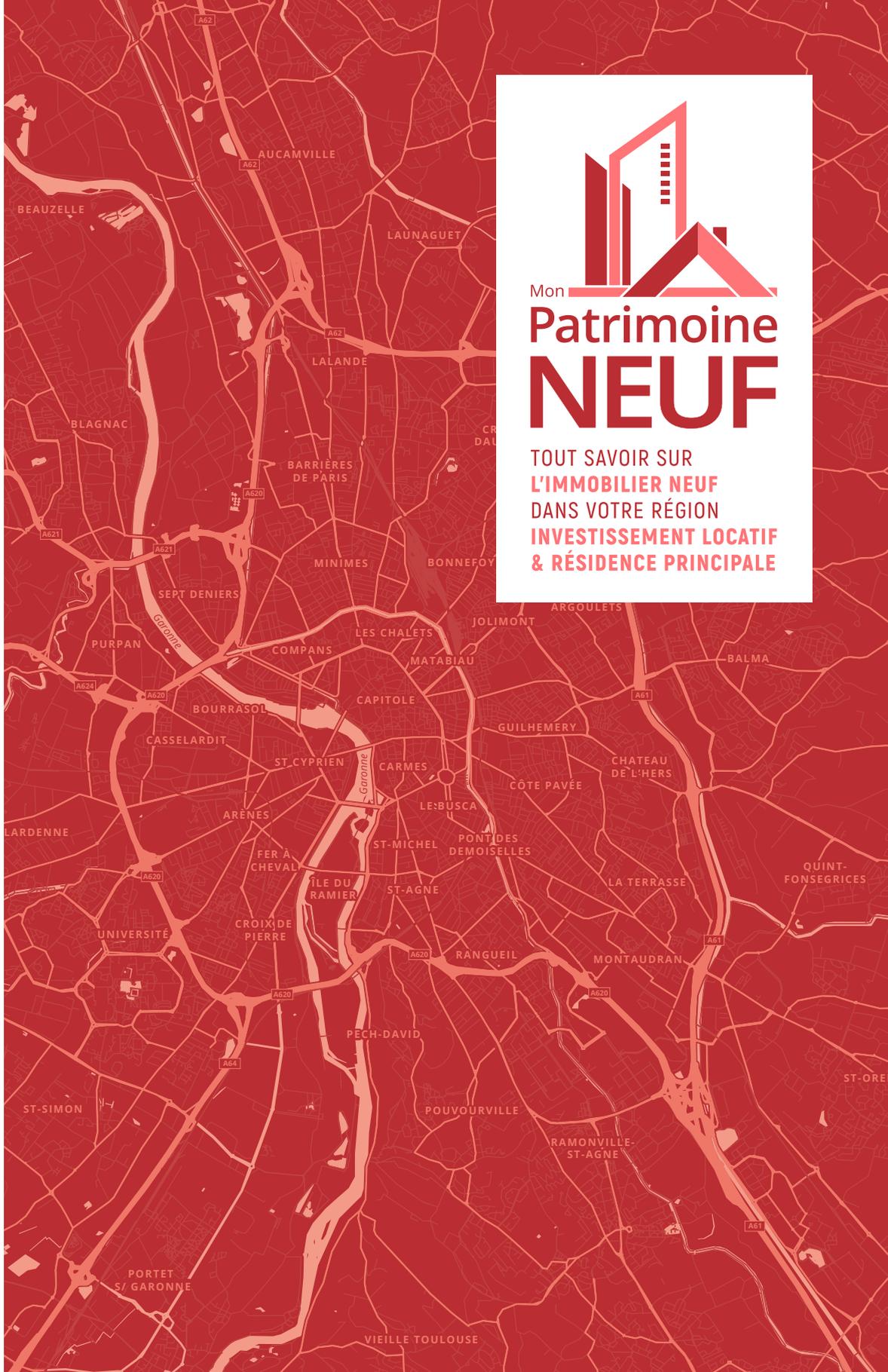




Mon

# Patrimoine NEUF

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





# PROGRAMME CYRANO

Par PROMOMIDI

**TOULOUSE** Croix-Daurade

## 40 logements du T2 au T4 duplex :

- + T2 à partir de 187 000 €
- + T3 à partir de 238 000 €
- + T4 à partir de 296 000 €
- + T4 Duplex à partir de 316 000 €

- Livraison prévisionnelle : à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2020
- Notaire : M<sup>e</sup> J.-M. MALBOSC-DAGOT
- Architecte : Taillandier



## → UNE AUTRE APPROCHE DE LA VIE CITADINE

La résidence Cyrano se trouve dans le quartier du vieux Croix Daurade, un des plus vastes de Toulouse qui s'étend sur une grande partie du Nord-Est de la ville. Un quartier convivial à la fois urbain et authentique.

De son passé maraîcher et bourgeois, Croix-Daurade a hérité d'un habitat de caractère, teinté de briques rouges à travers ses toulousaines de plain-pied ou surélevées, ses élégantes maisons de maîtres et ses anciennes métairies.

Habiter Croix-Daurade vous permettra d'être près d'un ensemble d'écoles et du lycée Raymond Naves, ainsi que de plusieurs commerces et restaurants. Vous serez proche du centre historique de Toulouse grâce à la multiplicité des transports.

## → APPRIVOISER LA LUMIÈRE ET OPTIMISER LE CONFORT

Découvrez une résidence à l'architecture contemporaine, sobre et élégante, entourée à la fois de maisons individuelles avec jardins et de collectifs récents

La résidence Cyrano propose 40 logements du 2 au 4 pièces duplex avec loggias, terrasses ou jardins, dont la plupart vous permettront de profiter de la lumière naturelle et d'un confort optimal.

## POINTS FORTS

- Proche du métro
- Accès rocade et bun immédiats
- Lycée Raymond Naves
- Nombreuses équipements scolaires, services & commerces

## SÉCURITÉ ET CONFORT

- Résidence sécurisée avec vidéophone
- Accès parking par portail télécommandé
- Local vélos
- Espaces verts paysagés
- Ascenseur desservant tous les étages y compris sous-sol, accessible aux personnes handicapées



## FINITIONS

- Peinture lisse
- Carrelage 40x40 dans toutes les pièces sauf les chambres des T3 & T4
- Sol flottant stratifié dans les chambres des T3 & T4
- Cuisine « américaine » pour les T2, T3 selon plans
- Salle de bains équipée
- Radiateur sèche-serviettes
- Placards aménagés
- Chauffage par chaudière murale gaz individuelle

## EN SAVOIR +

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

# SOMMAIRE

## QUARTIER DE DEMAIN

- ▶ NUANCES, FUTUR VILLAGE URBAIN - P10

## ŒIL DE L'EXPERT

- ▶ L'ACQUISITION PAR UN COUPLE, LA PROTECTION À ENVISAGER - P24
- ▶ LE RÔLE DU SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ - P59

## INTERVIEW

- ▶ PATRICE BONAL : LA PROMOTION IMMOBILIÈRE, MISE EN ŒUVRE ET ENJEUX - P28
- ▶ JOSHUA PALME : LES ACTIONS DU PROMOTEUR IMMOBILIER - P36
- ▶ ESTELLE ZELLER : PROFESSIONNELLE DU CRÉDIT IMMOBILIER - P51

## REPORTAGE

- ▶ LES GRANDS TRAVAUX DANS LES TRANSPORTS TOULOUSAINS - P48
- ▶ GREEN CITY VAINQUEUR DE LA PYRAMIDE D'OR - P48

## ARTICLES

- ▶ L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ - P20
- ▶ LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) - P32
- ▶ ECOLABEL E+C- - P42
- ▶ ECOLABEL LA RT2012 - P44
- ▶ LA LOI PINEL - P54

## CHIFFRES & INFOS CLÉS

- ▶ L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE - P6
- ▶ GARANTIES VEFA - P27
- ▶ L'EMPLOI EN OCCITANIE - P58

## PROGRAMMES IMMOBILIERS

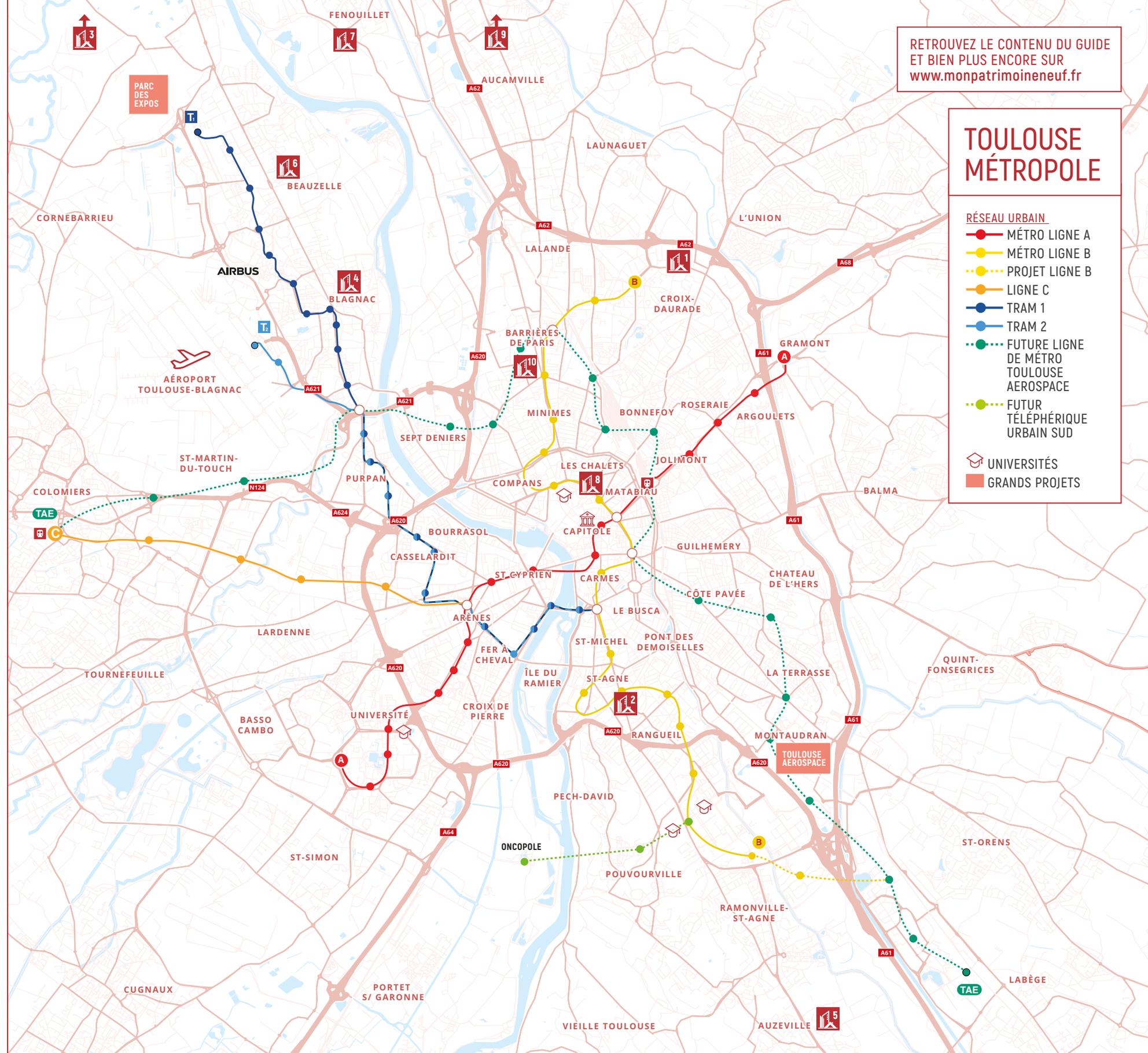
- ▶ CYRANO - P2
- ▶ VILLA MELIÀ - P16
- ▶ VILANOVA - P22
- ▶ LE CARMIN - P30
- ▶ VILLAS VALÉRIA - P34
- ▶ GARDEN STREET - P40
- ▶ ESPRIT MATISSE - P46
- ▶ PATIO ROQUELAINE - P56
- ▶ NEW CASTEL - P62
- ▶ FANCY - P66

RETROUVEZ LE CONTENU DU GUIDE ET BIEN PLUS ENCORE SUR [www.monpatrimoine neuf.fr](http://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
- FUTUR TÉLÉPHÉRIQUE URBAIN SUD
- 🎓 UNIVERSITÉS
- 🏗️ GRANDS PROJETS





## L'UNITÉ URBAINE DE TOULOUSE

4<sup>È</sup> AIRE URBAINE DE FRANCE

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



# 1 330 000

HABITANTS DANS L'AGGLOMÉRATION

# 472 000

HABITANTS INTRA-MUROS

75%  
D'ACTIFS

33% DE LA  
POPULATION  
ENTRE 15 ET  
29 ANS

452  
COMMUNES

### TRANSPORTS

 **108** COMMUNES DESSERVIES

 **2** LIGNES DE MÉTRO

 **2** LIGNES DE TRAM

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

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

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

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

### CADRE DE VIE

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

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

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

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

### ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

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

→ **134 000** ÉTUDIANTS

→ **112** ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

→ **11** ÉCOLES D'INGÉNIEURS

→ **3** GRANDES UNIVERSITÉS

### ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS COMMERCIALES

**AÉROPORT TOULOUSE BLAGNAC**

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

après Nice et Lyon

**12 MILLIONS DE PASSAGERS EN 2024**

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

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

# Mon Patrimoine NEUF

www.monpatrimoine neuf.fr

ÉDITION TOULOUSE - N° 3 : AOÛT / OCTOBRE 2019

## EDITO

Le 3<sup>e</sup> opus de notre série trimestrielle 2019 paraît sous un sublime élan de rentrée, de nouveautés impulsés par le développement des services Mon Patrimoine Neuf auprès des professionnels de l'immobilier et des premiers événements à venir.

Cet ouvrage vous propose une rédaction toujours plus précise, dans l'intention d'informer et de faire profiter à nos lecteurs la connaissance des outils nécessaires pour une bonne préparation à la gestion du patrimoine et à l'acquisition des biens immobiliers neufs.

Vous trouverez dans cette édition les nouveaux échanges avec nos contributeurs professionnels, évoquant les sujets importants comme le syndic de copropriété, la prospection foncière, les actions du promoteur immobilier ou encore le financement par le courtage bancaire.

Notre sélection de programmes à la vente avec de nombreuses nouveautés, couvrant l'ensemble de la Métropole, ainsi qu'un focus sur une réalisation d'envergure au sud de Toulouse.

