arborés et spacieux.

Elles disposent toutes d'une terrasse, d'un garage et d'un jardin engazonné



POINTS FORTS

- 📍 À 5 min du centre commercial de l'Autan
- 🏫 À proximité immédiate : crèche, école maternelle, école primaire
- 🎓 Lycée La Cadène
- 📖 Médiathèque
- 👟 Nombreuses infrastructures sportives et associatives
- 🚆 Gare SNCF Labège à 10 min
- 🛍 Centre commercial Labège Innopole à 15 min
- 🚇 Futur terminus du métro La Cadène

SÉCURITÉ ET CONFORT

- 🌿 Terrasse et jardin privatif engazonné
- 💧 Arrosage intégré automatique des haies en partie privative
- 🚗 Garage et stationnement visiteur pour chaque villa
- 🚪 Clôture doublée d'une haie vive (selon plans)
- 🪟 Menuiseries PVC de couleur bois, avec double vitrage
- 🚿 Salle d'eau en rez-de-chaussée et salle de bains à l'étage pour chaque villa

FINITIONS

- 🎨 Peinture lisse
- 🧱 Carrelage 40x40 en grès émaillé dans toutes les pièces sauf dans les chambres
- 🪵 Sol flottant stratifié dans les chambres à l'étage
- 🚿 Salle de bains équipée
- 🧻 Radiateur sèche-serviettes dans salle d'eau et salle de bains
- 🪟 Volets roulants électriques en rez-de-chaussée
- 🗄 Placards aménagés
- 🔥 Chauffage et production d'eau chaude sanitaire par chaudière murale gaz individuelle à condensation



EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller
05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr



Scannez moi directement avec l'application photo

SOMMAIRE

REPORTAGE

- ▶ LES PYRAMIDES D'ARGENT 2019 - P8

RÉSIDENCE PRINCIPALE - SPÉCIAL TOULOUSE

- ▶ LES DISPOSITIFS MIS EN PLACE PAR LA VILLE TOULOUSE - P12
- ▶ INTERVIEW ANNETTE LAIGNEAU, ADJOINTE AU MAIRE ET VICE PRÉSIDENTE DE TOULOUSE MÉTROPOLE - P16

QUARTIER DE DEMAIN

- ▶ LA CARTOUCHERIE, LE GRAND ECO-QUARTIER TOULOUSAIN - P20

INTERVIEW

- ▶ PHILIPPE PAILHES, PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE LA COUR D'APPEL DE TOULOUSE - P32

LOCATIF

- ▶ LA LOCATION MEUBLÉE - P36
- ▶ LE LOCATIF À TOULOUSE : INTERVIEW D'ADL IMMOBILIER - P42

ARTICLES

- ▶ LA LOI PINEL - P56
- ▶ LA RT2012 - P39
- ▶ L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ - P46
- ▶ LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) - P51

CHIFFRES & INFOS CLÉS

- ▶ L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE - P4
- ▶ L'EMPLOI EN OCCITANIE - P45
- ▶ GARANTIES VEFA - P50

RÉALISATIONS

- ▶ CÔTÉ ST-CYPRIEN - P62
- ▶ LE PARC RENNOIR - P64

PROGRAMMES IMMOBILIERS

- ▶ LA PAYSSIÈRE - P2
- ▶ L'ARDEA - P10
- ▶ ON THE ROCH - P20
- ▶ CŒUR DE VILLE - P28
- ▶ PARC ROMANE - P34
- ▶ L'ENVOL - P40
- ▶ COSY LODGE - P48
- ▶ PATIO ROQUELAINE - P54
- ▶ BELLAGIO - P60
- ▶ GREEN LINE - P66

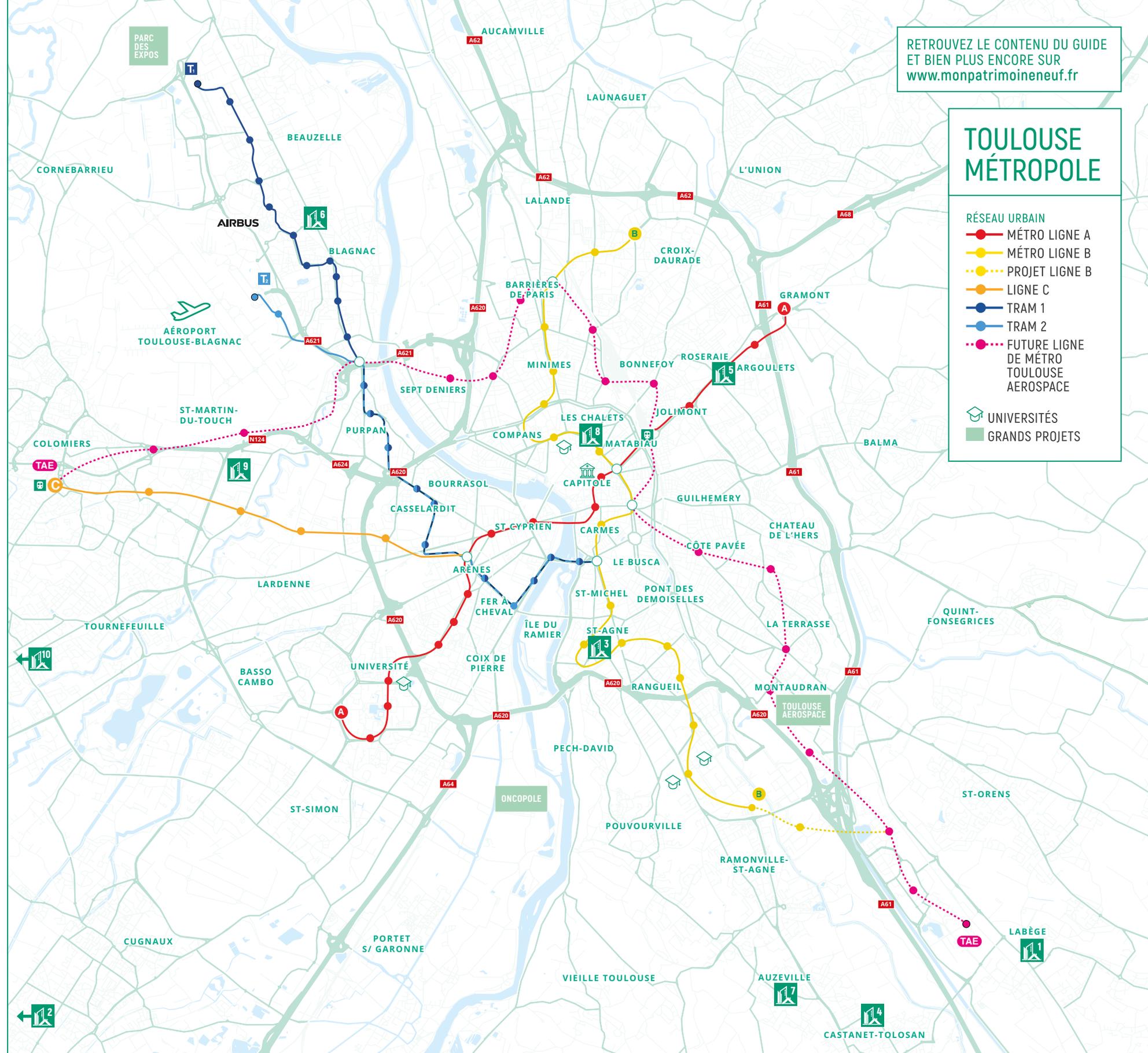
RETROUVEZ LE CONTENU DU GUIDE ET BIEN PLUS ENCORE SUR www.monpatrimoine neuf.fr

TOULOUSE MÉTROPOLE

RÉSEAU URBAIN

- MÉTRO LIGNE A
- MÉTRO LIGNE B
- PROJET LIGNE B
- LIGNE C
- TRAM 1
- TRAM 2
- FUTURE LIGNE DE MÉTRO TOULOUSE AEROSPACE

- UNIVERSITÉS
- GRANDS PROJETS





L'UNITÉ URBAINE DE TOULOUSE

4^È AIRE URBAINE DE FRANCE

Projection 2030 : 2^È 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^È RÉSEAU
DE PROVINCE** avec près
de 4 MILLIONS de déplacements
quotidiens sur la grande
agglomération toulousaine

CADRE DE VIE

760^{HA} D'ESPACES VERTS
dont 170 parcs et jardins

2 213 HEURES
D'ENSOLEILLEMENT EN 2017

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

1H30 DE LA MONTAGNE
 1H30 DE LA MER

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

**1^È 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^È AÉROPORT
RÉGIONAL FRANÇAIS**

après Nice et Lyon

12 MILLIONS DE PASSAGERS EN 2024

300 000 M²
DE CENTRES COMMERCIAUX

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



www.monpatrimoine neuf.fr

ÉDITION TOULOUSE - N° 2 : MAI / JUILLET 2019



Ravis par l'accueil qui a été réservé à la naissance du premier guide Mon Patrimoine Neuf en février dernier, c'est avec un immense plaisir que nous vous présentons ce deuxième numéro de l'année, qui marque la publication plurielle de notre création.

Cette édition, qui prend en épaisseur, retient l'attention de nouveaux contributeurs : Élus de la ville de Toulouse, Chargés de la Métropole, Institutionnels, acteurs de l'autorité du Droit immobilier ou encore experts en gestion de patrimoine.

Ce numéro est l'alliance idéale entre sélection de programmes immobiliers, interviews d'experts et articles de fond pour vous permettre de mieux comprendre le marché de l'immobilier neuf à Toulouse !

Dans ce nouveau guide, nous reviendrons sur la prestigieuse soirée des pyramides, organisée par la Fédération des Promoteurs Immobiliers Occitanie et Toulouse Métropole, à laquelle nous avons été chaleureusement invités, dans un haut lieu de la culture et de l'art toulousain.

Vous y découvrirez l'ensemble des récompenses attribuées aux lauréats, qui priment les prouesses des maîtrises d'ouvrages, les qualités techniques ou les performances énergétiques & écologiques.

Nous nous arrêtons également sur l'inépuisable dispositif de l'investisseur locatif,

le très précis statut du Loueur-Meublé rédigé avec brio par un grand technicien du patrimoine.

Nous parlerons bien sûr des avantages et des garanties de l'achat immobilier neuf, sécurisant un grand nombre d'acquéreurs dans leur choix d'acquisition.

Nous allons à la rencontre du Président de la Chambre des Notaires de la cours d'appel de Toulouse, qui analysera les chiffres de l'immobilier ainsi que les résultats du marché du neuf.

Enfin, nos Élus en charge de l'urbanisme et du logement vous détailleront les grands projets de notre aire urbaine, avec notamment le nouveau PLUi-H, tout récemment adopté, et les nombreux dispositifs mis en place par la ville.

Nous vous souhaitons une excellente découverte de cette deuxième édition de Mon Patrimoine Neuf à Toulouse, ainsi qu'une belle continuation dans vos projets immobiliers.

Bien à vous

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 PARAITRE
SUR CE GUIDE**

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



REPORTAGE

PYRAMIDES D'ARGENT 2019

ORGANISÉE PAR LA FPI OCCITANIE TOULOUSE MÉTROPOLE



Organisé chaque année depuis 16 ans, le concours des Pyramides d'Argent récompense les meilleurs programmes immobiliers régionaux de ses adhérents répondant à des critères thermiques, d'intégration environnementale, de durabilité, de mixité et d'innovation. Les huit lauréats récompensés concourent désormais à la Pyramides d'Or et aux Pyramides de Vermeil qui se dérouleront en juin et qui désignent les meilleurs projets au niveau national.



→ LES NOTES DU GUIDE

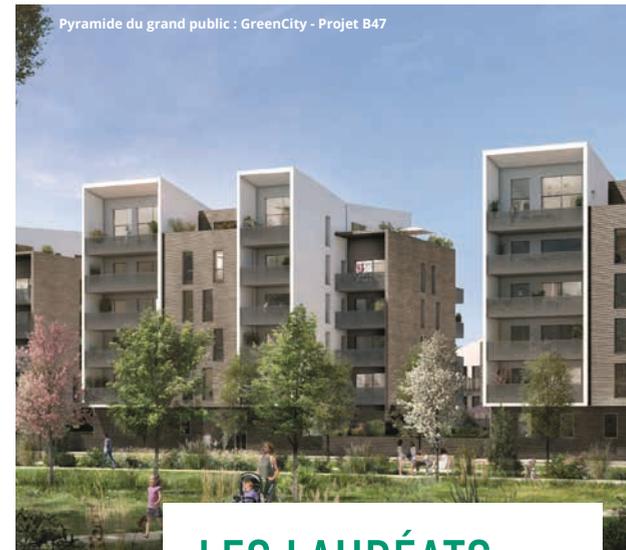
Dans les mots énoncés par le Président de la FPI, Stéphane Aubay, et du Maire de Toulouse, aussi Président de Toulouse Métropole, Jean Luc Moudenc, nous retenons une vraie volonté de la Fédération et des Élus de **répondre au besoin de maîtriser la densification nécessaire de la Métropole Toulousaine.**

Cette volonté comprend la participation et la considération dès le début du projet des riverains, du voisinage, des associations en liaison avec les services des villes. L'implication de tous ces acteurs d'opinions porteront les projets vers la réussite des opérations. Parce que le futur sera dessinée par l'ensemble des citoyens

désireux de construire la Ville de demain et contribuer au bien-vivre ensemble.

Un autre axe à été très largement soutenu, celui de **la réglementation thermique des permis délivrés**, la nécessité de réduire les émissions carbone, la création de sphères bio-climatiques, l'usage de meilleurs matériaux de construction et la volonté de répondre au plan climat en agissant sur l'impact climatique.

Nous retenons surtout une notion de rassemblement autour de la nécessité de construire mieux, de construire ensemble et de répondre aux grands enjeux du climat pour notre bien-être commun.



LES LAURÉATS

- ◆ **Grand Prix Régional :**
Icade Promotion
Projet Woodart La Canopée
- ◆ **Pyramide de l'Innovation Industrielle :**
LP Promotion
Projet Magnolia
- ◆ **Pyramide de l'Immobilier d'Entreprise :**
Icade Promotion
Projet du Siège de Latécoère
- ◆ **Pyramide de la Mixité Urbaine :**
AFC Promotion
Projet BL15 Campus Barrière
- ◆ **Pyramide de la Conduite Responsable des Opérations :**
Crédit Agricole Immobilier
Projet Caractère
- ◆ **Pyramide du Bâtiment Bas Carbone :**
LP Promotion
Projet Résidence Théodora
- ◆ **Pyramide du Grand Public :**
Green City
Projet B47
- ◆ **Le PRIX SPÉCIAL DU JURY**
a été attribué à l'unanimité à Sporting / Angelotti pour le *projet Sporting Factory*



Présidé cette année par Annette Laigneau, Vice-Présidente de Toulouse Métropole en charge de l'urbanisme, **le jury a ainsi attribué le Grand Prix Régional à Icade Promotion pour le projet Woodart La Canopée**, des architectes Dietrich Untertrifaller Architectes et Seuil Architecture.