Nous vous présenterons également les démarrages de projets phares du transport en commun de l'agglomération dès

la rentrée, avec ses futures passerelles qui vont changer les circulations entre quartiers et zones d'activités.

Nous avons également choisi de vous parler du nouveau Ecolabel E+C- qui commence à guider les nouvelles opérations des promoteurs, sans oublier bien évidemment les dispositifs avantageux et inéluctables de l'acquisition d'un bien neuf à but locatif ou de résidence principale.

Pour être toujours dans l'actualité du neuf à Toulouse, retrouvez l'ensemble de nos contenus sur monpatrimoine neuf.fr et n'oubliez pas de nous suivre sur les réseaux !

Avec la sincère intention d'apporter un plus à vos projets. Je vous souhaite une très belle lecture de ce troisième numéro.

Meilleures salutations et bonne rentrée à tous.



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

- 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 RECEVOIR CE GUIDE DIRECTEMENT CHEZ VOUS GRATUITEMENT,** envoyez-votre demande à [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



## QUARTIER DE DEMAIN

# NUANCES FUTUR VILLAGE URBAIN DU QUARTIER SAINT-SIMON

LA GENÈSE D'UN GRAND PROJET DE VIE, L'AVÈNEMENT  
D'UN NOUVEAU MODE D'HABITER LA VILLE

Par VINCI IMMOBILIER



En s'adaptant aux besoins personnels par une offre diversifiée de logements et en permettant à tous de s'appropriier les lieux par un concept collaboratif d'animation et d'évolution, NUANCES s'apprête à marquer son temps et à laisser son empreinte dans l'histoire de la Métropole.

## DÉCRIRE NUANCES, C'EST D'ABORD RACONTER L'HISTOIRE D'UNE UTOPIE.

Jadis, les romains, lors de la création d'une cité, après en avoir délimité contours et grands axes, déterminaient d'abord l'emplacement du Forum et de la Basilique qui devenaient lieux de rencontres, d'échanges et de vie publique. Quelques siècles plus tard en France, marchés et églises devinrent les fondements de la vie en société. Connaître et partager ses racines, aimer son lieu de vie, sa culture et son histoire sont depuis devenus des éléments essentiels au bien-être. Nuances est né d'une philosophie de vie où l'on aime à se retrouver, où l'on se reconnaît dans des espaces à soi et des espaces à partager. Une idée qui inclut tous les résidents, quel que soit leur âge dans un véritable projet de vie ayant pour ambition de créer un destin commun à partir d'une ambition humaniste.

Nuances de couleurs, d'habitations, d'aspirations, de nature... Plus vraiment en ville, tout en conservant un lien essentiel avec le quar-

tier Saint-simon, le village tel que nous l'avons imaginé pour vous, marque un parti-pris éthique où le compromis induit une vie harmonieuse, où, de l'individu au collectif, toutes les aspirations conduisent à des innovations sociétales. Esprit novateur, mais aussi philosophie du moment opportun, celui du changement et du partage, Nuances joue les contrastes. Entre architectures variées, habitats diversifiés, multiplicités d'usages, simplicité de mouvement, Vinci Immobilier développe l'idée d'une ville qui protège autant qu'elle accueille. En somme, ce quartier nous projette et nous ramène dans l'ambiance des villages conçus par et pour les hommes. Un projet d'avant-garde sur la manière de concevoir les nouveaux modes d'habiter. Dans sa volonté d'humaniser l'architecture et les futurs pôles urbains, leurs concepteurs ont voulu un lieu à la fois ouvert au magnétisme toulousain et autonome sans pour autant être isolé du reste de la ville.



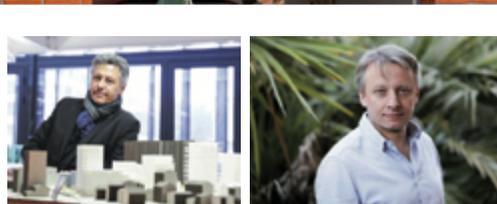


## ARCHITECTURE

### UN AUTRE CONCEPT DE VIE, UNE IDÉE GÉNÉREUSE PAR NATURE

L'ambition majeure à l'origine du projet est de créer un nouveau lieu de vie aux multiples visages formant un tout harmonieux conçu à la manière des villages d'autrefois où chacun peut à sa guise vivre de manière individuelle et autonome ou développer de multiples échanges avec ses voisins et son quartier au travers de multiples équipements communs. Le village devient ainsi un lieu de pratiques sociales et d'interaction avec l'environnement naturel développé de manière à faire écho à l'architecture propre de chaque îlot.

L'atmosphère qui se développera au fil du temps offrira une qualité de vie recherchée et un confort unique aux résidents. Accompagnés par un "facilitateur" dans la mise en place de méthodes visant à encourager le lien social, chacun pourra ainsi donner son opinion et faire évoluer de manière collaborative le village pour bâtir une histoire commune à tous.



Pierre-Louis Taillander - Architecte urbaniste | Maxime Thomas - Woodstock paysagiste

#### Le Mot des architectes

"La reconversion du site NXP-semi-conductors est une véritable opportunité pour valoriser l'image du sud-ouest toulousain à travers un nouveau quartier mixte intégrant habitats, commerces, bureaux, équipements scolaires, espaces de jeux et de verdure.

Le projet a été pensé autour de quatre enjeux :

- + L'intégration de ce nouveau quartier dans son environnement proche
- + La qualité et la variété de l'habitat avec une réflexion poussée sur les typologies et les nouvelles formes urbaines répondant aux usages d'aujourd'hui
- + La présence de végétal en cœur d'îlots et sur les espaces publics.
- + Les séquences urbaines et paysagères
- + Le projet est le résultat d'une vision globale et d'une analyse urbaine et paysagère fine de ce territoire en pleine mutation."

## SAINT-SIMON, LA VILLE VILLAGE, L'ADRESSE DE TOUTES LES GÉNÉRATIONS

### FAIRE ESCALE À SAINT-SIMON, C'EST PRENDRE LE TEMPS DE LA DÉCOUVERTE

Anciennement, terre de vignes et de cultures, le quartier Saint-Simon est au fil des années devenu un territoire prisé de la bourgeoisie avant d'offrir un cadre de vie résidentiel désormais recherché par les toulousains.

Riche en petits commerces, les habitants peuvent ici faire leurs courses de proximité rue Réguelongue et poster leur courrier à pied ou accéder aux deux crèches et à l'école Paul Bert en quelques minutes. Les amateurs de pétanque jouent quant à eux sur la place du vieux village autour de l'église et il n'est pas rare d'assister à de nombreuses manifestations locales qui rythment le quotidien.

Quartier village à part entière avec ses "toulousaines" et ses petites rues où l'on prend le temps de flâner, Saint-Simon révèle par ailleurs un caractère dual. D'un côté, la douceur de vivre

et la sérénité, de l'autre l'effervescence de la ville toute proche.

Vivre à saint-simon, c'est aussi penser à soi, à ses déplacements. Hier, bourg rural, le quartier est aujourd'hui l'un des plus pratiques pour les étudiants et les salariés des nombreuses entreprises de l'ouest toulousain. Au cœur du bassin économique de Toulouse Métropole, à 5 minutes de la rocade arc-en-ciel, du périphérique et de l'autoroute A64, Saint-Simon bénéficie par ailleurs d'un accès facile à la ligne A du métro. Pas étonnant que le quartier séduise les jeunes et les familles soucieuses de concilier vie personnelle et professionnelle.

*Respirez, vous êtes à Saint-Simon !*



## L'HISTOIRE DE CHACUN, LA VIE DE TOUS

### UNE VIE DE VILLAGE ÉCRITE PAR LES RÉSIDENTS

À la croisée des quartiers Saint-Simon et Basso Cambo, en lisière du triangle formé par les communes renommées de Cugnaux, Tournefeuille et Portet-sur-Garonne et à 5 minutes du lac et de la base de loisirs de la ramée, Nuances revendique une identité unique.

À la fois autonome et altruiste, un pied dans la ville et l'autre dans le tranquille quartier de Saint-Simon, ce lieu de vie solidaire respecte l'intimité de chacun, en recréant un lieu où l'homme est le point de départ de tout.

D'un bout à l'autre de ce village inédit organisé à la manière d'un hameau, tout le monde se connaît ou presque, les visites et les échanges se multiplient, les enfants jouent ensemble en sécurité, les habitants se rassemblent autour de projets communs.

Pour parfaire cette ambiance et cette ambition, Nuances crée et innove de nouveaux services : bornes électriques pour recharger son véhicule, boîtes aux lettres connectées pour recevoir ses colis même en cas d'absence, conciergerie pour répondre aux besoins des résidents comme des entreprises alentours, salle "confluence" pour se réunir, chambres d'hôtes pour accueillir familles et invités, potagers partagés... Autant d'innovations qui font de Nuances le village tel que nous l'imaginons pour répondre à la plupart des besoins.

Et pour aller plus loin encore, pour encourager chacun à prendre part de manière active dans la vie participative, un accompagnant guidera les résidents dans la manière de faire évoluer son propre environnement, mais aussi celui de tous pour offrir une qualité de vie incomparable en ville.

## NATURE LA VILLE JARDIN, UN VILLAGE TOUT EN NUANCES

Vivre à Nuances au quotidien, c'est vivre au fil d'histoires paysagères uniques et diversifiées, combinaison subtile d'éléments naturels aux couleurs variées s'imbriquant les uns dans les autres jusqu'à former un ensemble remarquable. Comme un compositeur avec ses notes, un chef d'orchestre avec ses musiciens, le paysagiste raconte ici une histoire chamarrée, ponctuée d'aires de jeux et d'échanges, de pelouses, de grands arbres et de massifs foisonnants qui forment de véritables rideaux végétaux. Vert, ocre, jaune, rouge, la nature évolue au rythme des îlots, comme si chacun se passait le relais au fil des saisons. Essentielle à la convivialité et à l'esprit village voulu par les concepteurs des lieux, la nature est ici omniprésente, permettant à chacun de retrouver une forme de lien à la terre indispensable à la préservation de l'environnement.

## PAYSAGE UNE PALETTE DE COULEURS IDÉALE

Quand les parfums et les couleurs se répondent comme au sein de Nuances, la nature se montre sous son plus beau jour.

À l'image d'une échappée verte au cœur de la ville, le village propose un véritable parcours sensoriel, au long duquel les arbres à floraisons, les pelouses épaisses et les plantes grimpantes forment une canopée rafraîchissante sous laquelle il fait bon de venir se détendre.

Avec la volonté de créer un lieu de vie hors du commun, Nuances manifeste une forte ambition environnementale. Espaces plantés omniprésents, larges trottoirs, cheminements piétons et pistes cyclables intégrées dessinent les contours d'un ensemble immobilier pas comme les autres, dans lequel les petits plaisirs de la vie varient au quotidien.

## SERVICES LA VIE PRATIQUE, LA VILLE AUTONOME ET SOLIDAIRE

Habiter Nuances c'est aussi bénéficier de services innovants destinés à simplifier la vie quotidienne de chacun et à entretenir les échanges entre tous. Des services qui sont aussi l'occasion pour tous les résidents d'inventer un nouvel art-de-ville, de redonner vie au concept idéaliste du 19<sup>ème</sup> siècle de solidarité entre habitants d'un village ou d'un quartier.



**CONCIERGERIE**  
ouverte à tous les résidents



**SALLE COMMUNE "CONFLUENCE"**  
animée par la conciergerie pour  
privatisation ou réunions



**CHAMBRES D'HÔTES**  
pour accueillir familles et amis



**COMMERCES**



**POTAGERS PARTAGÉS**



**BOITES AUX LETTRES CONNECTÉES**



**BORNES DE RECHARGES**  
pour les véhicules électriques



## UN PIED DANS LE PRÉSENT L'AUTRE DANS L'AVENIR, LE QUARTIER OÙ IL FAUT ÊTRE AUJOURD'HUI.

Fort d'une situation géographique privilégiée, les quartiers Saint-Simon et Basso Cambo vont bénéficier dans les prochaines années de nombreux aménagements visant à fluidifier les transports.

Au menu, la prolongation de la rocade Arc-en-ciel par l'avenue Eisenhower transformée en boulevard multimodal, l'Aérotram, futur téléphérique reliant Basso Cambo et son terminus métro à l'Oncopôle, à l'université Paul Sabatier et au plateau de Rangueil, la mise en service d'une ligne de bus express entre Basso Cambo et Muret, mais aussi la création d'une ligne Lineo entre Portet-sur-Garonne et Empalot. Autant de projets qui devraient voir le jour au cours des 10 prochaines années.



**GRUPE SCOLAIRE PAUL BERT  
ET MAIRIE**  
900 m, 10 min. à pied



**PETITS COMMERCES  
& GROUPE MÉDICAL**  
1 km, 12 min. à pied



**MÉTRO LIGNE A  
& CENTRE COMMERCIAL  
DE BASSO CAMBO**  
1 km, 12 min. à pied



**BASE DE LOISIRS  
& GOLF DE LA RAMÉE**  
2,5 km, 5 min. en voiture



**INSTITUT UNIVERSITAIRE  
DU CANCER ONCOPOLE**  
3,5 km, 7 min. en voiture



**CENTRE COMMERCIAL  
DE PORTET-SUR-GARONNE**  
3,5 km, 7 min. en voiture

## ACCÈS

### EN VOITURE

- + Rocade Arc-en-Ciel et autoroute A64 (permettant de rejoindre l'A624) à 2 km
- + Hôpital Rangueil, université Paul Sabatier et quartier de Pech-David à 6 km
- + Centre-ville et place du Capitole à 10 km
- + Gare de Toulouse Matabiau à 11 km
- + Aéroport de Toulouse Blagnac à 12 km

### EN TRANSPORTS EN COMMUN

- + Métro A, station Basso Cambo à 12 min. à pied (vers Capitole, Jean-Jaurès et Saint-Cyprien)
- + Bus (lignes 11, 49, 58 et 117), arrêt Ourliac face à la résidence
- + Bus (lignes 11, 12, 14, 18, 21, 47, 48, 49, 50, 53, 57, 58, 117) à l'arrêt Basso Cambo
- + TER, gare de Portet-sur-Garonne à 4 km

## NOTRE AVIS

L'éligibilité de l'opération à la TVA réduite à 5,5% (sous conditions), offre une belle opportunité aux acquéreurs en résidence principale.

Cette baisse de l'impôt sur la valeur ajoutée permet, au delà d'un prix déjà très compétitif, d'accéder à la propriété et de profiter de nombreux avantages budgétaires et fiscaux.

L'investisseur s'y retrouvera aussi avec une offre de prix très compétitifs et un nombre conséquents de propriétaires occupants. La rentabilité d'une opération à but locatif dans ce secteur toulousain en pleine mutation reste très intéressante.

### Exemples de prix (TVA 20%) :

- Appartement T2 : de 160 500 € à 201 000 €
- Appartements T3 : de 222 000 € à 247 000 €
- Villa T4 : de 298 000 € à 328 000 €
- Villa T5 : de 350 000 € à 372 000 €



# PROGRAMME VILLA MELIÄ

Par FONTA IMMOBILIER

**TOULOUSE** Saint-Agne

- + T2 à partir de 215 900 €
- + T3 à partir de 272 000 €
- + Villa T3 à partir de 330 000 €
- + Villa T4 à partir de 465 000 €

• Livraison prévisionnelle :  
à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2021

• Notaire : Maître GIBAULT

• Architecte : ARCHIGRIFF,  
Jean-Marc DURIN



Située au 5 rue Devic à Toulouse, dans le quartier Saint-Agne, la résidence Villa Meliä décline seulement 12 appartements de 2 et 3 pièces, répartis sur 2 petits bâtiments et tous agrémentés de terrasses ou balcons, ainsi que 3 villas 3 et 4 pièces à étage, chacune s'ouvrant sur de belles terrasses et de généreux jardins privés. Luxe rare dans un quartier aussi proche du centre-ville !

## → DESCRIPTION DU PROJET

La résidence Villa Meliä s'intègre parfaitement à son environnement pavillonnaire. Les façades des bâtiments sont inspirées par les maisons du quartier, avec une écriture plus contemporaine. Les villas s'inscrivent dans des volumes simples, avec tantôt toitures 2 pentes, tantôt toitures terrasses.

Des enduits de différentes teintes de gris et de blanc habillent les bâtiments, de même que de la brique moulée main couleur blanc-gris.

Les menuiseries s'accordent aux enduits des murs. Côté végétation, 2 cèdres remarquables et d'autres arbres en fond de parcelle sont conservés. S'y rajouteront plusieurs arbres d'ornement et des haies vives. Par endroit, les façades des villas sont doublées de grillage permettant aux plantes grimpantes de s'y développer.

Les places de stationnements seront situées en rez-de-chaussée, soit couvertes soit en extérieur. Le stationnement sera paysagé par des haies et bosquets afin de garantir la dimension végétale de cette résidence d'exception.

## → LES ATOUTS DE LA RÉSIDENCE

La résidence Villa Meliä bénéficie d'un emplacement rare et privilégié, au cœur du quartier résidentiel et vivant Saint-Agne, situé à mi-chemin entre l'hyper-centre-ville toulousain (à 3 stations de métro du quartier des Carmes), et le pôle universitaire de Rangueil (à 1 station de métro).

La rue Devic est une rue perpendiculaire à l'Avenue Jules Julien, qui offrira aux résidents de Villa Meliä une douce quiétude, tout en étant à proximité immédiate de tout ce qui fait l'animation urbaine.

Tous les commerces et services du quotidien sont accessibles à pied depuis la résidence Villa Meliä. L'accès au centre-ville et aux différentes zones d'activité de Toulouse est un jeu d'enfant, que ce soit par bus, métro, train (tous situés dans un rayon de 200 m autour de la résidence), ou en voiture avec un accès au périphérique toulousain à seulement 500 m.

## À PROXIMITÉ

- Commerces de proximité
- Métro St-Agne à 200m
- Vélô Toulouse à 550m
- Base de loisirs Pech-David à 2,4 km
- Faculté Pharmacie Pôle universitaire Rangueil
- CHU Rangueil

## LES + DU PROGRAMME

- Environnement très calme et résidentiel
- Balcons, terrasses ou jardins privés
- Résidence de seulement 12 appartements et 3 villas
- Parking sécurisé



## EN SAVOIR +

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



## RÉSIDENTICE 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 dépensaient auparavant en loyers.

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

### → 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 €/m<sup>2</sup>, soit un gain d'environ 20% par rapport aux 3 682 €/m<sup>2</sup> constatés en moyenne sur le marché.*

Ce dispositif rencontre un franc succès, en effet cette arrivée de primo-accédants aux revenus modestes sur le marché a contribué à tirer les ventes de logements neufs vers le haut : on constate qu'en 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.

### 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...

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.

## → TABLEAU DE PLAFONDS DE REVENUS, PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

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

\* Nombre de personnes destinées à occuper le logement

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

### Exemple :

Vous souhaitez acheter un appartement de 43 m<sup>2</sup>, qui possède un balcon de 8 m<sup>2</sup> ? La surface utile du bien est donc de 47 m<sup>2</sup>. L'appartement coûtera au maximum 141 000 €.



## → 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.

## → 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).



## SÉLECTION DE LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS

PRESTATIONS DE QUALITÉ, TOUT ÉQUIPÉ, PRÊT À VIVRE !



### SECTEUR OUEST / SAINT MARTIN

- ★ **T2** R+3, 46m<sup>2</sup> + terrasse 35m<sup>2</sup> + 1 parking : **154 900 €**
- ★ **T3** R+1, 67m<sup>2</sup> + loggia (1) 11m<sup>2</sup> + loggia (2) 5m<sup>2</sup> + 1 parking : **219 900 €**
- ★ **T4** R+3, 85m<sup>2</sup> + terrasse (1) 35m<sup>2</sup> + terrasse (2) 10m<sup>2</sup> + 2 parkings : **274 900 €**



### SECTEUR OUEST / LARDENNE

PETITE RÉSIDENCE EN R+1

- ★ **T2** RDC, 43m<sup>2</sup> + terrasse 11m<sup>2</sup> + 1 parking : **144 300 €**
- ★ **T3** R+1, 62m<sup>2</sup> + balcon 3m<sup>2</sup> + 1 parking : **182 000 €**
- ★ **T4** R+1, 80m<sup>2</sup> + terrasse 15m<sup>2</sup> + 2 parkings : **265 000 €**



### SECTEUR NORD / 31200

- ★ **T3** RDC, 62m<sup>2</sup> + terrasse 7m<sup>2</sup> + jardin 55m<sup>2</sup> + 2 parkings : **195 000 €**
- ★ **T3** R+1, 67m<sup>2</sup> + terrasse 10m<sup>2</sup> + 2 parkings : **200 000 €**



### SECTEUR SUD EST - MONTAUDRAN

- ★ **T3** Duplex RDC/R+1, 75m<sup>2</sup> + terrasse 8m<sup>2</sup> + jardin 30m<sup>2</sup> + 1 parking : **225 900 €**
- ★ **T4** Duplex R+2/R+3, 80m<sup>2</sup> + terrasse 11m<sup>2</sup> + 1 parking : **256 900 €**
- ★ **T4** R+2, 94m<sup>2</sup> + loggia 20m<sup>2</sup> + balcon 3m<sup>2</sup> + 2 parkings : **270 900 €**



### SECTEUR SUD OUEST - LA RAMÉE

- ★ **T3** R+2, 67m<sup>2</sup> + terrasse 8m<sup>2</sup> + 2 parkings : **219 900 €**
- ★ **T4** Triplex 90m<sup>2</sup> + balcon 11m<sup>2</sup> + terrasse 13m<sup>2</sup> + 2 parkings : **275 900 €**
- ★ **T4** Villa 90m<sup>2</sup> + terrasse 9m<sup>2</sup> + jardin 25m<sup>2</sup> + 2 parkings : **279 900 €**



### SECTEUR NORD OUEST - BLAGNAC

- ★ **T2** R+4, 46m<sup>2</sup> + balcon 8m<sup>2</sup> + 1 parking : **169 900 €**
- ★ **T3** R+3, 65m<sup>2</sup> + loggia 10m<sup>2</sup> + 1 parking : **219 900 €**
- ★ **T4** R+4, 86m<sup>2</sup> + loggia 15m<sup>2</sup> + 2 parkings : **289 900 €**
- ★ **VILLA T4** 94m<sup>2</sup> + terrasse 16m<sup>2</sup> + jardin 43m<sup>2</sup> + 1 garage : **319 900 €**
- ★ **VILLA T5** 114m<sup>2</sup> + terrasse 20m<sup>2</sup> + jardin 53m<sup>2</sup> + 1 garage : **369 900 €**



# PROGRAMME VILANOVA

Par CARRERE

**AUSSONNE**

- + 26 Villas plain-pied ou duplex
- + du T3 au T5 duplex
- + de 221800 € à 281500 €
- Livraison prévisionnelle : à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2021
- Notaire : M<sup>e</sup> Boris VIENNE.
- Architecte : Agence FILIATRE MANSOUR



## → UN HAVRE DE PAIX COULEUR NATURE

Vilanova propose 26 villas (déclinées en 3, 4 ou 5 pièces), 4 faces ou mitoyennes. À l'image d'un petit lotissement chaleureux, elles sont desservies par de larges voiries éclairées et des espaces végétalisés. Des liaisons piétonnes mènent à la route de Merville pour accéder au centre d'Aussonne.

Côté architecture, le choix de matériaux leur confère un esprit contemporain. De plain-pied ou en duplex, les villas présentent de beaux volumes à vivre, de 70 à 109 m<sup>2</sup>, un agencement fonctionnel avec une belle capacité de rangement. À l'extérieur, l'intimité de chacun reste préservée grâce aux haies végétales qui délimitent chaque jardin privatif. Les villas bénéficient également d'un garage et d'une place de stationnement.

## → AUSSONNE LE CADRE IDÉAL POUR VIVRE ET TRAVAILLER

À 2 minutes en voiture du centre-ville, Vilanova offre un cadre de vie idéal aux familles : des établissements scolaires pour tous les âges ; une offre de commerces de proximité complète ; un marché de plein vent le vendredi matin et un personnel de santé diversifié (médecins, spécialistes, cabinets infirmiers).

Dynamisée par une vie associative et culturelle riche, Aussonne bénéficie de nombreux équipements sportifs et de loisirs (stade de football, terrain de rugby, boulodromes, tennis, city park, aires de jeux, gymnase, salle des fêtes).

Et pour faciliter les déplacements, l'arrêt de bus se situe au pied de la résidence et la ligne 71 relie Aussonne à Blagnac. La ligne 62 connecte également Aussonne à Blagnac et à Toulouse (Purpan, Patte d'Oie, Gare routière). Le transport à la demande offre, quant à lui, une liaison à Colomiers (gare SNCF).

## → DES ESPACES POUR VIVRE EN TOUTE INTIMITÉ

Les villas présentent de beaux volumes à vivre, de 70 à 109 m<sup>2</sup>. Agencées de plain-pied, notamment pour les 4 et 5 pièces ou en duplex, elles offrent des espaces intérieurs agréables, tous prolongés à l'extérieur par une terrasse habillée de bois et un jardin privatif.

Chaque villa bénéficie d'un hall d'entrée séparé qui s'ouvre sur une belle pièce à vivre lumineuse, avec cuisine à meubler selon vos envies. Pour les duplex un cellier, des toilettes et une salle d'eau en rez-de-chaussée, à l'étage, le coin nuit, avec les chambres et une salle de bains (deux vasques pour les T4 et T5).

### À PROXIMITÉ

- CŒUR DE VILLE : Large choix de commerces et services
- Arrêt de bus au pied de la résidence
- Tramway à proximité
- Collège et stade à deux pas
- Parc aéronautique Aéroconstellation à 10 min en voiture

### LES + DU PROGRAMME

- Atmosphère pavillonnaire, lotissement chaleureux
- Villas plain-pied ou duplex
- Garages et places de stationnement
- Architecture contemporaine, enduits blancs, teintes minérales
- Panneaux photovoltaïques, autoconsommation instantanée
- De beaux volumes à vivre de 70 à 109 m<sup>2</sup>
- Jardins privatifs clos et engazonnés
- Cadre de vie idéal familles

### À NOTER

- Fort potentiel économique arrivée du MEETT en 2020
- Hausse de la population + 12 % en 5 ans
- Biens rares répondant à la demande locative
- Un loyer correspondant au marché



## EN SAVOIR +

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



## L'ŒIL DE L'EXPERT

# L'ACQUISITION PAR UN COUPLE, LA PROTECTION À ENVISAGER

**ERIC GRANDJEAN** (*Contributeur Mon Patrimoine Neuf*),  
NOTAIRE À TOULOUSE NOUS PARLE DE L'ACHAT D'UN BIEN À DEUX,  
DE LA PROTECTION DU CONJOINT ET DES CONSÉQUENCES  
DE L'ÉVOLUTION MATRIMONIALE DANS L'AVENIR DU COUPLE.

L'acquisition d'un bien immobilier est souvent le premier acte fondateur d'un couple avant même le mariage ou la naissance d'un enfant.

Cette « aventure » commune révèle le besoin d'assurer la protection de son conjoint : que se passe-t-il si l'un de nous décède ? Suis-je héritier de mon conjoint ? Comment protéger mon conjoint ?

La rencontre d'un notaire est alors l'occasion d'évoquer cette problématique.



### → QUELS SONT LES RÉGIMES JURIDIQUES POSSIBLES ?

Il existe aujourd'hui trois régimes :

- + le mariage,
- + le PACS,
- + ou l'union libre si vous n'êtes sous aucun de deux régimes précédents.

### → AVANT OU APRÈS L'ACHAT ?

La première chose à savoir est que le changement de régime postérieurement à l'achat d'un bien immobilier n'entraîne pas de coût supplémentaire. Aussi nous pouvons très bien acheter aujourd'hui en union libre, nous pacser ou nous marier l'année prochaine, il n'y aura pas de frais liés à cette évolution à acquitter.

**Donc pas d'urgence à modifier le statut juridique du couple, cela peut être fait après l'achat.**

### → COMMENT PROTÉGER AU MIEUX MON CONJOINT ?

Autant le dire de suite, il est rare qu'un notaire conseille autre chose que le mariage. Non pas qu'il soit amoureux des belles robes blanches (il ne vous parlera que de la mairie ...) mais car le constat est qu'aujourd'hui c'est le seul statut qui soit simple et efficace.

#### | L'UNION LIBRE

C'est la première situation dans laquelle vous vous trouverez si vous êtes propriétaires d'un bien sans être mariés, ni soumis à un PACS. Votre couple n'étant pas reconnu par la Loi, vous ne détenez pas plus de droits de la part de votre conjoint que d'une personne que vous croiseriez dans la rue...

#### A – Civilement : je ne suis pas héritier de mon conjoint

Pour me rendre héritier (et inversement) mon conjoint va devoir me faire un testament car sans cela c'est les parents et frères et sœurs de mon conjoint qui hériteraient.

#### B – Fiscalement : je suis considéré comme un étranger à mon conjoint et donc taxé à hauteur de 60 % sur ce que je reçois.