Situé **dans l'éco-quartier de la Cartoucherie** de Toulouse, ce projet compte 137 logements NF Habitat HQE, un hôtel EKLO de 100 chambres et 2 800 m² de commerces, soit une surface totale de plus de 13 000 m².

Woodart La Canopée est un projet très innovant (construit à 76% bois) qui bénéficie des meilleurs labels et niveaux de performances : Niveau Thermique Label E+C- de niveau E3C2, Label Bâtiment Durable Occitanie Niveau Argent, Label Biosource Niveau 1, Label BBKA. Sa livraison est prévue au quatrième trimestre 2020.



PROGRAMME L'ARDEA

Par IMODEUS

FROUZINS

- + 31 appartements
- + Du T1 au T4
- + À partir de 118 000 €

• Livraison prévisionnelle :
à partir du 2^e trimestre 2019

• Notaire : M^e FARGE
62 avenue de toulouse à cugnaux

• Architecte : ABC ARCHITECTURE



→ UN QUOTIDIEN FACILITÉ DANS UNE AMBIANCE «VILLAGE»

Au sud-ouest de Toulouse et membre de la Communauté d'Agglomération du Muretain, Frouzins bénéficie à la fois du rayonnement de Toulouse et sa métropole et de celui d'un territoire en pleine mutation. Ancien village, Frouzins s'est développée dans les années 70 à travers un tissu pavillonnaire important et a su, ces dernières années, se moderniser tout en préservant son environnement résidentiel.

Au fil du Canal Saint-Martory et de la Saudrune, autour de deux majestueux châteaux, d'un pigeonnier entouré d'un parc verdoyant et d'une église coiffée d'un clocher mur du XIII^e siècle, Frouzins signe un art de vivre où authenticité rime avec convivialité et facilité.

La commune de Frouzins assoit son attractivité auprès de ses futurs habitants avec de nombreux équipements ; des infrastructures

scolaires de la maternelle au collège, un centre de loisirs, divers commerces et services de proximité, un supermarché et une vaste plaine sportive en cœur de ville.

Traversée par deux lignes de bus reliant la ligne A du métro toulousain et desservie par l'A64 et des axes départementaux importants (D817, D15), Frouzins reste connectée à la métropole toulousaine tout en cultivant son ambiance de village typiquement toulousain. En témoigne son emblématique marché de plein vent ; généreux et haut en couleurs il remporte un grand succès auprès des habitants des communes avoisinantes comme Fonsorbes, Plaisance-du-Touch ou Villeneuve-Tolosane.

→ LA RÉSIDENCE

La résidence L'ARDEA est un programme immobilier neuf qui concilie accessibilité et douceur de vivre. À seulement quelques pas du lac de Paucheville et de la zone naturelle de

Lamartine, ces appartements neufs à Frouzins bénéficient d'un cadre intime et verdoyant.

Derrière une façade sobre et élégante, L'ARDEA propose 31 logements neufs du T1 au T4 répartis sur un bâtiment en L. En R+1 et entourée d'arbres, la résidence s'inscrit dans la continuité de son environnement constitué essentiellement de villas avec jardins. Sur un site dédié pour plus d'un tiers de sa surface aux espaces verts, les places de stationnement en surface sont harmonieusement intégrées. En rez-de-chaussée, chaque appartement neuf profite d'une terrasse et d'un jardinet ; à l'étage, tous les logements s'ouvrent sur de beaux balcons.

À PROXIMITÉ

- École maternelle, élémentaire et collège à moins de 1,6 km
- Lycée polyvalent à 3,4 km
- Université Paul Sabatier à 14,5 km
- Commerces et services à moins d'1 km : boulangerie, boucherie, banques, fleuriste, pâtisserie, bar-tabac, médecins, infirmières, pharmacie, etc
- Poste et Mairie à 1,7 km
- Carrefour Market à 2,4 km
- EMPLOI :
Centre Commercial Roques (3 km) ; ZA Sans Soucis et Marclan de Muret (5 km) ; Zone Commerciale de Portet-sur-Garonne (7 km) ; Oncopole et IUCT (15 min.)
- Lac et Zone Naturelle à 350m.
- Plaine sportive à 3 km
salle multi-activités, salle de danse, city-park, terrains de foot et de rugby,...
- Centre de loisirs et base nautique, à 4,3 km
- Cinéma à 7 km

LES + DU PROGRAMME

- Réglementation Thermique RT 2012 avec un objectif de consommation inférieur à 10% par rapport à la norme
- Carrelage sauf chambre
- Peinture lisse
- Volet roulant électrique sur porte séjour cuisine
- Balcons ou terrasses lames bois pour les appartements en rez-de-chaussée
- Chaudière individuelle gaz à condensation
- Cuisine aménagée
- Salle de bain aménagée
Meuble vasque avec miroir, éclairage par bandeau ou spots lumineux, sèche-serviette
- Chambres avec parquet stratifié et placards aménagés.



EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller
05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr



Scannez moi directement avec l'application photo



RÉSIDENTICE PRINCIPALE

LES DISPOSITIFS MIS EN PLACE PAR LA VILLE DE TOULOUSE POUR L'ACHAT DE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE

toulouse
métropole

MAIRIE DE  TOULOUSE
www.toulouse.fr

La métropole toulousaine a mis en place plusieurs dispositifs pour faciliter l'accès à la propriété, tel que :

- l'Accès à Prix Maîtrisé
- le " Pass Accès Toulousain "
- le dispositif " Instal'Toit "

Pour en savoir plus, nous avons rencontré Annette LAIGNEAU, Adjointe au Maire et Vice-Présidente de Toulouse Métropole, également Déléguée aux Politiques d'Urbanisme et Projets Urbains et Franck BIASOTTO, Adjoint au Maire en charge du Logement, qui nous a présenté divers moyens propres à la ville.





Franck BIASOTTO

LES DISPOSITIFS PROPRES À LA VILLE DE TOULOUSE

INFORMATIONS RECUEILLIES AUPRÈS DE FRANCK BIASOTTO,
ADJOINT AU MAIRE EN CHARGE DU LOGEMENT.



L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ

Retrouvez notre article avec toutes les caractéristiques
de ce dispositif page 46

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

**Rappelons-le, le Logement à Prix Maîtrisé
est une gamme de logements en accession
à la propriété proposée par les promoteurs
privés et lotisseurs, respectant des :**

→ Plafonds de prix de vente :

- 3 000 €/m² pour les appartements
- 2 700 €/m² pour les maisons en lotissements

→ Des plafonds de ressources

Il permet aux ménages à revenus modestes,
souhaitant devenir propriétaires, d'acheter un
logement neuf ou en VEFA (vente en futur état
d'achèvement) à des prix environ 20% moins
chers que ceux du marché.

Ces ménages n'ont pas accès à l'Accession
Sociale à La Propriété (PSLA) sans pour autant
être en capacité d'acquérir un logement au prix
du marché.

→ BILAN 2018 À TOULOUSE

La volonté de développer l'Accession à Prix
Maîtrisé à Toulouse a été traduite dans le
règlement du PLUi-H par l'adoption d'un outil :

le SPL (Secteur à Pourcentage de Logement)
dédié à l'accession à la propriété.

Ainsi, en complément de l'obligation de diver-
sité en logement locatif social, un pourcentage
minimal de surface de plancher doit être affecté
au logement en Accession Sociale ou en Accession
à Prix Maîtrisé, pour toute opération dont la
taille en m² de surface plancher est supérieure
ou égale au seuil de déclenchement préconisé.

En 2018, **44% des ventes à des futurs proprié-
taires occupants** ont été commercialisées en
accessions abordables (PSLA, Prix PSLA, Prix
Maîtrisé et Ventes à TVA réduite), soit **761
logements, dont 319 en Accession à Prix
Maîtrisé** (18% des ventes à des futurs proprié-
taires occupants).

→ DÉTAILS DU POURCENTAGE MINIMAL ET DU SEUIL DE DÉCLENCHEMENT

Seuil de déclenchement, surface de plancher	Pourcentage minimal de surface plancher en accession
≤ 1 000 m ²	0 %
de 1 001 m ² à 3 000 m ²	20 % en Accession Sociale et/ou en Accession à Prix Maîtrisé
≥ 3 001 m ²	10% Accession Sociale, et 10% Accession à Prix Maîtrisé

Dans les autres communes de Toulouse Métropole,
le développement de l'Accession à Prix Maîtrisé ne
se fera que dans le cadre de négociations entre
communes et porteurs de projets.



LE NOUVEAU "PASS ACCESSION TOULOUSAIN"

Ce prêt à 0%, remboursable en 10, 12 ou 15 ans,
est réservé aux ménages résidants à Toulouse.
Il a été mis en place par le Conseil Municipal le
21 octobre 2016, en remplacement de l'aide
"Premier logement".

→ COMMENT FONCTIONNE LE PASS ACCESSION TOULOUSE ?

Le Pass Accession Toulousain, comme tous les
prêts aidés doit intervenir en complément d'un
prêt principal, auprès d'une banque.

En revanche, plusieurs prêts aidés peuvent vous
être accordés simultanément, par exemple, il
est possible de bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro
(PTZ) en plus du Pass Accession Toulousain pour
financer un projet immobilier.

→ POUR QUI ?

- + Pour les personnes n'ayant pas été proprié-
taires durant les deux années précédant
l'offre de prêt municipal, sont exclues de
cette condition les personnes handicapées
et les personnes séparées (ils pourront en
bénéficier sans attendre pour acquérir un
logement adapté au handicap ou à la nouvelle
situation familiale) ;
- + Pour les personnes résidants sur la commune
de Toulouse au moment du dépôt de la
demande de prêt ;
- + Pour les ménages ayant des ressources ne
dépassant pas les plafonds du revenu fiscal
de référence.

La Ville de Toulouse a choisi d'aligner ses
plafonds de référence sur ceux du Prêt à Taux
Zéro de l'État, afin de faciliter les montages
financiers et de permettre à un plus grand
nombre de toulousains d'y accéder.



Composition du ménage	Revenu fiscal de référence du PAT
1 personne	30 000 €
2 personnes	42 000 €
3 personnes	51 000 €
4 personnes	60 000 €
5 personnes	69 000 €
6 personnes	78 000 €
7 personnes	87 000 €
8 personnes et plus	96 000 €

→ POUR QUELS TYPES DE BIENS ET DANS QUELLES SITUATIONS GÉOGRAPHIQUES ?

- + Pour les biens figurant sur le territoire de la
ville de Toulouse ;
- + Pour les biens anciens de plus de 5 ans sur
l'ensemble du territoire communal ;
- + Pour les biens neufs sur les quartiers
prioritaires.

Le nombre de quartiers prioritaires inscrits au
contrat de ville a augmenté et on y trouve une
grande diversité de produits en accession.

→ À QUELLES CONDITIONS ?

- + Pour un bien en cours d'acquisition : il doit être
la résidence principale pendant la durée du
prêt, sous peine de remboursement immédiat ;
- + Le Prêt Accession Toulousain doit intervenir
en complément d'un prêt bancaire ;
- + Le Prêt Accession Toulousain pourra venir en
complément du PTZ de l'État ;
- + Lorsque le taux d'endettement est égal ou
inférieur à 33 % (incluant l'aide de la Ville et
l'assurance) ;
- + L'obligation d'adhérer à une assurance de
groupe proposée par la ville de Toulouse ou
à une assurance personnelle.



→ POUR QUELS MONTANTS ?

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

À noter :

En 2017 et 2018 le montant total des prêts accordés par la ville de Toulouse est de : 2 494 000 €, pour un total de 409 projets financés.



LE DISPOSITIF "INSTAL'TOIT"

Ce récent dispositif d'aide à l'installation des jeunes à Toulouse, remplace le Pass-log, il a été validé par la ville de Toulouse en juin 2017.

Instal'Toît est un prêt sans intérêt, ni assurance, ni frais de dossier, remboursable sur 2 ans maximum et destiné à couvrir des dépenses d'installation.

Contrairement à son prédécesseur, il concerne un plus grand nombre de jeunes et couvre un éventail plus large de dépenses d'installation.

→ POUR QUI ?

- + Les jeunes âgés de 18 ans à moins de 30 ans
- + Inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur sur le territoire de Toulouse Métropole
- + En formation, apprentis, alternants ou jeunes travailleurs sortant des "Habitats Jeunes"

- + Locataires d'un logement sur la commune de Toulouse et avoir signé un bail depuis moins de trois mois
- + sans condition de ressources sauf pour les jeunes travailleurs qui doivent avoir des ressources inférieures à 850 € net.
- + Sans prêt en cours au titre du PassLog ou du dispositif "Instal'toit."

→ QUELS TYPES DE DÉPENSES ?

Le prêt municipal permet de prendre en charge les dépenses d'installation suivantes :

- + Dépôt de garantie,
- + Loyer mensuel,
- + Assurance habitation,
- + Frais d'agence immobilière,
- + Ouverture de compteurs de fluides et ligne téléphonique/internet,
- + Achat de mobilier et d'équipement ménager

→ POUR QUELS MONTANTS ?

Le montant forfaitaire de l'aide municipale est de 100 €, 200 €, 300 €, 400 € ou 500 €.

Le remboursement mensuel du prêt à la Ville, d'un montant minimal de 20 €, est effectué à partir du premier mois suivant le versement de l'avance, sur une durée maximale de 2 ans.

L'aide "Instal'toit" est cumulable, pour le même logement, avec une aide de même nature accordée par tout autre dispositif (sauf le PassLog qu'elle remplace).

→ BILAN DE L'ANNÉE 2018 À TOULOUSE

En 2018, le dispositif Instal'Toît a accordé 64 800 € d'aides aux jeunes toulousains.

- + 77 jeunes célibataires (45 hommes et 32 femmes)
- + 4 couples
- + Pour des logements du studio au T5.



INTERVIEW

ANNETTE LAIGNEAU

ADJOINTE AU MAIRE ET VICE PRÉSIDENTE DE TOULOUSE MÉTROPOLE
DÉLÉGUÉE AUX POLITIQUES D'URBANISME ET PROJETS URBAINS



Annette Laigneau revient sur le succès de l'Accession à Prix Maîtrisé à Toulouse et sur l'avenir de ce dispositif.

Elle nous donne son analyse face à l'évolution de la population qui engendre de grands projets de logements, enfin elle nous éclaire sur le nouveau Plan Local d'Urbanisme, clé de voûte de la future aire urbaine toulousaine.

LES PROJECTIONS DE POPULATION PLACENT TOULOUSE 3^E VILLE DE FRANCE D'ICI 2030 DEVANT LYON. QUELS SONT LES CHOIX QUE VOUS PORTEZ FACE À CE DÉFI D'URBANISME D'UNE UNITÉ URBAINE TOUJOURS PLUS ATTRACTIVE ?

Cet attrait est une chance pour Toulouse mais aussi une responsabilité : pouvoir accueillir et loger ces nouveaux habitants dans les meilleures conditions.

C'est l'objectif du Projet Urbain Toulousain, actuellement présenté à la population et qui a pour objectif de définir un projet urbain pour la ville de Toulouse d'ici à 2040.

Les Élus sont donc bien décidés à anticiper et à préparer l'avenir.

Développer la nature en ville, prendre en compte l'enjeu climatique, améliorer le cadre de vie, prendre en compte l'identité des quartiers toulousains, promouvoir une densité modérée et adaptée au contexte, tels sont les orientations du Projet Urbain déclinées dans un plan guide à l'échelle de la ville de Toulouse.

Au-delà de l'aspect « qualitatif », il s'agira également de produire suffisamment de logements dans un objectif de mixité sociale.

Ainsi, le POA (Programme d'Orientation et d'Action) du futur PLUi-H (*Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat*) prévoit la production de 3500 logements par an sur la



ville de Toulouse (7000 sur la Métropole) dont 35 % de logements locatifs sociaux.

Les Élus souhaitent que cette production soit majoritairement située dans les opérations d'urbanisme dit « maîtrisé », par des OAP, des ZAC, etc.

Nous pouvons citer par exemple les grandes opérations d'urbanisme en cours (TESO, Toulouse Aérospatial, Malepère, Cartoucherie, etc.) et à venir (la 3ème ligne de métro, Paléficat, etc.).

Le PLUi-H met en cohérence cette production de logements avec la desserte en transport en commun et les équipements divers qui participent à la vie des quartiers.

Une charte métropolitaine sur la qualité urbaine viendra aussi renforcer la qualité de ces logements.

Enfin, il s'agira de soutenir l'exceptionnelle attractivité économique du territoire.

Pour ce faire, la Métropole s'est dotée d'un schéma d'orientation des Territoires de l'économie, a conforté ses zones d'activités dans le PLUi-H, a signé un pacte de développement avec Airbus.

Le concours « Dessine-moi Toulouse », par la mise en œuvre de projets mixtes (économie / équipements / logements) innovants sur le territoire, participe également à cette dynamique.

CEAT, TOUR MATABIAU, PIBRAC, LASBORDES ; COMMENT MENEZ-VOUS CES GRANDS PROJETS ?

Ces opérations font partie de ce que l'on appelle l'Urbanisme Maîtrisé. La ville de Toulouse souhaite porter sa part à 55 % dans la période du PLUi-H (2020-2025).

La Métropole a concédé la mise en œuvre de ces opérations à des aménageurs (Europolia, Oppidea, etc.) dans le cadre de Concessions d'aménagements.

Des outils permettent ensuite de concerter et de définir la programmation de ces véritables « morceaux de ville » :

- + Les Zones d'Aménagements Concertés (ZAC) comme celles de l'Escalette à Pibrac ou Malepère à Toulouse ;
- + Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme celles de TESO et du CEAT.

Ces deux projets sont actuellement en phase administrative :

- + Le CEAT dont l'enquête publique vient de s'achever ;
- + TESO qui fait l'objet d'une enquête publique jusqu'à fin avril. Le projet emblématique de Tour Occitanie est lui aussi soumis à l'avis de la population et de la Commission d'enquête.

Ces deux projets proposent une programmation mixte (logements, bureaux, équipements) et ambitieuse dans des secteurs extrêmement bien desservis par les transports en commun.

La concertation avec la population et les multiples partenaires concernés, dont l'Etat, est continue.

NOUVEAU PLU, QUELS SERONT LES CHANGEMENTS VISIBLES ?

1. Un seul et même document qui sert à l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les 37 Communes de la Métropole avec des règles harmonisées et pour certaines affichées graphiquement (ex : étiquettes indiquant la hauteur sur le plan de zonage).

2. Une préservation sur le long terme du patrimoine bâti, du patrimoine naturel et du paysage.

3. Des nouvelles constructions qui s'adaptent au contexte urbain, prennent en compte les constructions existantes et futures, et préservent les cœurs d'îlots.

4. Dans les nouveaux projets : davantage de place de stationnements voiture et vélo notamment dans les secteurs les moins bien desservis pour libérer l'espace public.

5. Une prise en compte des secteurs concernés par la pollution de l'air qui permet de limiter l'urbanisation aux abords de la rocade et donc la hausse de population exposée à la pollution.

LE PRIX MAÎTRISÉ, UNE NOUVEAUTÉ RÉUSSIE PAR LA VILLE DE TOULOUSE POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ, QUELLE VITESSE DE DÉPLOIEMENT POUR CE DISPOSITIF ?

Selon un partenariat établi avec la ville de Toulouse, le logement à prix maîtrisé est une gamme de logements en accession à la propriété proposée par les promoteurs privés et lotisseurs, respectant volontairement des plafonds de prix de vente (3 000 €/m² pour les appartements, 2 700 € pour les maisons en lotissements) et de ressources des acquéreurs (plafonds du PAS, Prêt Accession Sociale). Il s'adresse aux ménages qui n'ont pas accès à l'accession sociale à la propriété (PSLA) sans pour autant être en capacité d'acquérir un logement au prix du marché. Les prix se situent à environ - 20% par rapport au marché.

En 2018, les logements commercialisés par la promotion en accession à prix maîtrisé ont été de 319 logements, soit 18% des ventes à des futurs propriétaires occupants.

Si on cumule toutes les formes d'accession abordable (PSLA, prix maîtrisé et ventes à TVA réduite), on atteint 761 logements, soit 44% des ventes à futurs propriétaires occupants. (Source ObserveR 31)

D'ailleurs, dans le PLUi-H qui va être adopté en avril 2019, l'objectif de production de logements en Accession à Prix Maîtrisé est d'environ 700 logements par an, soit 10% de la totalité des 7 000 logements qui seront produits chaque année, toutes catégories de logements confondues.



SÉLECTION DE LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS

PRESTATIONS DE QUALITÉ, TOUT ÉQUIPÉ, PRÊT À VIVRE !



BLAGNAC / BEAUZELLE - 319 000 €
Villa T4 Duplex, 94m²
Terrasse, jardin,
1 Garage + 1 stationnement aérien



TOULOUSE / 31400 - 256 900 €
Appartement T4 Duplex,
dernier étage 80m², Terrasse 11m²
1 parking en sous sol + 1 cave



TOULOUSE / ST MARTIN - 213 900 €
Appartement T3 1^{er} étage,
67m² + Terrasse 25m²,
1 parking en sous sol + 1 cave

EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller
05 34 310 326 / contact@monpatrimoineuf.fr



PROGRAMME ON THE ROCH

Par PITCH PROMOTION

TOULOUSE Quartier Saint-Agne

- + 16 appartements disponibles
- + Du T2 au T3
- + À partir de 184 000 €
- + Accession à prix maîtrisés
À partir de 137 110 €

- Livraison prévisionnelle : à partir du 4^e trimestre 2020
- Notaire : M^e Stéphanie CAUHAUPE, Toulouse.
- Architecte : ARCHIGRIFF



Intérieur d'un 3 pièces. Illustrations non contractuelles dues à la libre interprétation de l'artiste : Visual-Fi.



Vue depuis l'angle de la rue. Illustration non contractuelle dues à la libre interprétation de l'artiste : Visual-Fi.

→ RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE

La résidence « On The Roch » se marie harmonieusement avec son environnement. Les jardins paysagers permettent à chaque appartement de bénéficier de vues dégagées et verdoyantes. L'alternance des couleurs et des textures blanches et brique gris perle ainsi que les volumes intimistes ponctués de garde-corps en métal confèrent à la réalisation une esthétique moderne et intemporelle.

→ PRESTATIONS

La résidence « On the Roch » accueille des appartements confortables de 2 et 3 pièces. Pour une utilisation optimale de l'espace, les agencements valorisent chaque mètre carré. Ces logements bénéficient des meilleures orientations. Les fenêtres aux doubles vitrages, pourvues de volets roulants électriques dans les cuisines et séjours, garantissent calme et

confort thermique toute l'année, tandis que les nombreux rangements facilitent l'organisation des intérieurs. Des jardins privés, balcons et terrasses (mesurant jusqu'à 60 m² pour quelques privilégiés) prolongent agréablement les salons. Cuisine aménagée, parquet dans les chambres, lames bois sur les terrasses, balcons et carrelage en grès émaillé dans les pièces communes : l'accent est porté sur des prestations de qualité, à la hauteur de vos attentes.

→ LE QUARTIER

Au sud de Toulouse, le quartier Saint-Agne bénéficie d'une situation géographique privilégiée, qui permet de rejoindre facilement la rocade et le cœur de ville. L'accès rapide aux bassins d'emplois du sud, du sud-est et de la faculté Paul Sabatier sont des atouts considérables auprès des actifs comme des étudiants pour l'accession à une propriété ou un investissement locatif.

Nichée entre la Garonne et l'avenue Jules Julien, commerçante et animée, à deux pas du métro et de la gare TER SNCF « Saint-Agne », la résidence est à seulement 8 minutes du centre ville par la ligne B du métro. Cette adresse permet de profiter à la fois des avantages de la vie en ville, et de la sérénité d'une rue calme dans un environnement résidentiel.

Bien sûr, le quartier dispose de nombreux commerces de proximité, et de tous les services nécessaires à une vie quotidienne épanouie : crèche, écoles, collèges, lycée, médiathèque, poste...

TRANSPORTS

- Bus ligne 115 au pied de la résidence, ligne 34
- Métro ligne B station Saint-Agne à moins de 10 min. à pied.
- Gare TER Toulouse Saint-Agne à moins de 10 min. à pied
- Accès rapide Rocade Sud (Sorties 23 et 24)

À PROXIMITÉ

- Commerces de proximité
- Mairie de quartier, maison des associations, Poste, hôpital de Rangueil...
- Groupes scolaires, Collèges et Lycées Université Paul Sabatier, Faculté de pharmacie et grandes écoles (SUPAERO, INSA...)
- Sports & loisirs : nombreuses infrastructures : 2 piscines, stade, médiathèque, théâtre Jules Julien, Casino Barrière...

LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée contrôlée par lecteur de badge Vigik et visiophone
- Portes palières équipées de serrures de sûreté 3 points A2P* avec cylindre européen
- Parking en sous-sol
- Ascenseur
- Chauffage individuel au gaz
- Large baies à double vitrage Volets roulants à commande électrique
- Carrelage grand format, Parquet dans les chambres
- Salles de bains ou salles d'eau équipées : radiateurs sèche-serviettes, meuble vasque, miroir et bandeaux lumineux, robinetterie mitigeuse, faïence
- Placards intégrés et aménagés



EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller
05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr



Scannez moi directement avec l'application photo



QUARTIER DE DEMAIN

LA CARTOUCHERIE LE GRAND ECO-QUARTIER TOULOUSAIN

Projet phare de la Métropole, ce futur grand quartier toulousain, qui sera complètement achevé en 2025, a été pensé pour devenir un nouveau centre urbain, situé sur la rive gauche de la Garonne.

Porteur de plusieurs innovations techniques au service d'une ambition environnementale, la Cartoucherie s'étendra sur 33 ha, à la périphérie du quartier Saint-Cyprien et à proximité du CHU de Purpan.

Anciennement propriété du Ministère de la Défense, ce grand chantier a débuté en 2011 après une longue concertation entre Élus, aménageurs, professionnels et riverains, pour créer 3500 logements, un campus étudiant, des espaces culturels, des futures Halles, ainsi que des bureaux, des commerces ou encore des espaces naturels.



NOTRE AVIS

Entre l'ouest-toulousain et le centre ville, la Cartoucherie est un nouveau quartier à la situation géographique stratégique pour ses futurs occupants. Ce vaste lieu est déjà desservi par les transports en commun et connecte rapidement la ville de Toulouse à ses grands bassins d'activités. Nous aimons le cadre de vie qui y est proposé avec la hauteur des ensembles immobiliers modernes à l'image du développement nécessaire de la Ville, ses espaces verts et les jardins de détente, la vie professionnelle des entreprises et des incubateurs en co-working, ainsi et surtout le coup de projecteur des halles gourmandes aux ambiances de marché du monde, promettant de belles ambiances « boqueria » toute la journée.



SÉLECTION COUP DE COEUR

- ★ **T5 DUPLEX 99m² - 495 000 €**
Terrasse 75m², 9^e/10^e étage, 2 parkings
- ★ **T4 DUPLEX 82m² - 348 000 €**
Terrasse 25m² - 3^e étage, 2 parkings
- ★ **VILLA T5, 101m² - 395 000 €**
Jardin, terrasse, cellier, 2 parkings
- ★ **APPARTEMENT T3, 60m² - 229 000 €**
Terrasse 38m² 1^{er} étage - 1 parking

EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller
05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr

Espaces naturels au cœur du quartier @ Atelier Marguerite/asylum



Ecoquartier Nouvelle génération @ Atelier Marguerit/asylum



Ecoquartier Nouvelle génération @ Atelier Marguerit/asylum

→ LES POINTS FORTS DE LA CARTOUCHERIE

- + Un quartier du futur permettant à ses habitants de **concilier le développement durable avec le vivre ensemble innovant et participatif** ;
- + **Un emplacement stratégique**, bien desservi par le **tramway** et **accessible depuis la rocade**. La Cartoucherie fera la jonction entre les faubourgs et le centre-ville de Toulouse, le quartier verra ses accès renforcés.
- + **Des lieux de rencontres et de promenades** (pistes cyclables, cheminements piétons, esplanade, promenades jardinées) pour favoriser le lien entre les résidents.
- + **2 halles datant de 1917**, implantées au cœur du projet de la Cartoucherie, qui seront **transformées en un lieu dynamique du quartier**
- + **Le premier parking mutualisé de Toulouse Métropole (ouvert depuis 2016)**.

→ L'ECO-QUARTIER

La Cartoucherie souhaite, d'une part, privilégier la diversité sociale et générationnelle avec 35% d'habitat social, 25% de logements en accession aidée ainsi qu'une crèche et un groupe scolaire implantés dans le quartier.

D'autre part, un des piliers du projet est de **favoriser la performance énergétique et environnementale des habitations**.

Outre une conception bioclimatique et une exposition garantissant le meilleur ensoleillement possible, les bâtiments seront dotés d'un chauffage collectif issu de l'incinérateur du Mirail. Ce réseau de chaleur produit également du froid. Il s'agit du premier réseau de froid alimenté à 100% par la valorisation énergétique des déchets

→ LES DATES CLÉS

- + **Début 2014** : début des travaux de construction des logements
- + **Fin 2015** : livraison des premiers bâtiments publics
- + **Début 2016** : arrivée des premiers habitants
- + **2016** : poursuite des travaux de la ZAC, poursuite de la commercialisation des logements
- + **2017** : obtention du label éco-quartier
- + **2018** : obtention des permis de construire
- + **2019** : travaux du Tiers-lieu de la Halle
- + **1^{er} trimestre 2020** : fin des travaux du Tiers-lieu
- + **2020-2025** : Travaux pour les logements et autres équipements du quartier
- + **2025** : fin estimée des travaux

LA CARTOUCHERIE EN CHIFFRES

2 HALLES QUI VONT ÊTRE TRANSFORMÉES EN LIEU DE VIE, DE CULTURE, DE DYNAMISME

 33 HECTARES DE SUPERFICIE

 3 500 LOGEMENTS dont au moins 30% d'habitat social et 25% d'accession sociale

 78 000 M² DE BUREAUX ET D'ACTIVITÉS

 12 000 M² D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

 7 000 M² DE COMMERCES

 2 HECTARES D'ESPACES NATURELS, DE PROMENADES ET DE PARCS

 15 000 M² D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS (un groupe scolaire, un centre de petite enfance, une salle de quartier, un équipement culturel des Halles, etc.)