C'est la limite de ce régime juridique pour un couple, quand bien même j'aurai donné ma part de maison à mon conjoint il devra en verser 60 % à l'état, ce n'est pas très satisfaisant.

#### | LE PACS

C'est un peu « les fiançailles » de l'époque, une manière d'officialiser une union sans aller à l'étape d'après.

Ce contrat initialement destiné à la communauté homosexuelle est en fait un ersatz tant le législateur n'a pas assumé politiquement sa volonté d'aller jusqu'au « mariage pour tous ».

Ce contrat véhiculé par beaucoup comme l'équivalent du mariage revêt cependant des écueils qu'il faut appréhender :

#### A – Civilement : je ne suis toujours pas héritier de mon conjoint.

Et oui, le PACS ne crée pas un lien successoral, ce n'est pas parce que je suis pacsé que je suis héritier de mon conjoint... je ne serai héritier que dans la mesure où un testament existe. C'est là une des principales désinformations du PACS par nos médias et institutions: trop de couples pensent aujourd'hui être protégés car ils sont pacés, c'est faux. Sans testament aucun droit n'existe.

Autre problème du PACS qui en découle : il faut que le testament soit le reflet de la manière dont je veux protéger mon conjoint : il est aisé de faire un testament aujourd'hui pour décrire ce que j'imaginerai être la solution pour protéger mon conjoint dans 2 ou 5 ans ... mais penser que ce testament sera toujours adapté dans 15 ou 20 ans est une hérésie.

Cependant, combien de clients nous disent : cela fait 5 ans que nous pensons venir vous voir pour refaire le testament. Il est heureux qu'il n'y ait pas eu de problème dans l'intervalle...

Autre problème, que les praticiens appréhendent mais qui est ignoré du public : en « vendant » le pacs comme l'équivalent du mariage, l'on pousse des couples vers ce statut et indirectement vers le testament qui en est la résultante.

Il faut donc :

- + faire un testament,
- + le faire évoluer au long de sa vie,
- + et surtout **le détruire quand on se sépare.**

Les coffres forts des notaires sont remplis de testament faits par des couples qui se sont depuis séparés et qui ne les ont pas retirés : avec un peu de chances ils visaient des biens depuis vendus mais si ce n'est pas le cas... C'est l'ex de l'époque qui sera héritier ?

L'âge des personnes pacées masque cette réalité car les couples ont en moyenne entre

25 et 45 ans mais qu'en sera-t-il demain avec l'évolution des tables de mortalité ?

Les notaires vous le diront tous, il y a un problème de santé publique à venir avec le PACS par la désinformation de ce statut auprès de la population :

- + je pense être héritier et je ne le suis pas : aucun testament
- + je pense être héritier et je ne le suis plus : testament obsolète
- + je pense ne pas être héritier et je le suis : testament oublié

**B – Fiscalement :** les droits fiscaux que je détiens par le PACS sont les mêmes que ceux d'un couple marié. J'hérite sans aucun droit de succession de mon conjoint.

Voilà donc l'intérêt du PACS, créer un contrat fiscal qui me donne tous les avantages (fiscaux) du mariage. C'est pour cela que l'on dit souvent que c'est l'équivalent du mariage.

Oui mais être exonéré de fiscalité ne me sert à rien si je ne suis pas héritier.

### | 3/ LE MARIAGE

Le Code Civil est souvent en retard sur l'évolution de la société et aujourd'hui, il faut reconnaître que le mariage est le seul contrat réellement efficace pour son couple. Issu du Code Civil Napoléonien, le mariage est « l'institution de base de la protection du couple en France ».

Sans cesse complété, amendé, amélioré ce statut est « l'assurance tous risques ».

**A – Civilement :** je suis héritier sans avoir à faire quoique ce soit, c'est automatique je détiens des droits en usufruit ou en propriété sur la part de mon conjoint (\* attention néanmoins en cas de famille recomposée avec des enfants d'une précédente union, le mariage ne suffit pas il faut faire une donation entre époux).

**B – Fiscalement :** j'hérite sans avoir à verser aucun de droit de succession à l'administration fiscale.

**Résultat :** j'hérite automatiquement et gratuitement, quoi de mieux ?

Les couples nous opposent souvent la lourdeur du mariage et ses difficultés en cas de séparation. L'avis du praticien est tout autre : si la séparation est conflictuelle, ce n'est pas le régime juridique (union libre, pacs ou mariage) qui va y changer quoi que ce soit.

Des séparations de personnes pacsées peuvent être aussi longues et douloureuses que des divorces si les gens n'arrivent pas à agir intelligemment (pas d'accord sur la vente d'un bien, arrêt de paiement du crédit ...).

C'est pourquoi votre notaire vous dira toujours qu'à avoir les inconvénients du mariage (union libre ou de pacs) autant en avoir les avantages.

Autre chose, pour votre notaire le mariage n'est qu'un contrat civil devant le maire.

C'est le reflet du mariage par rapport à la société, la religion ou la famille qui souvent dérange les couples mais cela n'a rien de juridique et ne doit pas égarer les couples dans leur réflexion.

Voilà donc un petit inventaire de ce qui existe et qui peut être fait.

Une seule certitude, votre notaire est le plus habilité à vous assister dans cette aventure.

**Eric GRANDJEAN**  
Notaire associé

Étude Boulevard  
Leclerc, Toulouse



**EN SAVOIR + :**  
05 34 310 326 / [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



## 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
<b>VICES TÔT APPARUS</b> (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 défaillante.
<b>PARFAIT ACHÈVEMENT</b>	1 an	→ « Réception »	1792-6 Code civil	Tout défaut apparent dans la première année d'utilisation. Ex. : mitigeur défaillant.
<b>ISOLATION PHONIQUE</b>	1 an	→ « Prise de possession »	L-111-11 C.C.H. *	Ex. : entente anormale d'un voisin.
<b>BON FONCTIONNEMENT DES ÉLÉMENTS D'EQUIPEMENT DISSOCIABLES</b>	2 ans	→ « Réception »	1792-3 Code civil	Éléments qui se détachent du bâti Ex. : cuisine, salle de bain, chaudière.
<b>DOMMAGES :</b> 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.



## INTERVIEW

# LA PROMOTION IMMOBILIÈRE MISE EN ŒUVRE ET ENJEUX

PATRICE BONAL, DIRECTEUR RÉGIONAL DE CARRERE

[www.carrere-promotion.com](http://www.carrere-promotion.com)

**Mon Patrimoine Neuf a rencontré Patrice Bonal, Directeur Régional chez Carrere, qui nous explique son métier, les enjeux actuels de la promotion immobilière et la mise en œuvre de nouveaux projets.**

### **POURRIEZ-VOUS NOUS PARLER DE VOTRE PARCOURS, DE VOTRE EXPÉRIENCE EN QUELQUES MOTS ?**

Je travaille dans la promotion immobilière depuis mai 2000, après avoir obtenu un Master 1, mention droit privé complété par un Master 2 en droit immobilier, urbanisme et construction à Toulouse.

Une première expérience chez un major durant 4 ans, au développement foncier puis au montage des opérations, m'a permis d'appréhender le métier et le développement de projets immobiliers tout en acquérant rigueur et professionnalisme.

J'étais très intéressé par l'Architecture et les enjeux urbains et la passion pour ce métier s'est rapidement manifestée.

Par la suite, lors d'une rencontre fortuite et d'échanges autour de l'évolution du métier de promoteur immobilier avec Frédéric Carrere, nous sommes convenus de travailler ensemble.

Après diverses fonctions aux périmètres géographiques différents, je dirige désormais la Direction Régionale Occitanie, qui compte une équipe opérationnelle de 12 personnes.

### **DANS LA PROSPECTION PRIVÉE, QUELS SONT LES PREMIERS INDICES D'UN BON FONCIER ?**

Son emplacement puis, de manière très pragmatique, nous identifions s'il répond à un marché et quelle serait sa destination : résidentielle (avec son spectre le plus large), commerciale et/ou tertiaire.

Il nous arrive d'ailleurs, de développer des projets mixtes agrégeant tous les usages précités.

In fine, si tu as bien analysé le potentiel et que tu conçois et développes un projet adapté, il y a un marché partout !

Quelques exemples de projets moins dans les standards, à Montauban en centre-ville où nous commercialisons qu'auprès de propriétaires occupants, en renouvellement urbain dans des quartiers sensibles en mutation : Empalot et aux Izards.

### **COMMENT NÉGOCIEZ-VOUS CES TERRAINS ?**

De gré à gré. Soit les propriétaires fonciers identifiés en amont sont vendeurs et nous devons trouver un compromis « gagnant-gagnant », soit nous travaillons à susciter un intérêt par la qualité de notre offre et la garantie de la faire aboutir en s'appuyant notamment sur notre historique local, notre volume d'activité et la relation tissée avec les autorités qui délivrent les autorisations administratives de construire.

### **AVEZ-VOUS UNE PARTICULARITÉ CHEZ CARRERE POUR SÉDUIRE LES VENDEURS ?**

Ce serait présomptueux de ma part d'en citer. Cela étant, je pense que notre notoriété locale et l'occupation du territoire par Carrere sont des atouts qui comptent.

Un propriétaire foncier sera rassuré de voir et donc de savoir que tu as des permis de construire, des chantiers en cours dans son environnement, son quartier : tu apparais comme un acteur local et pas simplement conteur de bonnes aventures.

En outre, je pense que nous inspirons confiance par notre professionnalisme, notre implication, notre passion et l'honnêteté que tous mes collaborateurs mettent dans l'exercice de leurs fonctions.

Par ailleurs, diverses collaborations avec des confrères me permettent de dire que nous sommes aussi très opérationnels, avec la nécessaire rigueur que nous trouvons dans l'organisation chez les majors.

### **COMMENT INTRODUISEZ-VOUS LE PROJET AUPRÈS DE L'ENTOURAGE EXISTANT ?**

Aujourd'hui encore plus qu'hier, dans une logique d'urbanisme apaisé et acceptable par le « déjà là », nous veillons à parfaitement nous insérer dans le tissu urbain existant et nous pouvons soumettre en amont le projet aux riverains.

La concertation avec ces derniers, souvent co-organisée avec les Mairies, permet aux voisins de s'exprimer, d'être entendus et considérés pour nous éviter beaucoup de déconvenues une fois le PC affiché sur site. Cependant toutes les échelles opérationnelles ne justifient pas ces balades urbaines avec nos futurs voisins.

### **DANS LE PUBLIC, QUELS SONT LES PRINCIPES À RESPECTER AUPRÈS DES AMÉNAGEURS ?**

L'innovation, l'accompagnement dans les démarches d'excellence, les réponses aux enjeux urbains et programmatiques, les qualités architecturales, d'usages, d'habitabilité sont les principes récurrents sur lesquels nous nous mobilisons.

Notre objectif est d'offrir une qualité de vie optimale aux futurs habitants, qui sont au cœur de nos préoccupations.

Pour notre progression, nos enrichissements personnels, professionnels et aussi dans une logique d'accompagnement des acteurs publics ou semi-publics dans leurs prises de risque et ambitions, nous plébiscitons les concours.

Cela se traduit par de nombreuses opérations Carrere dans les ZAC en Région à la fois comme acteur en résidentiel mais aussi parfois comme investisseur, animateur et gestionnaire des commerces et services développés dans ces quartiers nouveaux ou en renouvellement.

### **COMMENT RÉPONDEZ-VOUS AUX APPELS D'OFFRES ?**

J'ai un service « projets urbains innovants et prospective », en cours de structuration, qui opère une veille concurrentielle et qui, en outre, maîtrise les différents « goodies » et les sociétés qui les portent pour amener une réponse complète favorisant le bien vivre ensemble.

Notre philosophie est d'être convaincus par les aménités que nous intégrons et défendons au cas par cas, la pertinence dans les choix de celles-ci et non dans une logique d'inventaire à la Prévert.

### **QUELLES SONT LES MESURES QUE VOUS METTEZ EN PLACE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ?**

Au delà des aspects techniques, labels..., le tout très réglementé auquel nous nous conformons, nous nous positionnons sur les enjeux de développement durable plus larges intégrant les enjeux sociétaux : développement de l'emploi, de services et de l'activité au cœur de quartiers.

Nous introduisons de la biodiversité dans beaucoup de nos projets, parfois des matériaux biosourcés, nous veillons aux respects des circuits courts, nous promovons les circulations douces et l'usage des transports en commun...

Dans notre métier où nous réalisons des projets à forte empreinte temporelle, nous devons être un acteur toujours sensibilisé à la transition écologique.

—

Patrice Bonal





# PROGRAMME LE CARMIN

Par STRADIM

**BLAGNAC**

- + 11 appartements
- + Du T1 au T5
- + T1 (balçon + parking + cellier)  
à partir de 146 000 €
- Livraison prévisionnelle :  
à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2020
- Notaire : M<sup>e</sup> MOLINIÉ - Toulouse
- Architecte : Jean-Marc DURIN



## → 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'EADS, Airbus et ATR, elle est le véritable épice de l'Aerospace 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 2 400 entreprises et commerces, représentant un des bassins d'emploi 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, Blagnac s'affirme dans la modernité, l'innovation et le développement durable, sans rompre avec son passé.

Idéalement située en plein cœur de la ville, la résidence « Le Carmin » permet l'accès à l'ensemble des commerces et services en seulement 2 minutes à pied. Grâce à la ligne T1 du tramway, la ligne de bus 70 et la voie lactée, il est facile de rejoindre Toulouse, située à seulement 1,5 km de distance.

## → LA RÉSIDENCE LE CARMIN

À quelques pas de la mairie et de l'église Saint-Pierre, la résidence « Le Carmin » se situe au 11 rue de Bûches. Sa localisation privilégiée au sein de la commune lui permet de bénéficier d'une vie citadine, au calme, proche des commerces, des services et des écoles, sans avoir besoin de se déplacer.

Séduisante par son architecture, marquée par la brique traditionnelle, la résidence « Le Carmin » vient parfaitement s'intégrer dans son environnement pavillonnaire. Elle profite d'un grand jardin paysagé, pour le confort de ses habitants.

Composée de seulement 11 appartements, cette nouvelle réalisation STRADIM dispose d'appartements du T1 au T5, qui s'ouvrent sur de vastes balcons ou terrasses allant jusqu'à 60m<sup>2</sup> et donnant plein sud sur jardin. La résidence possède également un parking en sous-sol et un stationnement pour les visiteurs.