 2,6 KM DE PISTES CYCLABLES, TRAMWAY LIGNE T1 ET LIGNES DE BUS



La place des Halles @ Atelier Marguerite

→ LES HALLES

Au cœur du projet de la Cartoucherie, deux halles datant de 1917 vont être transformées en un Tiers-lieu de 14 000 m² qui fera vivre l'Éco-quartier

- + Une partie restauration de 3000 m², avec 26 points de restauration, tenus en priorité par des acteurs locaux, ainsi qu'un bar proposant sa propre brasserie artisanale.
- + À l'étage, un espace de co-working, des bureaux et des salles de réunions qui seront partagées entre les entreprises.
- + Des espaces tournés vers la culture avec une librairie, un centre d'art BBB, ainsi qu'une école de danse urbaine.
- + Derrière la grande halle, côté Zénith, une salle de spectacles de 800 personnes sera créée et un cinéma prendra place dans La Petite Halle.

Le soir ces salles seront mises à disposition gratuitement des associations du quartier.

- + Une grande travée verte scindera la Halle dans sa largeur pour faire entrer la nature, elle desservira un grand espace de sport et de bien-être (sports urbains, crossfit, escalade, yoga, squash, hammam etc.).

Les Halles, qui ouvriront en 2020 et seront accessibles à tous de 7h30 à minuit 7 jours sur 7, seront de véritables lieux de vie, d'échanges et d'animations, qui combleront les attentes des résidents et des toulousains.

→ LE PREMIER PARKING MUTUALISÉ

Ouvert en septembre 2016, le parking du Barry compte 466 places sur 7 niveaux et innove de par son mode de gestion, ses services proposés et sa conception.

Baptisé du Barry, en référence au parc public situé à proximité, ce parking est le premier mutualisé de Toulouse Métropole. Il répond donc aux besoins complémentaires de stationnement : la nuit et le week-end pour les habitants, la journée pour les employés des bureaux, les commerçants, les étudiants, etc. Ainsi une même place sert à plusieurs usagers !

- + Tarification :

La première demi-heure est gratuite pour favoriser l'usage du service dépose-minute. Les résidents du quartier peuvent bénéficier d'un abonnement mensuel à partir de 25 € quant aux



non-résidents, les salariés du secteur tertiaire et des commerces, le tarif est de 80 € par mois.

- + Services :

Au rez-de-chaussée il existe 16 places réservées à des usages spécifiques : électromobilité, dépose-minute, station de gonflage, service de nettoyage à sec, espaces d'autopartage et de covoiturage, ainsi que 20 emplacements pour les motos et scooters et 60 m² dédiés aux vélos.



PROGRAMME CŒUR DE VILLE

Par SAINT-AGNE IMMOBILIER

CASTANET-TOLOSAN

- + 75 appartements du T1 au T5
- + 4 Villas T4
- + à partir de 169 900 €

Livraison prévisionnelle :
à partir du 4^e trimestre 2020

- Notaire : M^e BOYER - Toulouse
- Architecte : ARUA Architectes



→ CASTANET-TOLOSAN

Bénéficiant d'une situation géographique stratégique aux portes de l'agglomération toulousaine, Castanet-Tolosan a gardé un caractère authentique avec ses anciennes bâtisses auxquelles se marient les nouvelles constructions dans le respect du patrimoine et de l'environnement.

A 12 kilomètres de la place du Capitole, à proximité de Labège Innopele, du Parc technologique du Canal, du CHU de Rangueil, des complexes scientifiques et aéronautiques (CNES, ONERA) et des universités IUT Paul Sabatier, Castanet-Tolosan s'impose comme une ville attractive et conviviale.

En plus de ses infrastructures scolaires, culturelles et sportives, la ville est dotée d'une véritable vie commerçante notamment avec sa halle et ses marchés de plein vent.

→ LA RÉSIDENCE

Entourée de bâtiments symboles du patrimoine architectural local, elle s'intègre parfaitement dans son environnement et dans l'aménagement global, les façades ayant été validées par les Architectes des Bâtiments de France.

Proche de tous les commerces et services, la résidence permet un confort au quotidien dans un environnement de qualité.

L'ensemble est souligné par des matériaux de qualité alliant tradition et modernité. Dans un cadre sécurisé, chaque habitation révèle un espace de vie idéalement agencé.

→ LES APPARTEMENTS

Chaque appartement bénéficie d'une exposition optimale qui apporte une luminosité généreuse aux volumes intérieurs grâce à de larges baies vitrées prolongées par de belles terrasses.

Le bâtiment dispose d'une isolation renforcée et d'équipements techniques performants favorisant les économies d'énergie.

→ LES VILLAS

Biens rares en cœur de ville, le projet propose des villas au calme et dans un environnement verdoyant.

Dotées d'une architecture contemporaine et harmonieuse, elles s'intègrent parfaitement au projet.

Grâce à un espace intérieur idéalement agencé, et avec une pièce de vie agréablement ouverte sur un beau jardin, elles offrent un lieu de vie exclusif.

À PROXIMITÉ

- Crèches, écoles maternelles et élémentaires, collège
- Accès à pied à tous les commerces
- Marché le mardi, vendredi et samedi
- Infrastructures sportives
- Canal du Midi et ses loisirs associés
- LABÈGE INNOPOLE près de 1200 entreprises

TRANSPORTS

- Bus 81, 119 au pied de la résidence
- Métro Ramonville Saint-Agne à 5 min
- A620 - Sortie n°19
- Aéroport Toulouse Blagnac à 15 min

LES + DU PROGRAMME

- Matériaux nobles et innovants.
- Isolation du bâtiment renforcée (RT 2012).
- Résidence sécurisée Portail d'accès à ouverture automatique télécommandée.
- Ascenseur pour les appartements
- Parking en sous-sol
- Volets roulants motorisés dans les séjours-cuisines.
- Carrelage dans les pièces à vivre. Parquet stratifié dans les chambres.
- Placards aménagés
- Salles de bains équipées baignoire ou douche
- Chauffage et eau chaude sanitaire individuels
- Espaces verts engazonnés agrémentés de massifs de plantes et d'arbustes



EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller
05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr



Scannez moi directement avec l'application photo



FOCUS

COMPRENDRE LA RT2012

(RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012)



RT2012 ? Ce nom revient dans le vocabulaire des logements neufs mais connaissez-vous les grands principes, les avantages et les contraintes de cette norme écologique du bâtiment ?

Mon Patrimoine Neuf fait un focus sur la réglementation RT2012 pour vous permettre de mieux la comprendre.

EN BREF

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

Les principaux enjeux de cette réglementation sont de **réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre dans les bâtiments.**

Précisément, **elle réduit d'à peu près par 3 la consommation d'énergie primaire** (énergie que l'on trouve dans la nature et qui est transformée en énergie secondaire : électricité, chaleur, etc.).

→ **DE 150 KWH/M²/AN EN 2005 À MOINS DE 50 KWH/M²/AN,**
hors transport et fabrication de l'énergie primaire, pour les nouvelles constructions.

On constate ainsi que les Bâtiments Basse Consommation (BBC) se généralisent (ils correspondent à la norme RT2012) et on devrait voir apparaître au fur et à mesure, un nouveau type de bâtiments écologiques de Haute Performance Énergétique (HPE).



CONSUMMATION D'ÉNERGIE
> 50 KWH/M²/AN
PERMET UNE RÉDUCTION
DES DÉPENSES HABITATION
JUSQU'À 250€/ ANNUEL

→ SON HISTOIRE

À la fin des années 70, avec la prise de conscience évidente du réchauffement climatique et la volonté de développement durable, les autorités décident de réviser la réglementation et d'imposer des normes plus strictes avec pour objectif de réduire d'avantage la consommation énergétique des bâtiments.

Le Grenelle de l'environnement de 2007, grand rendez-vous du développement durable de la fin des années 2000, invite au débat de nombreux professionnels, et de cette réflexion émerge une nouvelle réglementation.

Au cœur des nouvelles règles imposant toujours plus de performances énergétiques et le développement des constructions neuves « basse consommation » (BBC), la RT2012 entre en vigueur au 1er janvier 2013 et s'impose comme LA norme incontournable de toutes les constructions neuves.

2. LA MAÎTRISE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (CEP)

Cela se fait par le **calcul des besoins en énergie** qui permet de définir la consommation maximale d'énergie d'un bâtiment. **La consommation conventionnelle d'énergie maximale (cep max) est de 50 kWh/m²/an.**

Cependant, quelques aménagements spécifiques peuvent avoir lieu en fonction du type de bâtiment, sa situation géographique, etc.

3. LE RESPECT DU BIEN-ÊTRE (TIC)

Même s'il faut **conserver la chaleur en hiver, il faut la faire sortir en été (ou bien ne pas la faire rentrer).**

Ce troisième axe réfléchit donc au **confort des habitants** durant la période estivale. Cela se fait par la valorisation des **protections solaires, de l'inertie et de la conception de l'habitat.**



RT2012, SES PRINCIPES

Afin de garantir une consommation d'énergie respectueuse, la mise en application de la RT2012 nécessite principalement une conception réfléchie du bâtiment répondant à 3 exigences de performances et 3 calculs :

1. LA PERFORMANCE GLOBALE DE L'HABITATION (BBIO)

Elle mesure la **qualité de l'habitation et de l'isolation.**

La conception d'une maison doit être étudiée bien en amont pour permettre de profiter au mieux de l'emplacement. Ainsi, les pièces habitées sont placées au Sud, tandis que le garage se trouve au Nord. **Tout doit être fait pour que la maison puisse être au maximum autonome en énergie** (isolation, baies vitrées au sud, protection contre le froid au Nord, etc.).



FINANCIÈREMENT, QUELLES ÉCONOMIES ?

Au-delà des performances énergétiques, l'application de **la RT2012 permet des économies non négligeables.**

Alors qu'une construction neuve mal isolée risque de coûter jusqu'à 1800 € chaque année à son propriétaire, une maison basse consommation, respectant les principales règles de la réglementation thermique **permet de réduire les dépenses à 250€ environ.**

En construisant mieux et de façon plus réfléchie, l'application de la réglementation peut être une réelle opportunité de générer des économies non négligeables.

À noter : 50kWh/m²/an d'énergie ce n'est pas forcément très parlant. Prenons le cas d'une maison type française de 125 m² qui consomme 50 kWh/m²/an en énergie primaire.

= La consommation maximale d'énergie (théorique) par an est donc de 50*125 = 6250 kWh (correspondant à 0,55 tonnes de pétrole qui correspond à 4 barils de pétrole).



INTERVIEW

PHILIPPE PAILHES

PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES
DE LA COUR D'APPEL DE TOULOUSE



Président de la Chambre des Notaires de la Cour d'Appel de Toulouse, Philippe PAILHES, est à la tête d'un office comptant 8 associés et pas moins de 70 collaborateurs. Son Étude est classée dans le top 10 des études de Province.

Mon Patrimoine Neuf a tenu à avoir son point de vue du marché de l'immobilier toulousain.

LES CHIFFRES 2018 DANS LE NEUF

VOUS VENEZ DE DÉVOILER LES CHIFFRES 2018 DU MARCHÉ IMMOBILIER GÉNÉRAL. LES VENTES DANS LE NEUF REPRÉSENTENT UNE HAUSSE DE 12,2% (APPARTEMENT ET MAISONS CONFONDUS), COMMENT EXPLIQUEZ-VOUS CE CONTRE SENS DU MARCHÉ DU NEUF/ANCIEN ?

Le marché du neuf et celui de l'ancien ne s'adressent pas au même public. Celui de l'ancien propose une gamme de logement plus variée que celui du neuf qui est plus standardisé.

Le coût de la construction dans le neuf en raison des normes de construction obligatoires, ne cesse d'augmenter et impose des prix de vente relativement élevés. L'analyse démontre que la belle progression des ventes dans le neuf résulte de la qualité des opérations, et donc plus d'accession à la propriété, et de l'intérêt des investisseurs privés qui n'hésitent pas à utiliser le levier de la réduction d'impôt proposée par la loi Pinel. Peu de dispositions fiscales actuelles permettent un avantage fiscal. C'est donc tout naturellement que le marché du neuf en profite.

Mon notaire
a toujours la bonne
actitude

ATTRACTIVITÉ DE L'AIRE URBAINE TOULOUSAINNE

EST-CE QUE LA VILLE DE TOULOUSE ET SON AIRE URBAINE RESTENT-ELLES TOUJOURS AUSSI ATTRACTIVES ?

Oui l'aire urbaine Toulousaine attire toujours autant. Après une pause, nous constatons un retour significatif des achats dans le neuf par les Franciliens. Ils représentent 23% des mutations. 36 autres pourcent des ventes sont réalisées au profit d'acquéreurs issus des autres régions de France.

41% des achats sont effectués par des acquéreurs issus de notre région et des départements limitrophes et de proximité. On voit ainsi que l'attractivité de notre marché local est très fort.

LE MARCHÉ DES INVESTISSEURS LOCAUX

Y A-T-IL UNE FLUCTUATION SUR L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES INVESTISSEURS DE LA MÉTROPOLE TOULOUSAINNE ?

Les investisseurs locaux ne se sont pas récemment transformés dans leurs parts de marché. Toulouse Métropole attire bien sûr des Toulousains pour 12%, 19% des ventes sont effectuées au profit d'acquéreurs résidant en Haute-Garonne et 11% des autres départements de la région. Ceci démontre au-delà de l'attractivité nationale que le neuf concerne aussi un vrai marché de proximité.

TOULOUSE ET LE MIPIM

Le MIPIM est le plus grand marché international de l'immobilier. Il a réuni, en mars dernier, les acteurs les plus influents de tous les secteurs de l'immobilier professionnel.

COMMENT TOULOUSE VA REDESSINER LA VILLE DE DEMAIN ET QUELS SONT LES RÉELS CHANGEMENTS QUI ONT ÉTÉ ÉVOQUÉS AU MIPIM ?

Le MIPIM 2019 a été une vraie réussite pour l'immobilier et Toulouse Métropole en ce qui concerne la présentation de 'Dessine-moi Toulouse'.

Le concours lancé a permis à des talents de s'exprimer. Le résultat obtenu est tout simplement superbe. **Innovation, créativité, modernité, écologie.** Jamais autant d'objectifs n'avaient été recherchés en même temps et les projets retenus sont tous d'une qualité exceptionnelle.