### À PROXIMITÉ

- Aéroport Toulouse-Blagnac
- Tramway ligne 1 arrêt Place du Relais et arrêt Pasteur - Mairie de Blagnac
- Bus lignes 17, 30, 70, 71 à 5 min à pied
- Commerces à proximité
- Crèches, écoles
- Médecins et pharmacies
- Piscine et patinoire municipale
- Mairie de Blagnac
- Église

### LES + DU PROGRAMME

- Ascenseur
- Visiophone
- Portes palières renforcées
- Carrelage (pièces de vie)
- Parquet (chambres)
- Peinture lisse
- Volets roulants électriques
- Salle de bains équipée meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviette
- Garage en sous-sol
- Possibilité de rez de jardin



## EN SAVOIR +

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



# RÉSIDENTIE 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'acquérir une future résidence principale.

- + 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 est accessible si les futurs acquéreurs n'ont pas 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) ?**

**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 justifier d'une carte mobilité inclusion, ou d'invalidité de 2e ou 3e catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) ;

*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**, qui 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.

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>*

*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.

### → Revenu fiscal de référence pris en compte

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	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 €

### 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.*

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 :

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 €

### 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.

### 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 1er janvier 2016 ne peut pas être mis en location pendant les 6 années suivant le versement du prêt, sauf cas particuliers.



# PROGRAMME VILLAS VALÉRIA

Par GREEN CITY IMMOBILIER

**AUZEVILLE-TOLOSANE**

- + Appartements T2 & T3 Duplex à partir de 198 900 €
- + VILLAS T6 à partir de 550 900 €
- Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> semestre 2021
- Notaire : M<sup>e</sup> David LEVY à Montgiscard
- Architecte : ARCHIGRIFF, Jean-Marc Durin



## → AUZEVILLE-TOLOSANE

À seulement 15 km de la place du Capitole, Auzeville-Tolosane bénéficie d'une situation géographique privilégiée au sud de la métropole toulousaine. Proche de nombreux pôles économiques et scientifiques d'envergure, des universités et IUT Paul Sabatier et de l'A61, elle est également bien desservie en transports en commun. La commune, à cheval sur les coteaux de Pech-David et le Canal du Midi, offre à ses 4 200 habitants un cadre de vie privilégié et un vaste réseau cyclable proposant de charmantes balades le long du Canal du Midi. Ville au patrimoine riche et chargée d'histoire, en témoignent ses 3 châteaux et ses nombreuses belles demeures anciennes, elle a su conserver son esprit de village. Cela ne l'empêche pas d'être une ville dynamique offrant à ses habitants de nombreuses infrastructures scolaires, culturelles et sportives. Elle est également devenue un pôle agricole important, avec plusieurs centres d'enseignement et de recherche dans ce domaine. Pour résumer, tous ces atouts font d'Auzeville-Tolosane l'une des villes les plus prisées du sud toulousain.

## → LA RÉSIDENCE

Proche du centre-ville où se côtoient services, transports en commun et commerces de proximité, la résidence est un véritable petit hameau qui réunit 2 bâtiments de seulement un étage (+ combles) et 6 villas organisées de part et d'autre d'allées qui parcourent toute la parcelle. Les espaces verts collectifs comme privatifs et autres cheminements piétonniers qui sillonnent l'espace font de « Villas Valéria » un véritable havre de paix.

L'architecture des bâtiments qui fusionne modernité et matériaux traditionnels incarne le style « contemporain toulousain ». Elle conjugue des façades blanches talochées, des menuiseries extérieures en PVC gris clair et des toitures en tuiles, qui donnent du caractère à l'ensemble, épousant ainsi l'esprit résidentiel du quartier.

Tous les logements présentent de beaux volumes, bénéficient de prestations de qualité et profitent d'une belle luminosité grâce aux

grandes baies vitrées, aux balcons et aux jardins privatifs. La résidence compte de nombreuses places de parking en extérieur pour les collectifs. Chacune des villas possède, quant à elle, un garage et deux places extérieures. De conception RT 2012 et NF Habitat HQE, 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. Enfin, tous les logements sont équipés d'une box domotique évolutive qui simplifie la vie et libère des contraintes quotidiennes. L'ambiance très nature 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.

## À PROXIMITÉ

**PÔLES ÉCONOMIQUES & SCIENTIFIQUES** : Labège Innopôle, Parc technologique du Canal, Toulouse Aerospace, CHU Rangueil, complexe scientifique et aéronautique (CNES, ONERA, Airbus Defence & Space), Cancéropôle

**Universités et IUT**  
Paul Sabatier ;  
Toulouse INP - ENSAT  
École Nationale Supérieure Agronomique de Toulouse ;  
ENSFEA (Ecole Nationale Supérieure de Formation de l'Enseignement Agricole)

**Collèges et lycées**

**Écoles maternelles et primaires, crèches**

**Commerces et services** : pharmacie, poste, mairie, supermarché, bricomarché, banque, station service, centre commercial...

**Loisirs** : médiathèque, complexe sportif, piscine municipale, Canal du Midi, parcours cyclable, salle de spectacle le Bikini, cinéma Gaumont Labège...

## LES + DU PROGRAMME

- Emplacement d'exception
- Badge de proximité
- Parking / garage
- Locaux 2 roues
- Cuisine meublée et équipée
- Box domotique Logements connectés

## LES ACCÈS

- Accès rapide A620 et A61 (sortie 19)
- Station Ramonville la ligne B à 3,5 km Future 3<sup>e</sup> ligne de métro à 5 km
- Gare de Labège Village à 6 km
- Aéroport Toulouse - Blagnac - 20 km
- Ligne Linéo L6 à 200 m. (métro Ramonville-Saint-Agne) Ligne 81 à 200 m. (métro Université Paul Sabatier)



## EN SAVOIR +

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



## INTERVIEW

# LES ACTIONS DU PROMOTEUR IMMOBILIER

JOSHUA PALME, DIRECTEUR COMMERCIAL ET MARKETING DE SAINT-AGNE IMMOBILIER



Mon Patrimoine Neuf a interviewé Joshua Palme, Directeur Commercial et Marketing de Saint-Agne Immobilier afin de nous éclairer sur les actions du promoteur immobilier en matière de qualité des programmes, d'engagements environnemental et sociétal, au service des futurs occupants.

### PARLEZ-NOUS DE VOTRE PARCOURS PROFESSIONNEL

Après un diplôme de l'Institut National Supérieur de l'immobilier – Groupe ESC

J'ai débuté ma carrière dans la commercialisation d'opération VEFA en résidence principale.

Aujourd'hui je suis en charge du management de la qualité des projets et du parcours client, pour cela j'anime le service marketing, commercial et la digitalisation de notre offre.

### QUELS SONT VOS ENGAGEMENTS EN MATIÈRE DE QUALITÉ ?

Nous allons au-delà des normes !

Il existe des normes pour la réalisation d'opérations neuves (bureaux et logements).

Nous nous inscrivons dans une démarche qui fait mieux que la norme, c'est-à-dire avec **une amélioration des projets d'un point de vue qualitatif** (isolation acoustique, isolation thermique, etc.) et aussi **d'un point de vue environnemental** (performances énergétiques, optimisation du bilan carbone, etc.).

Nous devons aujourd'hui concevoir des projets en mettant au premier plan **les économies d'énergie, la diminution de la consommation d'eau ainsi que la création de chaleur.**

En été le confort dans les zones urbaines est une véritable problématique sur laquelle nous travaillons, par des conceptions intelligentes, des matériaux de façade adaptés, et aussi par la création d'îlots de fraîcheur végétalisés. **La nature en ville est à préserver et à développer !**

Nous pensons aussi aux personnes à mobilité réduite ou encore à l'adaptation des logements pour les séniors, qui cherchent des résidences de standing, à proximité des services, des commerces et des transports.

Les résidences du Groupe sont certifiées systématiquement **NF HABITAT** et certaines **NF HABITAT HQE** (Haute Qualité Environnementale).

Ces certifications attribuées par **CERQUAL** sont un véritable gage de qualité pour l'acquéreur.

À ce jour nous mettons en place une résidence exemplaire au niveau environnemental et respect de la nature dans **l'écoquartier Andromède à Blagnac-Beauzelle : « Garden Street »**, qui est labellisée **BIODIVERSITY** et **E+ /C-** (optimisation de l'énergie et du bilan carbone du projet).



Programme Garden Street



### POUVEZ-VOUS NOUS EXPLIQUER LE CHOIX DE METTRE EN PLACE UNE CERTIFICATION PAR UN ORGANISME INDÉPENDANT, EN L'OCCURENCE NF HABITAT ?

Saint-Agne Immobilier a fait le choix de s'engager dans la certification NF HABITAT il y a 3 ans, dès qu'elle est apparue, et vient de renouveler son engagement en ce début d'année.

Bien avant la « nouvelle » NF HABITAT, nos opérations étaient déjà certifiées NF LOGEMENT et ce depuis 15 ans.

### POURQUOI CE CHOIX DE CERTIFICATION ?

On a tendance à voir uniquement les exigences techniques des opérations, elles font bien entendu partie intégrante de la certification, mais être certifié NF HABITAT ce n'est pas que cela.

La qualité de nos résidences et de nos logements passent par un réel système de management responsable. **Depuis la conception des projets jusqu'à la livraison, chaque étape est maîtrisée pour garantir la qualité finale.**

À l'image du dirigeant, Patrick SAINT-AGNE, le Groupe souhaite valoriser son savoir-faire auprès des acquéreurs afin de leur garantir la meilleure qualité possible, c'est à travers la certification NF HABITAT que nous arrivons à mettre en place et organiser nos compétences.

Elle impose d'avoir un système de management responsable clairement défini, comme la politique de Direction, l'organisation des services, le classement, le suivi et l'auto-analyse de l'activité.

NF HABITAT propose 3 niveaux de maturité dans la certification des structures :

- + NIVEAU 1 : PROGRÈS
- + NIVEAU 2 : MAÎTRISE
- + NIVEAU 3 : OPTIMISATION

**Pour nos acquéreurs** le fait d'avoir choisi un logement NF HABITAT c'est l'assurance de **la qualité de leur logement, tant sur le point technique que dans l'accompagnement de leur prise de possession.**

Ils sont informés à plusieurs stades de leur acquisition : dès le départ, au moment de la réservation (qui informe entre autres sur la date de livraison prévisionnelle), en cours de chantier, ainsi qu'aux étapes préalables à la livraison, lors des pré-visites obligatoires, jusqu'au stade des cloisons achevées.

Ils sont également accompagnés au moment de la livraison de leur logement, notamment par le biais du livret d'accueil qui leur est fourni et par un interlocuteur dédié qui peut répondre à toutes les questions.

#### Conclusion :

Plusieurs réglementations encadrent la construction de logements neufs, mais elles ne sont parfois pas, ou mal vérifiées : NF HABITAT garanti l'application de ces normes.

Que ce soit dans la réalisation de nos résidences ou dans l'organisation même de nos services, SAINT-AGNE IMMOBILIER garantit la qualité à travers cette certification.

*Un grand merci à notre spécialiste certification NF, **Mélanie GABAIG** : Responsable de Programmes / Référente NF HABITAT chez Saint-Agne Immobilier.*

#### QUELS SONT LES SERVICES ET OFFRES QUE VOUS APORTEZ À VOS CLIENTS ?

Forts d'une expérience de plus de 15 ans dans la réalisation de résidences principales, nous plaçons les clients au centre de l'Entreprise. C'est pourquoi nous leur proposons une large palette de biens neufs à **Prix Maîtrisés**, que ce soit en appartements ou en villas sur la Métropole Toulousaine, et aussi en Île-de-France.

Nos conseillers spécialistes de l'accession à la propriété sont formés à accompagner les clients de A à Z, de leur 1<sup>ère</sup> prise d'informations jusqu'à la signature chez le notaire, et également sur l'aspect technique et financier (personnalisation des plans, modalités de financement, etc.), tout comme pour le choix des matériaux intérieurs et la décoration.

#### Un véritable espace est dédié aux clients :

Ce « Showroom » permet de personnaliser son logement, et de découvrir les prestations, comme le carrelage, les parquets, cuisines, etc. Le lieu est également équipé d'un système de visites virtuelles et d'images en 3D, qui aident à se projeter.

Aussi nous proposons aux acquéreurs de gérer et entretenir leur copropriété et même leur bien, s'ils souhaitent le mettre en location par la suite.

Nous accompagnons ainsi tous les cycles de vie d'un bien immobilier, de sa conception jusqu'à son exploitation, et en tirons les enseignements.

#### POUVEZ VOUS NOUS PARLER DE VOTRE OFFRE D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ P.A.M ?

L'Accession à Prix Maîtrisé, ou le « PAM » comme certains aiment l'appeler, est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété créée par la Ville de Toulouse. Il permet de réaliser un premier achat dans le neuf à des prix très intéressants, parfois même inférieurs aux prix de l'ancien lorsque l'on cumule les avantages qui y sont liés.

L'objectif est de permettre aux jeunes actifs notamment de « mettre le pied à l'étrier » dans le parcours résidentiel, avec un logement neuf, aux dernières normes énergétiques et à des prix plafonnés à 3000€ /m<sup>2</sup> (pondérés).

Pour les personnes éligibles, cela représente une véritable opportunité, mais il y a des conditions :

- + Les PAM s'adressent exclusivement à l'achat de sa résidence principale ;
- + Ils sont assujettis à un plafonds de ressources ;
- + Ils peuvent être cumulés avec le Prêt à l'accession Toulousain et le Prêt à Taux Zéro.

Nous disposons actuellement de plusieurs projets éligibles au Prix Maîtrisé, notamment dans les quartiers toulousains de Saint-Simon, de Lardenne, de Purpan et de Guilheméry/Jolimont par exemple.

Nous étendons ce dispositif au Nord-Ouest de l'agglomération à Beauzelle, avec la résidence « Garden Street », sur laquelle des maisons en pleine propriété et des appartements du 2 au 4 pièces sont éligibles.

#### COMMENT GARANTISSEZ-VOUS LA SATISFACTION DE VOS CLIENTS ?

Nous accordons une importance à 4 valeurs fondamentales :

**1/ Le respect du client**, qui est pris en charge de la réservation jusqu'à la livraison, et durant toute la construction, lors des rendez-vous de suivi.

**2/ Le respect du délai de construction**, grâce notamment à des entreprises locales renommées. Le respect du prévisionnel d'avancement travaux = le respect des dates d'appels de fonds pour l'acquéreur.

**3/ Le respect strict du cahier des charges et du projet initial.**

Cela passe par la maîtrise des coûts, par un prix ferme et définitif et par un suivi méticuleux du projet architectural.