Mais le plus dur reste à faire. C'est-à-dire concrétiser et réaliser les concepts. Le notariat est de tout cœur dans l'accompagnement technique de ces opérations pour rendre notre immobilier futur accessible.

LES GRANDS PROJETS

NOUS AVONS RÉCEMMENT VU DÉMARRER LE GRAND PROJET MATABIAU, QUELS VONT ÊTRE LES GRANDS CHANGEMENTS ?

Oui il y a des grands projets comme l'aménagement de Matabiau, la réorganisation du quartier Raynal mais aussi la réalisation du nouveau quartier du CEAT et quelques-uns encore.

Les grandes métropoles ont besoin de grands projets. Cela permet de **réaliser des aménagements utiles et indispensables à la collectivité.** Les grands projets sont des accélérateurs d'équipements et d'innovations.

Par contre, ils impactent les prix des quartiers de proximité qui gagnent en côte en raison de la plus-value apportée par les réalisations, les rénovations et les aménagements.

Les acquéreurs sont très attentifs à l'annonce et aux communications officielles qui sont faites à ce sujet. Nous constatons ainsi certains phénomènes d'anticipation dans certains quartiers qui feront l'objet d'opérations d'importances. Le 'consommateur de logement' est informé et très en éveil. Il souhaite de plus en plus avoir le bon réflexe pour son achat et le contexte du quartier et son environnement font partie de sa réflexion.

Philippe PAILHES

*Chambre des Notaires
11, Boulevard des Récollets
Immeuble le Belvédère
31400 TOULOUSE*



PROGRAMME PARC ROMANE

Par GREEN CITY IMMOBILIER

TOULOUSE Quartier Roseraie

+ Appartements TVA 20 %
T1 à partir de 125 900€
T2 à partir de 210 400€
T3 à partir de 269 900€
T4 à partir de 399 900€

+ Appartements TVA 5,5 %
T3 à partir de 221 341€
T4 à partir de 330 474€

• Livraison prévisionnelle :
à partir du 2^e semestre 2021
• Notaire : Maître Jean-Michel MALBOSC-DAGOT,
6 place Wilson, 31010 TOULOUSE
• Architectes : TAILLANDIER & BALDUCCHI



→ CONFORT DE VIE, DANS UN QUARTIER JEUNE, PROCHE DE TOUT

La résidence «Parc Romane» bénéficie d'un emplacement privilégié au coeur du quartier de la Roseraie qui est l'un des berceaux de l'industrie aéronautique à Toulouse. À l'horizon 2020, la reconversion prévue de l'ancien site du CEAT viendra renforcer l'offre d'équipements sportifs, de services, de commerces et de bureaux.

Les habitants de la résidence jouissent également d'une connexion très rapide au périphérique.

En métro ou en voiture, vous rallierez en moins de 8 min le centre commercial Auchan Gramont et sa zone d'activité tertiaire. La station Roseraie de la ligne A du métro, à 1,5 km de la résidence, dessert la gare Matabiau et la place du Capitole en 5 min.

Si vous aimez les espaces verts, vous rejoignez à pied la zone verte des Argoulets, ses 45 ha de nature, ses pistes de footing, sa piscine et la patinoire Alex Jany.

Cette situation idéale confère à ce quartier une qualité de vie unique avec le pôle commerçant de l'avenue Jean Chaubet à 500 m et les nombreux équipements scolaires et sportifs.

→ LA RÉSIDENCE

Composée de plusieurs bâtiments comprenant une résidence sénior de 64 logements et 122 appartements accessibles en propriété privée, l'ensemble est relié par de vastes et agréables cheminements piétons qui donnent sur un patio central arboré.

L'architecture se veut à la fois contemporaine et traditionnelle avec des toits en tuiles canal, des façades traitées avec un parement de plaquettes blanches choisies pour leur pérennité et leur qualité lumineuse, des brise-vues en moucharabieh et des pergolas métalliques.

Tous les logements présentent de beaux volumes, bénéficient de prestations de qualité et

profitent d'une belle luminosité grâce aux jardins privatifs en RDC et aux loggias et autres balcons.

De conception RT 2012 et NF Habitat, 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.

L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement en restant très proche des commerces et activités du centre-ville.

À PROXIMITÉ

- Accès rapide en voiture à l'autoroute A61 via la sortie 16 «Soupetard» à 500m.
- Station Métro Roseraie ligne A à 1,5 km
- Ligne 19, arrêt «Solidarité» Ligne 51, arrêt «Plana». Lignes 23 et 37, arrêt «Coquille».
- Complexe sportif des Argoulets (à 450 m.) Complexe municipal sportif de Balma (à 1 km.) : football, rugby, tennis, baseball, football américain, pistes cyclables, gymnase, piscine et patinoire.
- Bibliothèque à 170 m.
- Commerces et services : pharmacie, zone commerciale Jean Chaubet, cabinet médical, poste, supermarché...

LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée avec badge de proximité
- Parking sous-sol équipé de caméra surveillance
- Local 2 roues
- Ascenseurs (sauf bâtiment B)
- Cuisine meublée et équipée
- Salle de bain aménagée
- Placards aménagés (penderies ou étagères)
- Peinture lisse mate veloutée
- Carrelage grés émaillé 45 x 45 avec plinthes assorties
- Chauffage par radiateur basse température et chaudière gaz individuelle connectée.



EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller
05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr



Scannez moi directement avec l'application photo



L'ŒIL DE L'EXPERT

LA LOCATION MEUBLÉE

L'EXPLICATION DE MICHEL BELZ, GESTIONNAIRE DE PATRIMOINE
Contributeur Mon Patrimoine Neuf



→ QU'EST-CE QUE LA LOCATION MEUBLÉE ?

La location meublée permet à un bailleur de louer un logement garni d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire (preneur) puisse entrer dans les lieux et y vivre normalement avec ses seuls effets personnels. Ce régime se distingue juridiquement et fiscalement :

- + de la location nue (sans aucun meuble) bail loi Hoguet.
- + de l'hébergement à caractère hôtelier avec des logements pourvus de meubles et fournitures de services de nature hôtelière ou para-hôtelière.

Juridiquement, la location meublée est une activité civile. Cependant, elle revêt sur le plan fiscal un caractère commercial (imposée en BIC - *Bénéfices Industriels et Commerciaux*)

Fiscalement, on distingue deux statuts : le loueur en meublé professionnel et le loueur en meublé non professionnel.

→ MEUBLÉ EN PROFESSIONNEL OU EN NON PROFESSIONNEL ?

Que l'on soit en location meublé non professionnel ou en professionnel on peut choisir entre :

| 2 régimes d'imposition

Si les recettes sont inférieures à 70 000 € annuel alors le régime du Micro BIC s'applique de droit avec un abattement de 50% sur les recettes perçues (75% en Gîtes Ruraux).

À défaut sur option du loueur, il peut choisir **le régime du réel** et dans ce cas devra établir une comptabilité. Cette solution peut être à considérer en raison des amortissements et des charges réelles que l'on peut imputer.

Le statut de professionnel ou non professionnel peut être remis en cause chaque année. À cet égard il faudra veiller à y demeurer car cela peut avoir des conséquences fiscales mais aussi sociales.

| Location meublée professionnel

Trois conditions à respecter pour louer en meublé professionnel :

- 1) **Être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés**, (si l'administration fiscale a supprimé la condition d'inscription sur le BOFIP du 20 mars 2019 la loi n'a pas changé). Par contre ce n'est pas opposable au niveau social.
- 2) **Recettes de location meublée supérieure à 23 000 € TTC**
- 3) **Les recettes locatives annuelles sont supérieures aux revenus du foyer fiscal.**

Le BIC professionnel : dans ce cas tout déficit comptable viendra s'imputer en diminution du **revenu global sans limitations** et donc viendra diminuer la base taxable à l'Impôt sur le revenu.

| Location meublée non professionnel

BIC non Professionnels : dans le régime réel d'imposition il sera possible eu égard notamment des amortissements et des différentes charges imputées, de générer des déficits comptables. Ils ne seront reportables sur 10 ans que sur les revenus de même nature et ne pourront donc **être imputés comme déficits sur le revenu global net imposable.**

Si la détention est en direct et que vous percevez plus de 23 000 € TTC annuellement, il y aura des cotisations sociales à payer au titre de la location meublée professionnel ou non professionnel.

→ OBJECTIFS DES INVESTISSEURS EN MEUBLÉ

La location meublée est destinée aux personnes qui donnent en location un ou plusieurs logement(s) meublé(s) dans le but de :

- + créer ou développer un **patrimoine immobilier**,
- + réaliser des **économies d'impôts** (IR et/ou IFI),
- + obtenir une **couverture sociale** (sous conditions d'assujettissement au RSI),

- + préparer sa retraite en se constituant un **revenu complémentaire régulier peu ou pas fiscalisé**

→ LOGEMENTS CONCERNÉS

Le régime de la location meublée peut concerner différents types de logements :

- + les logements meublés, loués à l'année, y compris les chambres meublées ;
- + une partie de la résidence principale du loueur ;
- + les locations saisonnières ;
- + les meublés de tourisme (villas, appartements ou studios meublés) offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. Le locataire n'y élit pas domicile mais en bénéficie à usage exclusif ;
- + les chambres d'hôtes (chambres meublées situées chez l'habitant) en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations ;
- + les gîtes ruraux (agrément nécessaire) ;
- + les logements situés dans les résidences de tourisme (Code. Tourisme. D 321-1) ou résidences avec services ;
- + les résidences seniors (personnes valides non dépendantes) ;

→ DISTINCTION : ACTIVITÉ HÔTELIÈRE OU PARA-HÔTELIÈRE

Les prestations de nature hôtelière ou para-hôtelière sont des services fournis ou proposés par l'exploitant, en sus de l'hébergement, au moins 3 des prestations mentionnées au b du 4° de l'article 261 D du Code général des impôts, à savoir :

- + **le petit déjeuner**,
- + **le nettoyage** régulier des locaux,
- + **la fourniture de linge de maison**,

+ **la réception**, même non personnalisée, de la clientèle dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle.

Ces éléments permettent selon le régime comptable du BIC de bénéficier de la récupération de la TVA si elle n'est pas « portée » par le promoteur au moment de l'achat. Auquel cas c'est plus facile puisqu'il ne faudra faire qu'un seul prêt à l'acquisition.

Si toutefois un second prêt était fait du montant de la TVA il serait remboursé 6 mois après la livraison environ. Régime purement comptable.

En cas de revente il faudra tenir compte pour le nouvel acquéreur du 20^e de TVA restituable.

→ DÉCLARATION DE L'ACTIVITÉ

La déclaration de début d'activité est faite au démarrage d'activité :

- + par le loueur (lui-même) ;
- + par une plateforme numérique via laquelle le logement est loué (mandat obligatoire).

→ PASSER DE LA LOCATION NUE À LA LOCATION MEUBLÉE

Conditions juridiques pour les locations saisonnières

La location saisonnière est régie par le Code Civil (art. 1713 et s.) ainsi que le Code de Tourisme (art. L 324-2 et s.).

"Est considérée comme une location saisonnière pour l'application de la présente loi la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs."

- + Autorisation préalable de la Mairie pour changement d'usage ou d'affectation lorsque le logement se situe dans une commune de plus de 200 000 habitants, en Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ou dans une commune de moins de 200 000 habitants mais ayant instauré l'autorisation

préalable par délibération du conseil municipal (déclaration préalable en mairie).

- + Le règlement de copropriété ne doit pas interdire la location saisonnière (exemple : clause d'habitation bourgeoise exclusive dans le règlement incompatible avec la rotation de locataires). Au contraire, la location saisonnière est autorisée si rien n'est précisé dans le règlement.

- + Déclaration d'activité au Greffe du Tribunal de Commerce (pour les LMNP).

- + Meubler le logement (il n'existe pas de liste des meubles requis si saisonnier).

En cas de location d'un meublé de tourisme (classé ou non), une déclaration doit être réalisée quelle que soit la commune où se situe le bien.

SANCTIONS

→ Le non-respect de la procédure d'enregistrement entraîne une **amende de 5 000 € pour le bailleur**. C. Tourisme, art. L.324-1-1, V

→ **Interdiction de mise en location** de la résidence principale **plus de 120 jours par an**. C. Tourisme, art. L.324-1-1, IV

→ Dans les communes qui ont instauré un enregistrement, la mise en location saisonnière de la résidence principale plus de 120 jours par an est passible d'une **amende de 10 000 €**. C. Tourisme, art. L.324-1-1, V

→ Les intermédiaires immobiliers (agents immobiliers, plateformes) doivent refuser toute location d'un logement constituant la résidence principale du bailleur plus de 120 jours par an : en pratique ils doivent retirer l'annonce de leur site (à défaut une amende pouvant aller jusqu'à 50 000 € est due). C. Tourisme art. L.324-2-1, II et III

Conditions pour louer en meublé à titre de résidence principale

Une déclaration d'activité au Greffe du Tribunal de Commerce (pour les LMNP) doit être réalisée en cas de location meublée à titre de résidence principale.

L'usage à titre de résidence principale en meublé ne modifie par l'usage d'habitation (pas d'autori-

sation ni de déclaration et pas de contradiction avec le règlement de copropriété).

La loi ALUR est venue apporter une précision sur la liste des meubles dans le décret du 31 juillet 2015).

→ INTÉRÊTS FISCAUX DU PASSAGE DE LA LOCATION NUE EN LOCATION MEUBLÉE

LES AVANTAGES

- + Davantage de charges sont déductibles (frais d'acquisition, amortissement).
- + Permet de réduire l'impôt et les prélèvements sociaux, ainsi que le RFR (du fait des amortissements et du micro-BIC permettant d'appliquer un abattement de 50 % contrairement au micro-foncier qui prévoit un abattement de 30 % seulement).
- + N'est pas définitif.
- + Les loyers ne sont pas soumis à TVA (sauf prestations para-hôtelières).

BON À SAVOIR

- + Les travaux importants ne sont pas déductibles l'année de leur paiement par contre ils sont amortissables sur la durée d'utilisation.
- + Le remboursement de l'emprunt par l'assurance-décès génère un profit exceptionnel et donc taxable (conséquence purement comptable).
- + L'immeuble reste soumis à la taxe foncière, à la taxe d'habitation et potentiellement à la CFE lorsque la location est périodique et non accidentelle.
- + L'éventuelle taxe de séjour est à déclarer en Mairie (sauf location via un intermédiaire : dans ce cas, c'est la plateforme d'intermédiation qui collecte la taxe de séjour).
- + Il faut tenir une comptabilité commerciale (si imposition au régime réel).
- + En effet, les travaux sont inclus dans la valeur vénale d'inscription au bilan servant de base à l'amortissement.

- + Concernant la Censi Bouvard le statut de location meublée professionnelle n'est pas possible.

→ POURQUOI FAIRE UN INVESTISSEMENT EN LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNEL ?