**4/ Des projets respectueux du lieu et de l'environnement**

Nous adaptons la taille des projets au foncier, et recherchons la meilleure insertion dans le site, selon la volonté des urbanistes et de nos partenaires architectes.

#### QUEL EST LE PLUS DE SAINT-AGNE IMMOBILIER SELON VOUS ?

Au-delà des services décrits préalablement, en un mot :

C'est une société indépendante, à taille humaine, avec des femmes et des hommes qui défendent leurs valeurs, basées sur les habitants au cœur des projets, le respect des clients et le respect de l'environnement.

**Mon Patrimoine Neuf est très heureux de vous compter parmi ses contributeurs et vous souhaite une très belle continuation dans cet engagement professionnel, porté vers la satisfaction et la maîtrise de toute l'élaboration de vos programmes immobiliers.**

--

**Joshua Palme**  
Saint-Agne Immobilier

93 rue Edmond Rostand, 31200 Toulouse  
Tél. : 05 61 61 61 61, www.saint-agne.com





# PROGRAMME GARDEN STREET

Par SAINT-AGNE IMMOBILIER

**BLAGNAC / BEAUZELLE**

- + Appartements du T2 au T3
- + Villas du T3 au T5
- + T2 C04 en accession maîtrisée à partir de 167 000 €

Livraison prévisionnelle : à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2021

- Notaire : M<sup>e</sup> BARES - Toulouse
- MU Architecture : Gregoire DUBREUX



## → L'ECOQUARTIER ANDROMÈDE : VIE DE QUARTIER & ENVIRONNEMENT

Situé entre Blagnac et Beauzelle, au cœur de l'un des bassins d'emplois les plus dynamiques de France, l'EcoQuartier Andromède est conçu pour vous offrir une qualité de vie exceptionnelle. Situé au calme, entre le golf de Seilh et Toulouse, il est organisé autour d'une longue coulée verte centrale, d'un bois classé et d'espaces verts.

Restaurants, musées, commerces... Andromède propose une vraie vie de quartier

Organisé autour du Cours Barricou, grange conservée et réhabilitée, le site réunit commerces de proximité et de nombreuses installations et services du quotidien (crèche, écoles, centre de loisirs, maison de retraite...).

En 3 minutes, vous êtes au centre historique de Blagnac et de son centre commercial avec plus de 130 boutiques, une poignée de restaurants, un cinéma. Sans oublier les musées Aéroscoopia ou Odysud, la patinoire de Blagnac, la piscine...

En 15 minutes, Andromède est relié au centre de Toulouse par la ligne 1 du Tramway en plus de trouver les lignes de bus 17, 30, 70 et 71.

## → UN CONCEPT D'HABITAT INÉDIT

En appartement ou en villa, une seule philosophie : être mieux qu'en individuel !

Les 38 logements intermédiaires ont toutes les qualités d'une villa avec les atouts d'un collectif. Les espaces communs sont valorisés afin de réduire les charges. Les halls, la cour partagée et les espaces de circulation sont spacieux et largement ouverts sur l'extérieur. Ils sont aménagés entre les bâtiments, à la croisée des chemins et à l'ombre, pour offrir des espaces confortables de rencontre et de partage. La cour est aménagée de mobilier permettant de profiter pleinement des espaces extérieurs. Au dernier niveau, deux terrasses ouvertes à tous sont de véritables lieux de vie des logements intermédiaires et accueilleront des espaces potagers. Ces « jardins sur les toits » sont de vrais lieux de rencontres

autant que des lieux d'intimité où l'importance du vivant prend toute sa place. Tous les logements intermédiaires bénéficient d'une spacieuse loggia, d'une terrasse ou d'un jardin, et la plupart des appartements sont traversants ou à double orientation.

Les 33 villas, accessibles en pleine propriété, ont été pensées pour préserver l'intimité de chacun tout en créant des espaces de transition afin de favoriser les rencontres. L'accès peut se faire selon plusieurs scénarios, chaque chemin étant une opportunité différente de rencontrer son voisin dans un cadre confortable. La végétalisation est également envisagée comme une priorité. Chaque villa dispose d'un garage envisagé comme un support de végétalisation.

## À PROXIMITÉ

- Tramway T1 à 100 mètres vers Toulouse Centre et vers l'aéroport. Connexions au MÉTRO A et B
- 4 lignes de bus 17, 30, 70, 71
- Services & commerces 6 000 m<sup>2</sup> en cœur de quartier
- Proximité voies rapides Fil d'ariane et Voie Lactée
- Centres-villes à 5 minutes (Blagnac et Beauzelle)
- Crèches & Écoles (maternelles, collèges, lycées, CFAI)
- Équipements sportifs

## ÉCOQUARTIER

- 70 ha d'espaces verts
- 7 000 arbres plantés
- 15 km de pistes cyclables
- 800 personnes travaillant sur le site à terme
- Projets à forte valeur environnementale

## LES + DU PROGRAMME

- Espaces verts engazonnés agrémentés de massifs de plantes et d'arbustes variés
- Chauffage et eau individuels pour plus d'économies et de confort
- Menuiseries à isolation renforcée avec double vitrage
- Matériaux nobles et innovants : Isolation renforcée, Carrelage dans les pièces à vivre en grès émaillé, parquet stratifié dans les chambres
- Panneaux photovoltaïques sur les garages des villas
- Salles-de-bains aménagées (baignoire ou douche selon plans)
- Placards aménagés avec portes coulissantes suivant les plans
- Volets roulants motorisés dans les séjours-cuises et dans les chambres des T4, T5 et T6



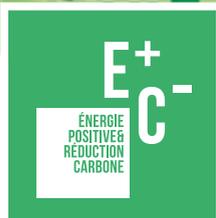
## EN SAVOIR +

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



**ECOLABEL**

# LE NOUVEAU LABEL ÉNERGÉTIQUE E+ C-



Parmi la multitude de labels énergétiques et autres normes dans le secteur de l'immobilier neuf, la confusion règne ! Mon Patrimoine Neuf fait un focus sur le nouveau Label Énergie + Carbone -, lancé par l'État pour généraliser les bâtiments à énergie positive et à faible empreinte carbone.

Suite à l'accord de Paris à l'occasion de la COP 21, l'État et les acteurs de la construction se sont engagés à produire des bâtiments à

énergie positive et bas carbone, cette décision est sans précédent.

Le nouveau Label « Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone » a donc été lancé officiellement le 17 novembre 2016 par le Ministère du Logement.

Ce label a pour but de contribuer à la lutte contre le changement climatique pour la construction neuve. Il ne s'agit plus uniquement de performance énergétique puisqu'il concerne également la « performance environnementale » des bâtiments. De la même manière que les labels énergétiques

ont permis de faire évoluer la réglementation et d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, le Label « Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone » devrait, in fine, contribuer à tendre vers la généralisation des bâtiments bas carbone.

## → COMMENT ÇA MARCHE ?

Ce label d'État repose sur une nouvelle méthode de calcul et de nouveaux indicateurs visant à évaluer la performance énergétique et environnementale des bâtiments selon les critères « Bilan Bepos » et « Carbone ».

Le nouvel indicateur « Bilan Bepos » (Bilan énergétique du bâtiment à énergie positive) correspond à la consommation d'énergie primaire\* non renouvelable du bâtiment, diminuée de la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction (quantité d'énergie photovoltaïque exportée).

La capacité du bâtiment à consommer l'énergie qu'il produit est ainsi prise en compte.

*Énergie primaire : énergie que l'on trouve dans la nature et qui est transformée en énergie secondaire : électricité, chaleur, etc.*

Une des nouveautés consiste également à introduire dans le bilan énergétique, les autres usages immobiliers et mobiliers non pris en compte dans la réglementation thermique RT 2012.

Afin de tenir compte de la spécificité des différentes typologies de bâtiment, des usages et des facteurs géographiques, 4 niveaux sont prévus :

+ Énergie 1 à 4 = d'un niveau de base accessible jusqu'à un bâtiment avec un bilan énergétique nul.

Pour la performance environnementale :

+ La nouveauté repose sur une analyse du cycle de vie qui portera sur un calcul des émissions de gaz à effet de serre, d'une part sur la totalité du bâtiment, et d'autre part sur l'ensemble de produits de construction et des équipements du bâtiment.

+ Deux niveaux maximaux Carbone 1 et Carbone 2 sur une durée de vie de 50 ans ont été retenus par les pouvoirs publics.

## → COMMENT L'OBTENIR ?

Seuls les organismes certificateurs en convention avec l'État peuvent délivrer ce label.

Ce label est d'ores et déjà intégré dans le référentiel NF Habitat, ainsi que :

- + La prise en compte du label pilote BBCA 2016 (Bâtiment Bas Carbone) ;
- + La création du niveau Bonus de constructibilité pour les projets répondant à des critères d'exemplarité énergétique, ou d'exemplarité environnementale, ou étant considérés comme à « énergie positive ».

## → LES AVANTAGES DE CE LABEL

- + Préparer la construction des bâtiments performants aux « standards » de demain. La filière du bâtiment fait ainsi un pas de plus vers l'adoption de technologies et de procédés respectueux de l'environnement ;
- + Valoriser un actif immobilier pour la location ou la vente ;
- + Bénéficier du bonus de constructibilité prévu par le décret n° 2016-856 du 28 juin 2016.

## → ANALYSE APRÈS 2 ANS DE VIE DU LABEL

En novembre 2018, 5 % des demandes de certification de logements incluent le label E+C-, soit près de 200 opérations.

C'est un niveau encore assez marginal, mais qui révèle un intérêt croissant pour ce nouveau label.

De nouvelles façons de faire, une méthodologie à assimiler, des solutions techniques à trouver, des coûts supplémentaires à supporter... les professionnels ont encore besoin de temps d'appropriation pour se lancer massivement dans ce label.



ECOLABEL

# 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<sup>er</sup> 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/M<sup>2</sup>/AN EN 2005 À MOINS DE 50 KWH/M<sup>2</sup>/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).



CONSOMMATION D'ÉNERGIE  
**> 50 KWH/M<sup>2</sup>/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 1<sup>er</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 de 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/m<sup>2</sup>/an d'énergie ce n'est pas forcément très parlant. Prenons le cas d'une maison type française de 125 m<sup>2</sup> qui consomme 50 kWh/m<sup>2</sup>/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).



# PROGRAMME ESPRIT MATISSE

Par PITCH PROMOTION

**FENOUILLET**

- + 43 appartements
- + Du T2 au T4
- + À partir de 165 900 € parking inclus

- Livraison prévisionnelle : à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2021
- Notaire : Étude de M<sup>e</sup> Cécile ZAMPINI - Notaires associés - 31000 TOULOUSE
- Architecte : Scalène architectes



Illustrations non contractuelles dues à la libre interprétation de l'artiste.

## → ESPRIT DYNAMIQUE, ESPRIT VILLAGE : AU CŒUR DE LA ZAC « LES CHEMINS DE PIQUEPEYRE »

Fenouillet bénéficie d'une situation idéale sur le territoire du Nord Toulousain, marqué par les fleurons de l'industrie aéronautique tels qu'Airbus, Safran, ATR, Latécoère... Elle est à seulement 10 minutes des grands bassins d'emploi et à 5 minutes du centre-ville.

Aux portes de Toulouse, découvrez une nouvelle résidence à taille humaine, dans cette agréable « ville village ». Nichée entre la Garonne et le lac du Bocage, la commune offre un cadre de vie aussi plaisant que pratique.

La création du nouveau quartier « Les Chemins de Piquepeyre » s'inscrit dans cette même ligne. Le projet, vert, paysager, aéré, aux circulations douces, voit l'éclosion d'un nouveau style de vie dédié au bien-être des familles : une place centrale paysagère, des commerces, un nouveau

groupe scolaire s'ajoutant au collège et à la halle des sports. À deux pas de la résidence, des sentes fleuries, une aire de jeux, des pistes cyclables... Un lieu de vie convivial, trait d'union entre le village, les espaces naturels et le centre commercial de Fenouillet.

## → ESPRIT LIBERTÉ : PASSERELLES & JARDINS PARTAGÉS

Avec son architecture sobre et contemporaine, « Esprit Matisse » révèle un écrin de verdure. Une allure de légèreté se dégage de l'élégance des passerelles maillant les étages et convergeant en cascade vers un parvis de verdure.

Ce lieu promet quiétude, partage et convivialité. Des essences méditerranéennes, massifs fleuris, arbustes et arbres à hautes tiges où serpentent des promenades. Un verger, un espace de détente et des jardins partagés ont été aménagés, concluant ce tableau pittoresque de place animée de village.



Illustrations non contractuelles.

## → ESPRIT LUMIÈRE : BELLES OUVERTURES & TERRASSES

Les appartements se déclinent du 2 au 4 pièces et s'ouvrent sur le vaste espace paysager grâce à de généreux balcons ou de profondes terrasses.

Les plans sont bien pensés, proposant espace et fonctionnalité : grandes pièces à vivre avec cuisine ouverte, partie nuit bien séparée préservant l'intimité...

Une attention particulière a été portée aux expositions ensoleillées et les séjours aux larges baies vitrées profitent d'une lumière naturelle tout au long de la journée.

### À PROXIMITÉ

- Bus 59 vers Toulouse, métro «La Vache»
- Crèche, école maternelle et primaire, collège et installations sportives accessibles à pied
- Centre de Fenouillet à 5 min. en voiture
- Centre commercial «La Galerie Espaces Fenouillet» à 6 min. en voiture
- Gare Matabiau en 10 min. (d'ici 2024) via la future gare multimodale de Fenouillet
- Aéroport Toulouse-Bagnac à 16 min. en voiture

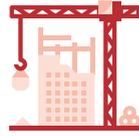
### LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée contrôlée par lecteur de badge Vigik et visiophone
- Portes palières équipées de serrures de sûreté 3 points A2P\* avec cylindre européen
- Ascenseur et parking couvert et sécurisé
- Chauffage individuel au gaz
- Larges baies (double vitrage) Volets roulants à commande électrique (séjours et cuisines)
- Carrelage grand format, Parquet stratifié dans les chambres
- Salles de bains ou salles d'eau équipées : receveurs de douche extra plats, radiateurs sèche-serviettes. Meuble vasque surmonté d'un miroir et bandeaux lumineux, robinetterie mitigeuse design. Faïence sur le pourtour des baignoires et douches à hauteur d'hygiénisme.
- Coeur d'îlot verdoyant et potager partagé



## EN SAVOIR +

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



## PROJETS URBAINS

# LES GRANDS TRAVAUX DANS LES TRANSPORTS TOULOUSAINS

## LA TROISIÈME LIGNE DE METRO

- ▶ 27 KM DE LONGUEUR, 21 STATIONS
- ▶ 70% DU MÉTRO EN SOUTERRAIN
- ▶ 200 000 VOYAGEURS prévus par jour
- ▶ 220 000 EMPLOIS desservis par jour
- ▶ 5 STATIONS EN CORRESPONDANCE avec les lignes A,B et le tramway
- ▶ 5 GARES SNCF/TER CONNECTÉES
- ▶ 2025 MISE EN SERVICE

INFORMATIONS EXTRAITES DU SITE <https://www.toulousemetro3.fr/> et rédigées par Tisseo

Le Comité Syndical de Tisséo-Collectivités a approuvé le 5 juillet 2017 le tracé de la future 3<sup>e</sup> ligne de métro automatique "Toulouse Aerospace Express" qui desservira la grande agglomération toulousaine d'Ouest en Est.