- + **Rendements** : des loyers affichés en fonction de la catégorie de meublé choisi. Ce rendement varie généralement entre 3,5% (Résidences Etudiants) à 4,5% (Résidences Séniors).
- + **Tranquillité de gestion** : on ne se soucie pas du versement du loyer il est versé régulièrement par la structure de gestion et le bail commercial est sur une durée de 9 à moins de 11 ans.
- + **Revente** : le Marché secondaire pour la revente reste dynamique selon l'emplacement encore une fois.
- + **Compléments de revenus peu ou pas fiscalisés** : cela peut correspondre à une stratégie de revenus majorés, rentes complémentaires soit à un revenu existant, soit à une retraite.
- + **Stratégie de protection du conjoint** en raison d'un prédécès. Le prêt demeure alors entièrement remboursé, avec réintégration comptable et taxation du profit exceptionnel.



Michel BELZ
Gestion de patrimoine
BELZ PATRIMOINE CONSEILS

EN SAVOIR + :
05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr



PROGRAMME L'ENVOL

Par STRADIM

BLAGNAC

- + 60 appartements
- + Du T1 au T4
- + T2 avec garage
à partir de 155 000 €

- Livraison prévisionnelle :
à partir du 2^e trimestre 2021
- Notaire : M^oORLIAC - L'Isle Jourdain
- Architecte : Daniel BOESS



→ L'ART DE VIVRE À BLAGNAC

Située en bordure de la ville rose et à proximité de l'aéroport international, Blagnac conjugue qualité de vie, dynamisme économique et environnement préservé.

Capitale Européenne de l'aéronautique où sont implantés les sièges d'Airbus, EADS et ATR, elle est le véritable épice de l'Aérospatial Valley et la porte de l'Occitanie.

Ouverte sur le monde par son aéroport international et les performances de l'industrie aéronautique, Blagnac compte sur son seul territoire quelques 2400 entreprises et commerces, représentant un des bassins d'emplois les plus importants de la région.

Connectée à Toulouse par le tramway et le bus, elle offre le quotidien d'une ville à taille humaine, préservée par le charme de son centre ancien et une nature sans cesse protégée.

Accrochée à son fleuve, la Garonne, et la tête tournée vers le ciel, la ville s'affirme dans la modernité, l'innovation et le développement durable, sans rompre avec son passé.

Idéalement située, la résidence « L'Envol » permet l'accès à l'ensemble des commerces et services en seulement 2 minutes à pied. Grâce à la ligne T1 du tramway, arrêt Andromède-Lycée, ainsi que l'accès rapide à la voie lactée, rejoindre Toulouse est chose facile puisque seulement située à quelques kilomètres.

→ LA RÉSIDENCE

Parfaitement desservi par le nouveau tramway, « L'Envol » s'élève au cœur d'Andromède, premier éco quartier de l'agglomération Toulousaine.

Véritable modèle en termes de gestion des énergies et de développement durable, cet espace de vie innovant comprend plus de 80 hectares d'espaces verts et intègre parfaitement

habitats, commerces, bureaux et espaces de loisirs sportifs.

Harmonieusement intégré dans son environnement, « L'Envol » se compose de 3 résidences intimistes, séparées par de vastes jardins. Lignes architecturales contemporaines, jeux de volumes et parement en briques animent cette réalisation élégante.

Calme, lumineux et soigneusement agencé, chaque appartement du T1 au T4 s'ouvre sur de vastes balcons ou terrasses, avec possibilité de grands jardins privés. De plus, pour votre confort, tous les appartements disposent d'au moins un stationnement ou garage en sous-sol.

À PROXIMITÉ

- Aéroport Toulouse-Blagnac à 5 min
- Gare SNCF Toulouse Matabiau à 17 min
- Tramway ligne 1 arrêt Andromède-Lycée à 5 min à pied
- Bus lignes 17, 30, 70, 71 à 5 min à pied
- Centre commercial Blagnac (+ de 120 boutiques) à 5 min
Commerces à proximité
- Crèches, écoles, collèges à 5 min
- Lycée à 5 min à pied
IUT Blagnac à 10 min à pied
- Stade d'athlétisme à 3 min
- Centre culturel à 8 min
- Cinéma multiplexe à 5 min

LES + DU PROGRAMME

- Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur
- Visiophone
- Carrelage (pièces de vie)
Parquet (chambres)
- Salle de bains équipée avec meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviette
- Ascenseur
- Garage fermé 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



Scannez moi directement avec l'application photo



INTERVIEW

LE LOCATIF À TOULOUSE

ACTEUR TOULOUSAIN DE LA GESTION LOCATIVE
FRANCK COIBION - ADL IMMOBILIER, RÉPOND À NOS QUESTIONS



Fondé en 1957, ADL Immobilier ADL est une entreprise familiale indépendante. Spécialisée dans le syndicat de copropriété, elle intervient également dans les domaines de la vente immobilière et de la gestion locative.

Mon Patrimoine Neuf à interviewé son gérant, Franck COIBION, pour en savoir plus sur l'offre locative à Toulouse.

Celle-ci connaît une forte amélioration depuis quelques années, liée à une prise de conscience des promoteurs sur les enjeux en terme en qualité et d'économie d'énergie.

COMMENT SE COMPORTE ACTUELLEMENT LE MARCHÉ LOCATIF TOULOUSAIN ?

Toulouse est la 4^e ville de France et se place en tête des villes françaises par son nombre de nouveaux arrivants, près de 8 000 personnes par an.

Grâce à ses pôles d'activités, mais aussi en raison de la présence de nombreux étudiants, Toulouse est une ville très dynamique dont le marché locatif connaît une forte demande.

Comparativement à d'autres grandes agglomérations, de nombreux logements neufs sont construits chaque année, ce qui induit un marché locatif en pleine expansion avec des loyers stables.

Ceci incite les propriétaires de logements plus anciens à mieux entretenir leur patrimoine pour rester concurrentiels.

La demande est soutenue pour des biens neufs ou très récents avec cuisines équipées, parkings, sorties (balcons ou terrasses) et avec une bonne classification énergétique.

QUELLE EST LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS EN LOCATION ?

Le parc locatif toulousain est composé pour plus de la moitié d'appartements de type T1 et T2, les logements de type T3 représentent quant à eux environ 30 %.

Les appartements de petite taille se situant principalement en centre-ville et près des Universités.

Les plus grandes surfaces de type T4 ou T5 sont essentiellement destinés à une clientèle familiale mais peuvent également concerner les demandes de colocation.

Les maisons de type 3 en première couronne sont extrêmement recherchées, l'offre étant plus rare pour ce type de bien.

Les candidats locataires ont généralement moins de 40 ans.

La première couronne toulousaine bénéficie d'un fort dynamisme avec des villes très demandées comme Ramonville, Balma, Blagnac et Tournefeuille.

QUEL EST LE PRIX MOYEN DES LOYERS SUR TOULOUSE ?

Le niveau des loyers varie selon la localisation des logements. À Toulouse, les loyers sont plus élevés dans l'hypercentre mais aussi sur les secteurs desservis par les lignes de Métro et Tramway.

Le Centre-ville étant le secteur le plus demandé par les étudiants et les jeunes actifs, le prix moyen au m² est d'un peu de 12 €.

Pour les communes en périphérie toulousaine, le niveau des loyers est un peu moins élevé, on serait plus aux alentours de 10 € du m².

AVEZ-VOUS CONSTATÉ CES DERNIÈRES ANNÉES UNE HAUSSE DES LOYERS ?

Les loyers sont plutôt stables ou en légère augmentation, l'apport de logements neufs permet d'éviter une hausse des prix.

Les loyers Toulouse intra-muros ont un peu plus progressé qu'en périphérie. Il est aussi nécessaire de rappeler que l'encadrement des loyers (Loi ALUR) est en vigueur à Toulouse comme dans l'ensemble des zones dite « tendues ».



LA MISSION DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

Si vous êtes propriétaire de biens immobiliers locatifs il peut être intéressant de faire appel à un administrateur de biens.

Celui-ci gère des biens immobiliers locatifs à usage d'habitation ou à usage commercial (logements, commerces, bureaux). Il agit pour le compte des propriétaires immobiliers (ou des syndicats de copropriétaires) en vertu d'un mandat de gestion.

QUELS SONT LES AVANTAGES À AVOIR RECOURS À UN PROFESSIONNEL DE LA GESTION LOCATIVE ?

Dans le cadre d'un investissement locatif, c'est un gage de sécurité.

Nous avons pour objectif de faciliter la vie des propriétaires bailleurs en étant leur représentant tout au long de l'occupation du logement.

Notre mission commence par l'évaluation du montant du loyer et par des recommandations par rapport à l'équipement et l'agencement de l'appartement.

Pour les appartements neufs, nous assistons le propriétaire au moment de sa livraison et si nécessaire pour le suivi des réserves.

Nous recherchons des locataires de confiance en vérifiant leur solvabilité et en soumettant leur dossier à notre assureur pour la garantie de loyers impayés. Tout ceci en respectant les plafonds de ressources établis selon les dispositifs de défiscalisation.

Nous rédigeons un bail conforme à la législation et établissons un état des lieux précis.

Nous sommes en relation directe avec le locataire, ce qui nous permet en cas de problème

ou sinistre, de missionner une entreprise spécialisée. Nos prestataires sont réévalués chaque année en fonction de la qualité de leur travail et de leur tarif.

Tous les mois nous quitançons les loyers auprès de nos locataires. Nous appliquons en fonction de l'indice IRL l'augmentation annuelle. Nous procédons également tous les ans à une régularisation des charges.

Au moment de la réception du congé donné par le locative, le gestionnaire va s'assurer de l'état du logement et rédigera un comparatif afin d'établir le décompte de caution.

Nous faisons les recommandations nécessaires aux propriétaires en termes de travaux ou d'amélioration ainsi que les diagnostics obligatoires pour la relocation.

Notre métier repose sur un ensemble de lois qui sont régulièrement remaniées : Loi Hoguet, Loi ALUR (2014), Loi ELAN (2018).

Régulièrement de nouvelles normes, de nouveaux diagnostics nous sont imposés : encadrement des loyers, DPE, ERP, convention IRSI, bail mobilité : qui mieux qu'un professionnel peut aujourd'hui accompagner et conseiller un propriétaire bailleur ?

Nous proposons à nos clients en plus de la garantie sur les loyers impayés et détériorations immobilières, une assurance pour la carence et la vacance locative.

QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE CARENCE ET VACANCE LOCATIVE ?

La carence locative permet au propriétaire d'un logement neuf de bénéficier d'une prise en charge des loyers en cas d'absence de locataire dès la livraison de son logement.

C'est une assurance qui est de moins en moins proposée car trop chère. Si le travail de mise en location est fait bien en amont, la première mis en location en pose généralement pas de problème.

La vacance locative garantie au bailleur la prise en charge du loyer entre deux locataires. Cette garantie peut s'étendre de 3 à 6 mois.

Ces deux garanties permettent au propriétaire de sécuriser au maximum son investissement locatif.

" Chez ADL, nous mettons tout en œuvre bien avant la livraison pour proposer et louer les biens, en nous appuyant sur notre réseau de partenaires spécialisés dans la mobilité professionnelle. "

LES PLUS D'ADL IMMOBILIER

ADL IMMOBILIER est une société familiale présente sur le marché Toulousain depuis plus de 60 ans. Notre équipe remplit toutes les missions d'un administrateur de biens : syndic, gestion locative, locations et transactions.

L'évolution constante de nos métiers, de notre environnement juridique, des attentes de la clientèle nous ont poussé à nous engager dans une démarche de **certification ISO 9001** pour répondre à l'ensemble de ces défis.

Cette certification obtenue en 2018 nous permet de bénéficier d'une organisation tournée vers l'avenir et la satisfaction de nos clients.

Nous sommes aujourd'hui très peu de cabinet en France à avoir obtenu cette certification.

LE MOT DE LA FIN :

" Malgré les évolutions technologiques, un service de qualité ne peut passer que par la relation humaine. "



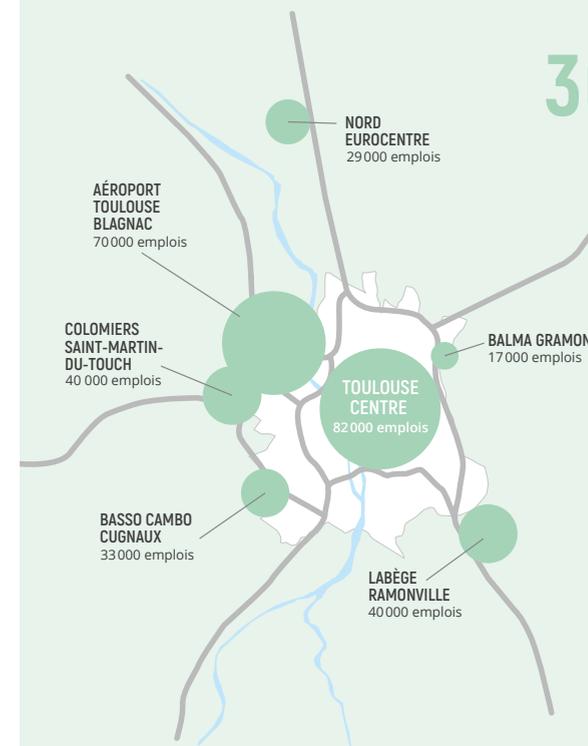
ADL Immobilier
22 bis av. Honoré Serres
31000 TOULOUSE
www.adl-immo.fr

EN SAVOIR + :
05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr



DYNAMIQUE DE L'EMPLOI EN OCCITANIE

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



AÉRONAUTIQUE

- 1^{ÈRE} 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^{ÈRE} 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^{ÈRE} RÉGION VITICOLE MONDIALE
- 1^{ÈRE} RÉGION FRANÇAISE POUR LA PRODUCTION OVINE
- 1^{ÈRE} RÉGION LAITIÈRE
- 1^{ÈRE} RÉGION FRANÇAISE POUR L'AGRICULTURE BIO ET LES PRODUITS SOUS SIGNES DE QUALITÉ (120 LABELS)



RÉSIDENCE PRINCIPALE

ZOOM SUR L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ

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

Il permet aux ménages à revenus modestes, souhaitant devenir propriétaires, d'acheter un logement neuf ou en VEFA (vente en futur état d'achèvement) à des prix nettement inférieurs que ceux du marché.

Le dispositif offre de réels avantages à ses acquéreurs mais également pour les villes, et notamment pour l'agglomération toulousaine, où il connaît un certain succès.

→ EN BREF

Avec votre budget initial, grâce à l'Accession À Prix Maîtrisé, vous pouvez investir dans un logement mieux placé au sein de la ville de Toulouse et ses alentours et/ou dans un logement plus grand, en bénéficiant de prix bien en dessous de ceux du marché.

L'APM constitue ainsi un vrai coup de pouce pour les ménages aux revenus modestes (moins de 30 000 € pour une personne seule à Toulouse), ils peuvent ainsi se constituer un patrimoine, en consacrant au capital ce qu'ils dépenseraient auparavant en loyers.

De plus, cela permet de protéger les héritiers, en préparant la transmission d'un bien immobilier.

POUR QUI ?

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

- + Être **Primo-accédants** (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 dédié à une résidence principale**
- + Acquérir un **bien neuf** ou en cours de construction
- + Acheter un bien qui respecte le **Label BBC** et la réglementation **RT 2012** en vigueur

En parallèle de ce dispositif, il est possible de bénéficier d'autres financements très intéressants : le Prêt à l'Accession Sociale (PAS), le Prêt à Taux Zéro + (PTZ+) (voir notre article dans ce guide page 51), le Prêt patronal, l'APL...

→ BON À SAVOIR

Il est possible de bénéficier, sous certaines conditions, d'une sécurisation en cas d'accidents de la vie :

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

→ TOULOUSE ET SON AGGLOMÉRATION

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

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

Ce dispositif rencontre un franc succès, en effet cette arrivée de primo-accédants aux revenus modestes sur le marché **a contribué à tirer les ventes de logements neufs vers le haut : on constate qu'en 2017 elles ont bondi de 13% par rapport à 2016**, en grande partie grâce à ce dispositif qui a été mis en place fin 2016.

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

Autre points forts, ce dispositif créé en quelques sortes un partenariat gagnant-gagnant entre la ville et ces primo-accédants.

D'une part la ville garantit une qualité d'habitat respectant toutes les dernières normes à ses habitants, d'autre part le dispositif engendre l'installation durable de familles dans la commune car les logements sont pour la plupart situés à proximité des bassins d'emplois, des transports en commun, d'équipements publics, de commerces et de services.

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

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

→ LES POINTS FORTS

Pour les familles aux revenus modestes :

- + Le dispositif leur permet de réaliser leur premier achat immobilier et ainsi de **se constituer un patrimoine, à un coût plus faible que le prix du marché.**
- + Il permet également de **protéger les héritiers** en leur assurant la transmission d'un bien immobilier.

Pour les communes :

- + Ces programmes ont de vrais atouts pour **redynamiser certains quartiers** et assurer une mixité sociale.

→ Tableau de plafonds de revenus, par zone géographique :

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

* Nombre de personnes destinées à occuper le logement

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

Exemple :

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



PROGRAMME COSY LODGE

Par CARRERE

AUZEVILLE (31320)

- + 18 appartements
- + du T2 au T5 duplex
- + entre 175 000 € et 319 000 €

- Livraison prévisionnelle : à partir du 2^e trimestre 2020
- Notaire : Me BAYLE, impasse des Genets – BP 52146 – 31321 CASTANET TOLOSAN.
- Architecte : SYN ARCHITECTURES



→ LE CHARME D'UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE

Cosy Lodge se compose d'un bâtiment avec une signature architecturale propre : enduit blanc gratté fin, brise soleil en bois, bardage métallique et garde-corps en verre opalescent.

Le bâtiment se compose d'appartements spacieux et lumineux du T2 au T5 duplex répartis sur 3 niveaux avec ascenseur. Chacun bénéficie de belles loggias et de terrasses privatives, ajoutant un atout à cette résidence de charme. Une magnifique terrasse commune de 60m² est également à votre disposition au dernier étage.

Les appartements bénéficient de prestations pensées pour votre bien être: parties jour/ nuit séparées, cuisine ouverte, nombreux rangements avec placards aménagés, carrelage grand format, parquet dans les chambres, wc suspendus, volets roulants électriques dans toutes les pièces et thermostat d'ambiance.

La résidence est clôturée et les accès sont sécurisés. Chaque appartement possède un emplacement pour stationner son véhicule sous pergola ou en sous-sol.

Le programme se trouve à 5 min des commerces de proximité et d'un futur pôle médical.

→ UNE ADRESSE PARTICULIÈREMENT RECHERCHÉE

Au sud de la ville rose, Auzeville-Tolosane profite d'un emplacement privilégié à cheval sur les coteaux de Pech David et le canal du Midi.

Elle est entourée de communes dynamiques telles que Ramonville-Saint-Agne, Castanet-Tolosan, Merville, Pechbusque et Labège.

Sa situation géographique compte de nombreux atouts et la place en voiture :

→ À 5 min du métro Ramonville Saint-Agne avec parking-relais. La ligne relie le centre-ville de Toulouse en 15 min ;

→ À 10 min du complexe scientifique de Ranguel Lespinet : 30 000 étudiants et des écoles supérieures d'études spatiales, CNES, ENAC, ISAE-SUPAERO ;

→ À 13 min de Labège Innopole, l'un des plus grands centres économiques de la métropole : 2 centres-commerciaux, 700 sociétés et 15 000 actifs.

→ À 4 km de l'échangeur de l'autoroute des Deux-Mers A61 (à 1h30 des plages les plus proches) et 15 km de la Pyrénéenne A64 (à 1h30 des stations de ski).

À PROXIMITÉ

- Proximité immédiate de toutes commodités
- À 6 min du métro ligne B Ramonville – Saint-Agne
- Ligne de bus au pied de la résidence
- Écoles à 1 km
- Collèges, lycée et écoles supérieures à 2km
- Pôle médical à 100 m

LES + DU PROGRAMME

- Cadre de vie verdoyant
- Architecture contemporaine
- Appartements spacieux
- Terrasses ou loggias
- Résidence sécurisée
- Prestations de standing
Carrelage grand format, parquet stratifié, placards aménagés, volets roulants électriques
- Cuisine équipée
Meubles hauts et bas
Électroménager en option



EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller
05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr



Scannez moi directement avec l'application photo



TABLEAU DES GARANTIES DE L'ACQUISITION EN VEFA

(VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)

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

GARANTIE	DÉLAI	DÉPART DU DÉLAI	Textes de référence	EXPLICATION
VICES TÔT APPARUS (avant réception ou avant l'expiration d'un mois à compter de la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des deux événements suivants : → « Réception » → Expiration d'un mois à compter de la « prise de possession »	1642-1 1648a.2 Code civil	Tout défaut non vu à la livraison qui aurait pu rentrer dans les réserves de la réception. Ex. : poignée de porte défectueuse.
PARFAIT ACHÈVEMENT	1 an	→ « Réception »	1792-6 Code civil	Tout défaut apparent dans la première année d'utilisation. Ex. : mitigeur défectueux.
ISOLATION PHONIQUE	1 an	→ « Prise de possession »	L-111-11 C.C.H. *	Ex. : entente anormale d'un voisin.
BON FONCTIONNEMENT DES ÉLÉMENTS D'EQUIPEMENT DISSOCIABLES	2 ans	→ « Réception »	1792-3 Code civil	Éléments qui se détachent du bâti Ex. : cuisine, salle de bain, chaudière.
DOMMAGES : compromettant la solidité de l'ouvrage, rendant impropre l'ouvrage à sa destination, ou bien affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	10 ans	→ « Réception »	1646-1, 1792, 1792-2 Code civil	Ex. : dalles béton, toiture, façade.



RÉSIDENTICE PRINCIPALE

LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)



→ EN BREF

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) permet aux personnes bénéficiant de revenus modestes et intermédiaires d'acquies 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).

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 !

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^e ou 3^e 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 prend 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%

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^{er} janvier 2016 ne peut pas être mis en location pendant les 6 années suivant le versement du prêt, sauf cas particuliers.

SIMULATION DU MONTANT DU PTZ

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

- + 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 €



PROGRAMME PATIO ROQUELAINE

Par BELIN PROMOTION

TOULOUSE Quartier Les Chalets

Livraison rapide :
à partir du 4^e trimestre 2019

+ 8 appartements disponibles
(sur 31 appartements)

+ Du T3 au T5, à partir de 364 000 €

• Notaire : M^e François-Régis Boyer

• Architecte : Agence d'architecture
Cardete Huet



→ UNE ADRESSE DE PRESTIGE AU CŒUR DES CHALETS

À deux pas de la Place du Capitole, entre le Canal du Midi et le boulevard de Strasbourg, le quartier des Chalets offre un cadre de vie sans égal en cœur de ville.

En vous y promenant, vous découvrez une page de l'histoire de la ville de Toulouse au travers de son exceptionnel patrimoine architectural où les majestueuses demeures bourgeoises, maisons de maîtres et hôtels particuliers offrent aujourd'hui encore aux Chalets tout son prestige.

→ PATIO ROQUELAINE, UN PROJET REMARQUABLE

Cette réhabilitation haut de gamme offre des appartements uniques, alliant à la fois le charme de l'ancien et le confort du neuf, dans

le centre-historique toulousain. Composée de deux bâtiments séparés par un patio intérieur, la résidence propose des logements où règne une sensation de calme et de sérénité. Patio, jardin, grande terrasse... Patio Roquelaine vous ouvre ses portes.

→ UNE RÉSIDENCE AUX DEUX VISAGES

Deux adresses et deux styles architecturaux se dévoilent laissant la part belle à un habitat de grande qualité au cœur de la ville rose.

Vivre à Patio Roquelaine, c'est habiter un appartement de prestige unique. Les logements offrent des espaces intérieurs élégants et modernes avec pour certains de grandes terrasses.

Au cœur de la résidence, une cour intérieure laisse apparaître des jardins pour quelques privilégiés.

Côté rue Roquelaine, la résidence présente une architecture contemporaine inspirée des persiennes toulousaines dévoilant une vision graphique et évolutive du projet au fil de la journée. Tout a été imaginé afin de réaliser des appartements inondés de lumière naturelle, source de bien-être au quotidien.

Côté rue Job, Patio Roquelaine s'inspire de l'existant et s'inscrit dans la continuité architecturale du quartier des Chalets, à l'image de ses balustres anciens qui seront conservés et sublimes.

À PROXIMITÉ

- Métro Jeanne d'Arc à 350 m.
- Canal du Midi à 500 m.
- Place du Capitole à 800 m.
- Gare Toulouse Matabiau à 10 min. à pied.

LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée
- Halls d'entrée élégants
- Peinture lisse sur les murs*
- Salles de bains aménagées
- Cuisines équipées*
- Volets roulants électriques avec centralisation*
- Chauffage individuel au gaz*
- Jardins à usage privatif*
- Celliers*
- Ascenseur*
- Parking en sous-sol*

*pour certains appartements



EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller
05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr



Scannez moi directement avec l'application photo



TOUT SAVOIR

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER GRÂCE À LA LOI PINEL

Dispositif de défiscalisation immobilière mis en place par l'État en 2014, ayant pour objet principal d'aider à restaurer le marché de l'immobilier, la loi Pinel offre de nombreux avantages à ceux qui désirent investir.

Mon Patrimoine Neuf fait le point sur les conditions et obligations à respecter pour en bénéficier.

POURQUOI ACHETER EN LOI PINEL ?

- RÉDUIRE SES IMPÔTS
- SE CONSTITUER UN PATRIMOINE
- CRÉER UN COMPLÉMENT 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. VERSEMENT PAR L'ÉTAT DE 12% À 21% du prix du bien

à l'investisseur sous forme de réduction d'impôt selon la durée de location choisie



3. LOCATION DU LOGEMENT pendant 6, 9 ou 12 ans

Et PERCEPTION DE LOYERS

Encadrement du locataire pendant la durée de la défiscalisation

→ L'abattement fiscal et les loyers perçus financent tout ou partie des mensualités

La loi Pinel est valable à raison de deux acquisitions par an dans la limite globale de 300 000 € par foyer fiscal.

Elle n'est pas cumulable sur un même bien avec les dispositifs Scellier, Robien, ZRR, résidences hôtelières, loi Bouvard, loi Girardin, loi Malraux et Monuments historiques.

La réduction d'impôt s'applique sur le prix de revient (prix d'acquisition majoré des frais afférents : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière).

Exemple sur 9 ans :
Prix de revient : 300 000 €
Réduction d'impôt : x 18 % 54 000 €
sur 9 ans soit 6 000 € par an



QUI PEUT INVESTIR EN LOI PINEL ?

Tous les contribuables français résidant en France et payant leurs impôts en France peuvent bénéficier des dispositions de la loi Pinel pour réduire leur imposition.

Le cas des expatriés n'est pas encore tranché par le gouvernement pour cette nouvelle loi.



QUELLE DEFISCALISATION POSSIBLE ?

Les anciens dispositifs de défiscalisation immobilière comme Scellier et Duflot ne proposaient qu'une réduction d'impôts de 13 % ou 18 %.

Le dispositif Pinel va plus loin et propose une réduction qui peut s'élever jusqu'à 21 % du montant de l'investissement, soit, avec la loi Pinel, une réduction d'impôts pouvant atteindre la somme de 63 000 € sur l'achat d'un bien immobilier neuf dans une zone du territoire éligible au dispositif.

L'investisseur s'engage à mettre ce bien en location pour une durée déterminée, le montant de l'avantage fiscal dépendant de cette durée :

- **12% de réduction d'impôt une mise en location de 6 ans**
- **18% de réduction d'impôt une mise en location de 9 ans**
- **21% de réduction d'impôt une mise en location de 12 ans**

Exemple

Pour un investissement global (frais inclus) de 150 000 €, vous pouvez réduire vos impôts de :

- 18 000 €, soit 3 000 € par an si vous louez votre bien neuf pendant 6 ans
- 27 000 €, soit 3 000 € par an si vous louez votre bien neuf pendant 9 ans
- 31 500 €, soit 3 000 € par an durant 9 ans, puis 1 500 € par an durant 3 ans si vous louez votre bien neuf pendant 12 ans.



QUELLES CONDITIONS & OBLIGATIONS À RESPECTER ?

Les conditions financières propres au dispositif Pinel pour investir dans le neuf :

- + l'investissement ne doit pas dépasser la somme de 300 000 €
- + l'investissement doit être de 5 500 € par m² maximum
- + les investissements sont limités à 2 par an dans la limite des 300 000 €
- + la réduction d'impôts est incluse dans le plafond des niches fiscales limitées à 10 000 € par an et par foyer
- + la réduction d'impôts ne peut être reportée d'une année à l'autre

Les obligations imposées par la Loi Pinel pour louer un bien :

- + Louer le bien nu au titre de résidence principale du locataire pendant une durée minimale de 6 ans ou 9 ans (selon le choix initial de l'investisseur).
- + La durée d'engagement de location choisie lors de la première déclaration peut être de 6 ou 9 ans. (Cette durée initiale ne peut être écourtée mais peut être prorogée 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, si elle est postérieure.
- + Ne pas laisser le logement vacant plus de 12 mois consécutifs au cours de la période d'engagement de location.
- + Le locataire ne doit pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur
- + Respecter des plafonds de loyers selon la localisation du logement.
- + Respecter des plafonds de ressources des locataires.
- + Acquérir un bien sur les zones A, A bis, B1, éligibles au dispositif Pinel.

QUELS MODES D'ACQUISITION POSSIBLES ?

En plus de l'acquisition classique, il est possible d'investir dans ce dispositif sous 2 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 restent 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 prix de revient.

→ QUELS SONT LES PLAFONDS À RESPECTER ?

Plafonds de loyers

Des plafonds de loyers doivent être respectés pour des baux conclus en 2017.