Le tracé est conçu pour garantir un accès durable, en quantité et en temps, aux zones majeures d'emplois, notamment celles du berceau de l'industrie aéronautique européenne.

27 km de longueur, 5 stations en correspondance avec les lignes A,B et le tramway, 5 gares SNCF/TER connectées, la 3<sup>e</sup> ligne de métro desservira 21 stations, 220 000 emplois par jour. Près de 200 000 voyageurs par jour sont attendus. La mise en travaux débutera en 2021 pour une mise en service en 2025.

### → DESSERVIR LES GRANDS PÔLES D'EMPLOI DU TERRITOIRE TOULOUSAIN

Du Nord-Est au Sud-Ouest, la 3<sup>e</sup> ligne de métro permettra de relier les pôles majeurs du groupe Airbus (Colomiers, St Martin et Defence and Space) qui emploie à lui seul directement 21 000 salariés et génère 40 000 emplois indirects, principalement localisés dans le quart nord-ouest de l'agglomération (Toulouse, Blagnac, Colomiers).

Tous les métiers de l'industrie spatiale, dont des entreprises leader telles que ATR, Daher-Socata, Safran, Thales et Airbus Defence and Space, sont également présents sur la ligne.

Elle donnera aussi accès aux pôles d'innovation du Sud-Est de la métropole qui connaissent un développement économique spectaculaire.

+ Au nord-ouest, la zone d'emploi (71 000 emplois) concentre les leaders mondiaux de la

filière aéronautique avec des acteurs majeurs tels qu'Airbus, Thalès ou Safran.

- + Au centre (83 000 emplois)
- + Au sud-est (63 000 emplois)

Le montant global de l'opération « 3<sup>e</sup> ligne de métro et la ligne Aerospace Express » est évalué à 2,67 milliards d'euros en valeur économique de mai 2016.

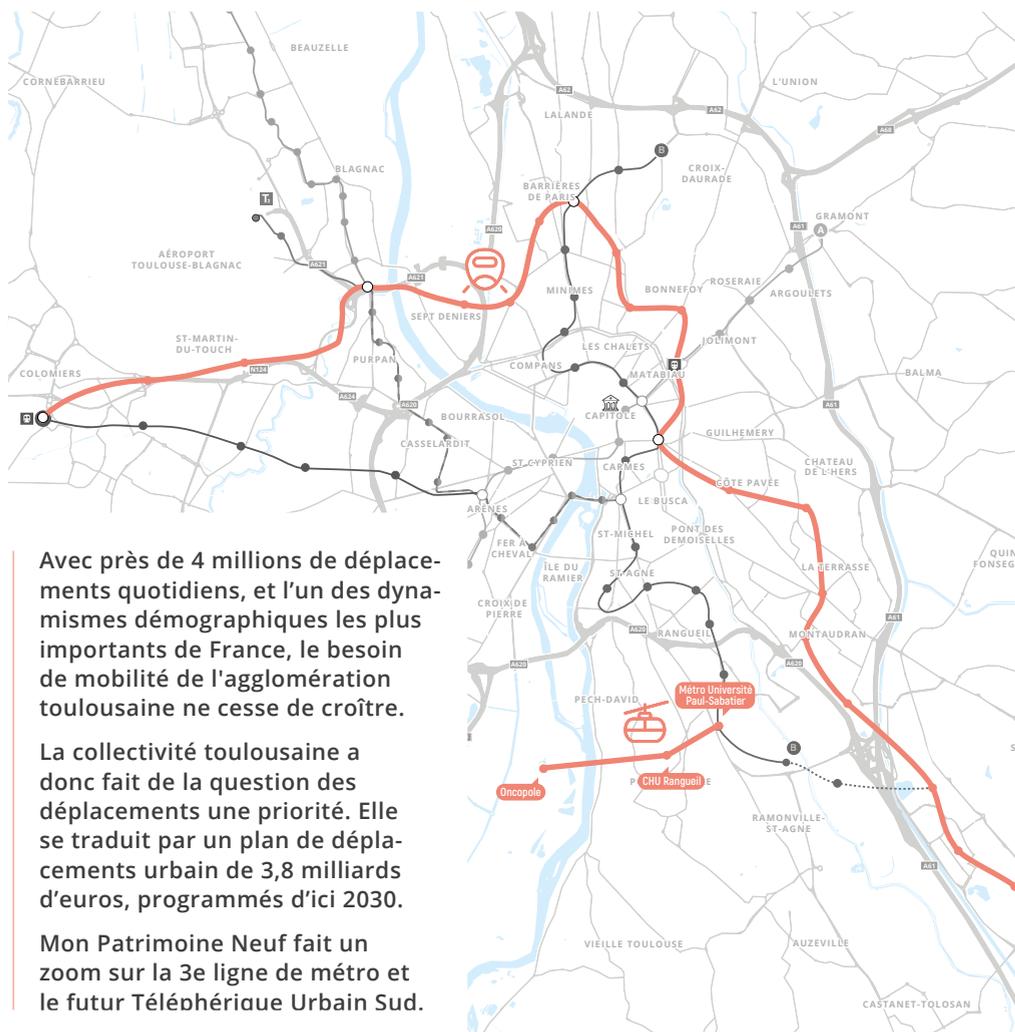
### → UN MODE DE TRANSPORT PERFORMANT ET ATTRACTIF

La 3<sup>e</sup> ligne de métro sera à 70% en souterrain. Non contraint par la circulation automobile, ce mode garantit les temps de déplacements et permettra un franchissement de la Garonne, qui constitue aujourd'hui une coupure entre l'est et l'ouest du territoire nord de l'agglomération. Le pôle aéroportuaire sera alors facilement desservi et donc accessible.

### → LA 3<sup>E</sup> LIGNE DE MÉTRO S'INSCRIT AU CŒUR DE QUARTIERS À FORT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Le nord de l'agglomération est un territoire périurbain, qui attire toujours plus de nouveaux habitants. Pour répondre à cette croissance démographique, une mutation urbaine est lancée, dans laquelle la 3<sup>e</sup> ligne de métro s'inscrit, pour :

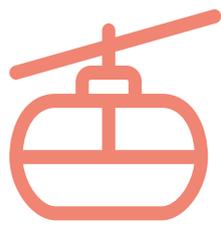
- + Maîtriser l'étalement urbain et organiser de nouveaux quartiers,
- + Développer un réseau de transport structurant vers les zones d'emploi,
- + Requalifier la zone d'activité économique.



Avec près de 4 millions de déplacements quotidiens, et l'un des dynamismes démographiques les plus importants de France, le besoin de mobilité de l'agglomération toulousaine ne cesse de croître.

La collectivité toulousaine a donc fait de la question des déplacements urbains une priorité. Elle se traduit par un plan de déplacements urbains de 3,8 milliards d'euros, programmés d'ici 2030.

Mon Patrimoine Neuf fait un zoom sur la 3e ligne de métro et le futur Téléphérique Urbain Sud.



## LE TÉLÉPHÉRIQUE TOULOUSAIN INAUGURÉ EN 2020

- ▶ 3 KM DE TRACÉ : LE PLUS LONG TÉLÉPHÉRIQUE DE FRANCE !
- ▶ 1'30" TEMPS D'ATTENTE EN HEURE DE POINTE
- ▶ 8 000 PASSAGERS PAR JOUR

Informations extraites du documents SMTC Téléphérique rédigées par Tisseo

**Le saviez-vous ? En 2020, la métropole toulousaine inaugurerait un mode de transport inédit sur son territoire : le Téléphérique Urbain Sud, reliant l'université Paul Sabatier à l'Oncopole, en passant par le CHU Rangueil.**

**Avec 3 km de tracé, ce sera le plus long téléphérique de France ! Un projet entre ciel et terre, comme les affections Toulouse, qui donne hauteur et perspective au développement des transports métropolitains !**

Le projet de Téléphérique Urbain Sud vise un seul objectif : améliorer la desserte des grands équipements du sud de la métropole.

En effet, cette zone concentre plusieurs pôles d'attraction majeurs (l'université Paul Sabatier, le CHU Rangueil, l'Oncopole, les laboratoires Sanofi et Pierre Fabre notamment), qui drainent chaque jour plusieurs milliers de personnes, résidents, étudiants ou salariés. D'où la volonté de la métropole et Tisséo Collectivités de redonner de l'oxygène à ce secteur surchargé, avec un nouveau mode de transport doux et écologique.

Parmi toutes les options envisagées, le téléphérique s'est naturellement imposé comme le moyen de transport le plus pertinent, étant donné la topographie des lieux et les nombreux obstacles présents dans cette zone.

Le Téléphérique Urbain Sud fait partie du projet de Ceinture Sud inscrit au Projet Mobilités 2020-2025-2030. Il prévoit à l'horizon 2020, en plus du Téléphérique Urbain Sud, la création de 2 nouveaux axes de transport vers l'est et l'ouest.

Ces axes seront le support de nouvelles lignes de bus qui desserviront les pôles d'emplois majeurs

de l'agglomération : pôle aéronautique, zones d'activités des Ramassiers, de Basso Cambo et de l'Oncopole, complexe scientifique Rangueil, zone économique de Toulouse-Montaudran.

Des axes qui complèteront ainsi l'offre du Téléphérique Urbain Sud pour créer de nouvelles connexions avec le réseau structurant : lignes A et B de métro, Linéo, lignes régulières de bus, réseau ferroviaire, etc.

### → EN PRATIQUE

- + Vitesse commerciale : 20 km/h.
- + Le projet de Téléphérique Urbain Sud rivalise avec le tramway et supplante les bus circulant en centre-ville. La liaison Oncopole - Université Paul Sabatier s'effectuera ainsi en moins de 10 min, contre 30 min en voiture !
- + Fréquence : jusqu'à une cabine toutes les 1 min 30 en heures de pointe. Le téléphérique fait aussi bien que le métro, avec la même amplitude horaire, de 5 h à 0 h 30.
- + Capacité : 15 cabines de 34 personnes, soit 1 500 voyageurs/ heure dans chaque sens.

Détail important, la configuration des cabines, de plain-pied avec le quai de la station, **facilite l'embarquement et le débarquement des passagers** qui s'effectue de plus à l'arrêt. Les personnes à mobilité réduite, les enfants en poussette ou les passagers munis de vélo sont les bienvenus à bord !

Le trafic prévisionnel est de 8 000 passagers par jour à l'ouverture de la ligne en 2020. Le prolongement possible de la ligne à l'est et à l'ouest pourrait faire grimper ce chiffre jusqu'à 15 000 passagers par jour.



## INTERVIEW

# RENCONTRE AVEC UNE PROFESSIONNELLE DU CRÉDIT IMMOBILIER

ESTELLE ZELLER, COURTIER EN CRÉDIT IMMOBILIER ET PROFESSIONNEL, MANDATAIRE EXCLUSIVE POUR PLUSQ1TAUX TOULOUSE



La société PlusQ1taux a été créée à Toulouse en janvier 2010 par deux associés, Christine MACCOTTA et Laurent GRANIER.

Tous les deux issus du monde de la finance, ils ont décidé au fil des ans de se développer et de s'entourer de deux collaborateurs, anciens banquiers, afin de continuer à apporter une expertise à leurs clients à la fois particuliers et professionnels.

Dernière recrue il y a 4 ans, le passé professionnel de clerc de notaire spécialisée en promotion immobilière d'Estelle Zeller, leur a permis de rajouter à leur métier de conseil ses connaissances juridiques.

Aujourd'hui, PlusQ1taux compte six collaborateurs à Toulouse. Deux agences ont été créées à Toulon et Bayonne.



## POUVEZ-VOUS NOUS EXPLIQUER LES DIFFÉRENTES FORMES DE CRÉDIT IMMOBILIER QUE VOUS PROPOSEZ À VOS CLIENTS :

Nous sommes en mesure de proposer **tous types de crédit** à nos clients, crédit amortissable, crédit modulable, crédit à taux fixe et à échéance progressive, crédit in fine et crédit relais. Nous proposons aussi des crédits professionnels.

L'important est de **s'adapter aux besoins de nos clients** et de choisir l'établissement financier en fonction de leurs besoins et non pas l'inverse.

Parfois certains clients viennent nous rencontrer en ne pensant pas être finançables. En effet, il suffit que les normes de leur banque soient plus restrictives que celles d'autres établissements pour qu'ils s'arrêtent sur ce que leur conseiller bancaire a pu leur indiquer (par exemple attendre d'avoir plus d'apport personnel, ou attendre d'être en CDI).

De nous rencontrer **permettra** alors aux clients d'avoir **une vision globale des possibilités** de crédit sans devoir démarcher chacune des banques de la place.

Ce qui est important que le client comprenne c'est qu'il **a le droit d'avoir des demandes spécifiques et que la banque ne doit pas lui imposer un crédit qui ne correspondrait pas à ses attentes.**

### Prenons le cas concret de l'acquisition d'un bien en état futur d'achèvement.

Le financement d'un tel achat va devoir s'adapter aux capacités de remboursement du client une fois le bien livré mais également pendant la phase de construction, car le plus souvent, les acquéreurs restent locataires pendant cette période transitoire, et ne sont pas en capacité de rembourser la totalité de leur échéance en complément de leur loyer. Il faudra donc mettre en place un dispositif spécifique afin que les acquéreurs ne commencent à rembourser leur prêt qu'à la livraison de leur bien.

## QUELLES SONT LES ASSURANCES OBLIGATOIRES, OU DU MOINS CELLES CONSEILLÉES ?

Il est essentiel d'être bien assuré sur le prêt que l'on souscrit.

Les besoins seront différents selon que l'on finance sa résidence principale ou un investissement locatif.

Habituellement, nous assurons uniquement le décès et la perte totale et irréversible d'autonomie lors d'un investissement locatif, considérant que même en cas d'arrêt de travail l'échéance pourra être remboursée grâce au loyer.