Ces plafonds sont modulables selon un coefficient de minoration ou de majoration (logement supérieur ou inférieur à 63 m²).

+ Pour les logements ≤ 38 m² : majoration des loyers de 20%.

+ Pour les logements entre 39 m² et 63 m² : majoration des loyers de 0% à 19%.

+ Pour les logements ≥ 63 m² : minoration des loyers de 1% à 30%.

Plafonds de ressources des locataires ?

Les revenus fiscaux de référence correspondant à ceux de l'année N-2

	Zone A Bis	Zone A	Zone B1 TOULOUSE
Personne seule	38 236 €	38 236 €	31 165 €
Couple	57 146 €	57 146 €	41 618 €
Personne seule ou couple avec :			
1 enfant à charge	74 912 €	68 693 €	50 049 €
2 enfants à charge	89 439 €	82 282 €	60 420 €
3 enfants à charge	106 415 €	97 407 €	71 078 €
4 enfants à charge	119 745 €	109 613 €	80 103 €
Personne à charge supplémentaire	+ 13 341 €	+ 12 213 €	+ 8 936 €



SIMULATION D'INVESTISSEMENT EN LOI PINEL

(Simulation variable au cas particulier de chaque foyer)

Acquisition d'un T3 à Blagnac, de 65m² avec une terrasse de 8m² 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.



INVESTIR À TOULOUSE ?

NOTRE AVIS

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

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

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

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

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

Nous restons à votre écoute, pour tout projet contactez Mon Patrimoine Neuf :

contact@monpatrimoine neuf.fr

Toulouse vit un essor important depuis quelques années. On recense 60 000 nouveaux arrivants en 10 ans, et la population de la ville rose pourrait dépasser Lyon et atteindre les 500 000 habitants d'ici 2020.

Cette croissance est liée à plusieurs facteurs : un cadre de vie idéal, à mi-chemin entre mer et montagne, et un bassin d'emploi très dynamique, la technopole séduit chaque année de nombreuses entreprises et start-up.

Rappelons-le, Toulouse est la capitale de l'industrie aéronautique, mais également très attractive dans les domaines de la chimie industrielle et des technologies de l'information.

Les investisseurs qui ont fait le choix de la métropole toulousaine profitent ainsi d'une forte tension locative : les ventes de logements neufs représentent plus de 7 700 actes en 2017 dont 67 % à titre d'investissement locatif.

Le prix du m², tous types de biens confondus, y est de 2714 € (> 2707 € pour un appartement et de 3039 € pour une maison). Un prix encore abordable au regard d'autres grandes métropoles françaises.

Les quartiers de Saint-Agne, Saint-Cyprien, ou encore les berges de la Garonne, très prisés des étudiants et des jeunes cadres dynamiques, restent des valeurs sûres où investir à Toulouse.



PROGRAMME BELLAGIO

Par FONTA IMMOBILIER

TOULOUSE Saint-Martin-Du-Touch

- + 44 appartements
- + Du T2 au T4
- + Accessions à prix maîtrises
- + À partir de 179 900 €

- Livraison prévisionnelle : à partir du 4^e trimestre 2020
- Notaire : Maître Jérôme FARGE, Cugnaux.
- Architecte : Atelier d'architecture ARUA



→ ENTRE BASSIN D'EMPLOI ET VIE DE VILLAGE

Saint-Martin-du-Touch, situé à seulement 7 kilomètres et 15 minutes de la Place du Capitole, est un ancien village devenu un quartier à part entière de la ville de Toulouse.

La résidence Bellagio propose un emplacement de premier ordre, près des usines d'assemblage et bureaux Airbus, et à proximité du cœur villageois du quartier de Saint-Martin-du-Touch.

Les commerces du quotidien, ainsi que de nombreuses infrastructures scolaires et sportives entourent la résidence.

À cela s'ajoute la sérénité d'un emplacement très résidentiel, proche de la coulée verte du Touch, et de la base de loisirs de la Ramée avec son golf.

→ DES ESPACES DE VIE OPTIMISÉS ET FONCTIONNEL

La résidence Bellagio propose une architecture soignée et harmonieuse, faisant référence aux matériaux traditionnels mais intégrant les apports d'une écriture plus contemporaine.

Ses 44 appartements, de 2 à 4 pièces, bénéficient de volumes optimisés et s'ouvrent sur de généreux balcons, terrasses ou jardins privatifs.

Côté prestations, chaque appartement bénéficie d'équipements de choix, tels que des cuisines aménagées, des revêtements de sols en parquet flottant, des placards équipés d'étagères et penderies, un chauffage individuel au gaz.

Pour la tranquillité des résidents, les accès sont contrôlés par badge et vidéophone, et les stationnements privatifs sont protégés par un portail automatique.

→ IDÉALEMENT DESSERVI

Idéalement desservi et connecté, avec lignes de bus et ligne C du réseau de transports, périphérique et rocade arc-en-ciel, le quartier de Saint-Martin-du-Touch offre à ses habitants une facilité de déplacement qui permet de relier le centre-ville de Toulouse en seulement 15 minutes.

À horizon 2025, le quartier sera agrémenté d'une station de métro de la 3^e ligne, située à Airbus-Saint-Martin, à quelques centaines de mètres de la résidence Bellagio.

À PROXIMITÉ

- Environnement résidentiel
- Commerces de proximité
- Infrastructures scolaires
- Infrastructures sportives
- Future station métro AIRBUS ST-MARTIN
- Lignes de bus
- Lignes C
- Pôle Airbus accessible à pied



LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée avec vidéophone et badge de proximité
- Balcons, terrasses ou jardins privatifs
- Espaces verts commun
- Parking sous-sol
- Ascenseur
- Chauffage individuel gaz avec chaudière à condensation
- Vitrage isolant
- Prestations de standing
Carrelage grès émaillés 45x45, parquet stratifié, peintures lisses, placards aménagés, volets roulants électriques (T3, T4), cuisines aménagés (T2, T3)

EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller
05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr



Scannez moi directement avec l'application photo



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.

CÔTÉ ST-CYPRIEN

Résidence livrée en
avril 2018, à TOULOUSE,
par Belin Promotion

→ 60 logements, crèche et bureaux
→ Architecte : Archigriff
Jean Marc Durin

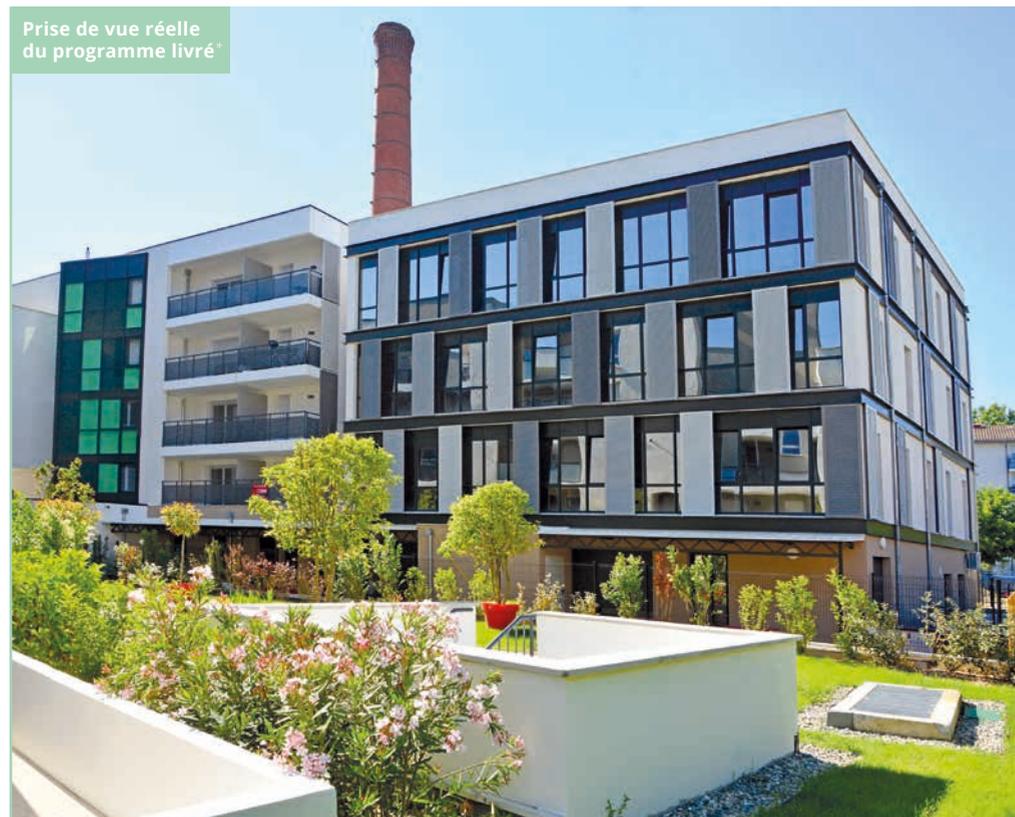
Vue avant projet*



Prise de vue réelle
du programme livré*



Prise de vue réelle
du programme livré*



Prise de vue réelle
du programme livré*



* Illustration d'artiste Infirme Architecture / Crédit photo : Studio31

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.

LE PARC RENOIR

Résidence livrée en 2017,
à TOULOUSE,
par GreenCity Immobilier

→ 41 appartements du T1 au T3
→ Architecte : BELLOUARD,
MONTLAUR & BALDUCCHI

Vue avant projet



Prise de vue réelle
du programme livré



Prise de vue réelle
du programme livré



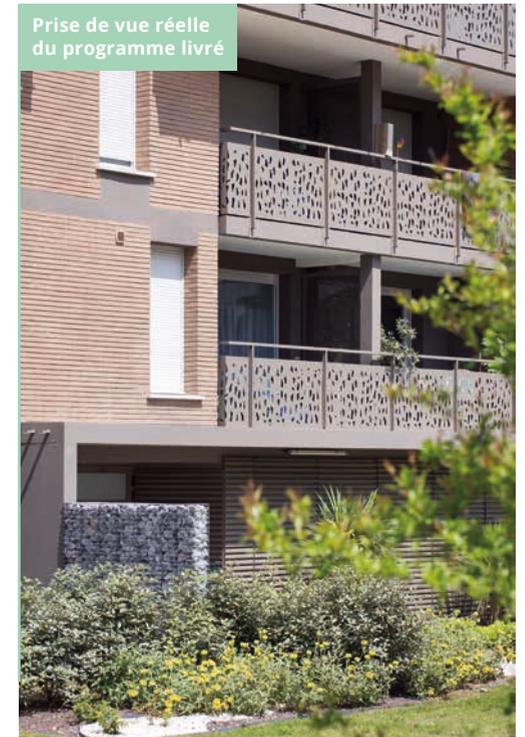
Prise de vue réelle
du programme livré



Prise de vue réelle
du programme livré



Prise de vue réelle
du programme livré





PROGRAMME GREEN LINE

Par SPORTING PROMOTION

PLAISANCE DU TOUCH

+ Appartements du T2 au T4,
Duplex T3, Penthouses T4,
Villas en pleine propriété
duplex et triplex (T4 et T5)

+ à partir de 178 000 €

• Livraison prévisionnelle : 2021

• Notaire : Maitre Grandjean

• Architectes : AM :PM Architectes



→ UN CADRE DE VIE IDÉAL

Ville prisée des cadres et ingénieurs, à seulement 15 minutes du pôle aéronautique formé par le triangle Toulouse – Blagnac – Colomiers, Plaisance-du-Touch est l'endroit idéal pour vivre dans une atmosphère calme mais connectée. À proximité des grands axes routiers, tels que la rocade Arc-en-Ciel, vous accédez facilement à Airbus, Air France Industries, Thales, Safran et aux musées Let's Visit Airbus et Aeroscopia. Plaisance-du-Touch se positionne comme une ville dynamique vous garantissant un accès rapide et pratique aux bassins d'activités

→ UNE CONCEPTION ORIGINALE À L'ESPRIT VILLAGE

À seulement quelques pas de l'hyper-centre de Plaisance-du-Touch, retrouvez lieu de vie alliant appartements maisons et penthouses. Des appartements du T2 au T4 et des maisons

T4 et T5 en pleine propriété, appréciez des ensembles dotés d'espaces extérieurs généreux. Des appartements en rez-de-chaussée bénéficient de jardins privatifs et en étages, de terrasses, loggias ou balcons. Profitez d'une vue sans à vis-à-vis et dégagée, grâce aux penthouses dotés d'un toit-terrasse.

Côté équipements, les appartements bénéficient de places de stationnement en sous-sol et de locaux vélos. A deux pas de votre logement, retrouvez tous les commerces de proximité et services nécessaires à votre vie de famille. Parmi eux, le centre médical Bernadet et plusieurs espaces petite enfance, écoles maternelles, élémentaires, un collège et l'école bilingue Kaleidoscope sont à votre disposition.

Pour vos balades, profitez de 38 km de pistes cyclables le long de la rivière du Touch et de ses nombreux espaces verts : Lac François Soula, Golf de Téoula ou encore le parc zoologique Zoo African Safari. À 5 minutes de la résidence,

vous disposerez, pour vos sorties familiales, d'équipements sportifs et culturels, du cinéma Utopie et de la salle Le Phare, aux programmations variées et accessibles à tous les âges.

Grâce aux lignes de bus Tisséo 65 et 67 et bientôt la Linéo 3, vous amenant à la station « Arènes » Metro ligne A et Tramway T1, T2, vous rejoindrez l'hypercentre de Toulouse en seulement 20 min.

Retrouvez à Plaisance-du-Touch tous les atouts de la ville, dans un cadre paisible et verdoyant !.

À PROXIMITÉ

Centre commercial Bernadet et zone commerciale de Plaisance - 1 min à pied
Centre commercial Auchan Tournefeuille - 3 min à vélo

Marché plein vent - 2 min à pied

Écoles maternelles et primaires, crèches - 6 min à vélo

Collèges et Lycées (Jules Vernes, Marie Louise Dissard François, Léonard de Vinci, Victor Hugo...) - 8 min en voiture

Équipement sportifs de Plaisance du Touch : piscine municipale, gymnase, stades, boulodromes, lac, skate park... - 5 min à vélo
Base de Sport et de Loisirs de la Ramée - 12 min en voiture

Utopia Tournefeuille - 9 min en voiture

LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée
- Caméras de vidéosurveillance
- Ascenseurs
- Parking et garage
- Locaux deux roues
- Cœur d'îlot paysager

LES ACCÈS

- Sortie rocade Arc-en-ciel n°2 - 10 min en voiture
- Gare de Colomiers - 11 min en voiture
- Aéroport Toulouse - Blagnac - 15 min en voiture
- Mobibus, navette municipale, Lignes Tisséo, Métro ligne A, station Arènes : via les lignes de bus 63 et 65



EN SAVOIR +

Prendre un rendez-vous avec un conseiller
05 34 310 326 / contact@monpatrimoine neuf.fr



Scannez moi directement avec l'application photo



RETROUVEZ NOTRE SÉLECTION DE
PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUF SUR

www.monpatrimoine neuf.fr