**Pour l'acquisition de sa résidence principale**, il faudra être prudent et s'assurer également en cas d'incapacité temporaire de travail.

Beaucoup de choses sont ici à vérifier, surtout en fonction de l'activité professionnelle de nos clients. Il y a des métiers qu'il est important de mieux assurer que d'autres, surtout si en cas d'accident, la personne se retrouve dans l'incapacité de pouvoir continuer à exercer son activité professionnelle. C'est le cas par exemple d'un chirurgien, d'un dentiste ou toute autre profession médicale. Des assurances spécifiques peuvent être mises en place, il est donc essentiel de bien se renseigner.

**L'assurance perte d'emploi** peut également être proposée pour couvrir le risque d'un licenciement mais attention à bien vérifier les conditions de mise en jeu d'une telle assurance.

Enfin, en tant qu'emprunteur, sachez que **vous êtes libre de choisir la compagnie qui assure votre crédit immobilier**. Vous pouvez donc opter pour l'assurance proposée par l'établissement prêteur (assurance groupe) ou bien vous orienter vers une délégation (assurance externe).

## DE QUEL DROIT AU BIEN DISPOSE LE PRÊTEUR (BANQUE OU ÉTABLISSEMENT FINANCIER) ?

Le prêteur veut être certain de pouvoir récupérer le capital prêté ainsi qu'une partie des intérêts, en cas de défaut de paiement de l'emprunteur.

Trois solutions vont alors être possibles :

**L'organisme de caution** : il s'agit de l'intervention d'un organisme tiers. Ce dernier rembourse la banque en cas de défaut de paiement avant de se retourner contre l'emprunteur pour se faire rembourser.

Une solution amiable est d'abord mise en place avant de lancer une saisie du bien pour se faire rembourser grâce au prix de vente.

**La deuxième solution disponible est l'hypothèque**. Lorsqu'un organisme de crédit dispose d'une hypothèque sur un bien immobilier, il peut le saisir en cas de non-paiement du prêt.

**En troisième lieu**, bénéficier d'une **Inscription au Privilège de prêteur de Deniers (IPPD)** signifie être servi en premier, avant les autres créanciers.

Dans les deux derniers cas, en cas de revente du bien acheté, l'emprunteur devra effectuer la mainlevée de ces inscriptions hypothécaires afin de vendre un bien libre de toute inscription au nouvel acquéreur.

Nous calculons systématiquement le coût de ces différentes garanties afin d'optimiser le coût du crédit de nos clients.

## COMMENT CALCULE-T-ON LE COÛT RÉEL D'UN CRÉDIT ?

Justement, c'est **le taux effectif global (TEG)** qui donne au consommateur la possibilité de comparer deux offres de crédit en tenant compte notamment des frais de dossier, d'assurance et de caution ou hypothèque, ce que le taux nominal ne permet pas de faire.

C'est pourquoi **il est important de ne pas juste rechercher le meilleur taux pour obtenir le meilleur crédit possible.**

Un courtier vous accompagne dans l'ensemble de ces démarches afin de vous faciliter les différentes étapes et négociations nécessaires tout ou long de la mise en place de celui-ci.

## QUEL EST LE COÛT DE FAIRE APPEL À UN COURTIER ?

L'étude de la capacité d'emprunt des clients est gratuite.

Des frais de dossier seront ensuite appliqués en fonction du montant emprunté et nos honoraires viennent en substitution des frais de dossier bancaire.

Nous sommes payés à la réussite. N'hésitez donc pas à vous rapprocher d'un expert en crédit.

### PlusQ1Taux c'est :

- + **Plus de 5000 clients** financés depuis la création
- + **Plus d'1 milliard d'euros** de prêts négociés
- + **Une soixantaine de clients professionnels** accompagnés tous les ans

**Estelle Zeller**  
Courtière en prêts immobiliers  
**PlusQ1taux**  
13 Rue Sainte Ursule  
31000 Toulouse  
Tel : 06 68 77 21 08

[www.plusQ1taux.com](http://www.plusQ1taux.com)





## TOUT SAVOIR

# INVESTIR 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)

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



### QUELLE DÉFISCALISATION POSSIBLE ?

Le dispositif Pinel propose une réduction qui peut s'élever jusqu'à 21 % du montant de l'investissement, soit, une réduction d'impôt 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** pour une mise en location de **6 ans**
- **18% de réduction d'impôt** pour une mise en location de **9 ans**
- **21% de réduction d'impôt** pour 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 ?

- + L'investissement ne doit pas dépasser la somme de 300 000 €.
- + Les investissements sont limités à 2 par an dans la limite des 300 000 €.
- + La réduction d'impôt est incluse dans le plafond des niches fiscales limitées à 10 000 € par an et par foyer
- + 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).
- + 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 et des plafonds de ressources des locataires selon la localisation
- + 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 :

- + **SCI en loi Pinel** : Lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (SCI)
- + **Indivision en loi Pinel** : Lorsque le logement est détenu en indivision



### COMMENT FINANCER UN PROJET EN LOI PINEL ?

La loi autorise que le logement soit acquis via un prêt immobilier, avec l'établissement au choix libre de l'investisseur, ou financé en fonds propres.

### → QUELS SONT LES PLAFONDS À RESPECTER ?

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

- + Pour les logements ≤ 38 m<sup>2</sup> : majoration des loyers de 20%.
- + Pour les logements entre 39 m<sup>2</sup> et 63 m<sup>2</sup> : majoration des loyers de 0% à 19%.
- + Pour les logements ≥ 63 m<sup>2</sup> : 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 :

	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 €

### → LA LOI PINEL EN BREF



#### 1. ACHAT D'UN BIEN NEUF

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



#### 2. RÉDUCTION D'IMPÔT

**DE 12% À 21%** du montant de l'investissement 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,



# PROGRAMME PATIO ROQUELAINE

Par BELIN PROMOTION

**TOULOUSE** Les Chalets

**Livraison rapide :**  
à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2019

+ 5 appartements disponibles  
(sur 31 appartements)

+ Du T3 au T5, à partir de 364 000 €

• Notaire : M<sup>e</sup> 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



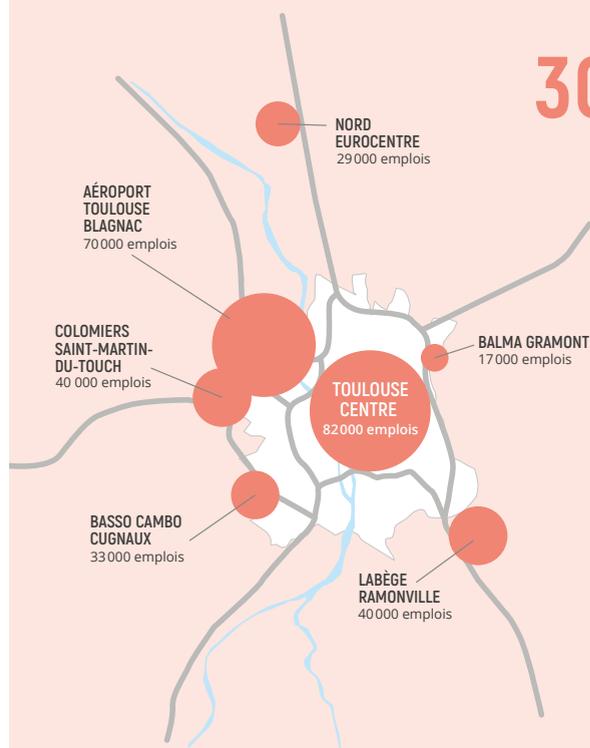
## EN SAVOIR +

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



## DYNAMIQUE DE L'EMPLOI EN OCCITANIE

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



### AÉRONAUTIQUE

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



### SANTÉ

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



### WEB & DIGITAL



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

### AGROALIMENTAIRE

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



## COMPRENDRE

# LE RÔLE DU SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

L'EXPLICATION DE FRANCK COIBION, DIRIGEANT D'ADL IMMOBILIER SPÉCIALISÉ DANS LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ DEPUIS PLUS DE 60 ANS  
*Contributeur Mon Patrimoine Neuf*



Afin de mieux comprendre les missions menées chaque jour par les syndicats des copropriétés, Franck Coiboin nous expose les grandes lignes et règles qui permettent de veiller à la sécurité, à l'entretien et au bon usage des immeubles encadrés par une copropriété.

Il assure la défense des intérêts du syndicat.

Le métier de syndic est très réglementé et encadré, loi du 10 Juillet 1965 et décret du 17 mars 1967 qui organisent le fonctionnement de la copropriété.

Le syndic doit se tenir au courant de l'évolution de la législation et de la réglementation qui changent continuellement : loi SRU 13/12/2010, loi ALUR 24/03/2014 et loi ELAN 23/11/2018.

Depuis 2014 et la loi ALUR, le contrat de syndic est strictement encadré et identique pour l'ensemble des syndicats. Seuls les honoraires restent libres, la moyenne nationale étant de 170 € hors taxes. La loi ALUR impose également une mise en concurrence obligatoire tous les ans ou à chaque renouvellement du mandat de syndic.

Le syndic est le maillon indispensable de la vie de la copropriété. C'est un métier exigeant et pluridisciplinaire.

Le syndic représente la copropriété, il s'occupe de sa gestion administrative et financière. Il est également chargé d'entretenir l'immeuble et d'exécuter les décisions prises en assemblée générale.



Les nouvelles technologies transforment les relations entre syndic et copropriétaires. Notre métier est en pleine évolution et rend l'information de plus en plus accessible. Grâce à notre extranet, les copropriétaires peuvent désormais avoir accès à leur compte personnel, documents comptables (factures, balances, extraits de compte) et à l'ensemble des contrats.

**Le syndic doit convoquer une assemblée générale de copropriété une fois par an.**

Il est ensuite chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale.

Le syndic apporte une **sécurité comptable et financière**, il doit rendre compte de sa gestion. Il établit chaque année un budget prévisionnel en fonction des dépenses de l'année écoulée.

Chez ADL Immobilier nous remettons en concurrence régulièrement nos prestataires : assurances, entretiens des résidences, ascensoristes, afin de maintenir ou de réduire les budgets.

Depuis 2017, l'ouverture d'un compte travaux loi ALUR est rendue obligatoire et alimenté chaque année à hauteur de 5% minimum du budget global annuel.

Le syndic a également pour mission de **pourvoir à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble**. Ainsi il peut sous sa propre autorité faire effectuer les menues réparations et les travaux d'entretien courant dans le cadre du budget voté.

**Il signe tous les contrats nécessaires au fonctionnement de la copropriété** comme les contrats d'entretien des parties communes et des équipements communs (ascenseurs, chaudières, ect.), c'est également le syndic qui élabore et complète le carnet d'entretien.

**Une copropriété neuve nécessite une approche et un travail différent** que pour un immeuble déjà existant : **souscription des contrats obligatoires** ou encore **contrats de maintenance des équipements et d'entretien des parties communes**.

Élaboration du **premier budget prévisionnel** de charges de copropriété en fonction de ces divers contrats et de notre expertise.

**Chez ADL Immobilier, nous avons mis en place un service dédié uniquement aux immeubles neufs.** Nos collaborateurs sont formés pour assurer la gestion et le suivi de ces résidences.

À partir de la livraison des parties communes et pendant **la première année le promoteur doit au syndicat des copropriétaires la garantie de parfait achèvement**. Si un dommage ou un sinistre intervient pendant cette période, c'est au promoteur d'en assurer la réparation à travers les entreprises intervenantes à la construction de l'immeuble.

Au-delà, il existe deux autres garanties : la garantie biennale (deux ans), qui porte sur tous les éléments d'équipement (fenêtres, volets roulants, plomberie) et la garantie décennale (10 ans), qui couvre tous les désordres portant atteinte à l'ouvrage (infiltrations, fissures).

Nous sommes le lien entre le promoteur et le syndicat de copropriété.

Le syndic est en charge également de la gestion du personnel de la copropriété, ce sont des employés du syndicat et non pas du syndic, mais sont toutefois sous son autorité.

Le syndic représente la copropriété en justice et s'occupe également du recouvrement des charges.

Chez ADL nous avons un service juridique dédié à cette mission.

*Selon une récente étude ELAB, parue en novembre 2018, plus de 7 copropriétaires sur 10 se disent satisfaits de leur syndic.*

## → ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : LES RÈGLES DE MAJORITÉ

Suivant le type de décisions à prendre les assemblées générales de copropriétaires statuent à 3 niveaux différents de majorité :

- + La majorité simple – article 24
- + La majorité absolue – article 25
- + La double majorité – article 26
- + L'unanimité

### La majorité simple :

Elle correspond à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale qui ont votés.

Elle concerne toutes les décisions de gestion courante de l'immeuble.

#### Exemples :

- Travaux d'entretiens courants sur les parties communes et les équipements pour les maintenir en bon état
- Travaux de mise en conformité
- Travaux de réfection, de restauration ou de remplacement des parties communes ou éléments d'équipements communs rendus nécessaires par l'usure ou la vétusté
- Travaux pour rendre l'immeuble accessible aux handicapés
- La mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques se vote à cette majorité

### La majorité absolue :

Elle correspond à la majorité absolue de toutes les voix de tous les copropriétaires qu'ils soient présents ou non en assemblée.

#### Exemples :

- Rémunération du syndic
- Travaux de transformation et d'amélioration de l'immeuble.
- Travaux en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens (clôture, contrôle d'accès, etc.)
- Travaux de régulation thermique, d'économie d'énergie ou de développement durable.
- Travaux de vidéos surveillance

### La double majorité :

Elle correspond à la majorité en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix du syndicat

### Exemples :

- Acquisition ou vente de parties communes
- Modification du règlement de copropriété
- Autorisation à donner à un copropriétaire un droit de jouissance exclusif sur une partie commune

### L'unanimité :

la Loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires quand il s'agit de décisions fondamentales qui modifient les grands équilibres de l'immeuble.

#### Exemple :

- Aliénation de parties communes avec changement de destination de l'immeuble.
- Changement du règlement de copropriété en ce qui concerne la destination ou la jouissance d'une partie privative ou encore la répartition des charges.

## → LE MOT DE FIN

" *Il n'y a de richesse que d'hommes* ", écrivait au XVI<sup>e</sup> siècle Jean Bodin, le métier de syndic, confronté aux évolutions technologiques et législatives, ainsi qu'à l'arrivée de la dématérialisation, a profondément évolué depuis ces dernières années, ADL fait malgré tout le pari que « humain » restera le cœur de notre métier.

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



**EN SAVOIR + :**  
 05 34 310 326 / [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



# PROGRAMME NEW CASTEL

Par IMODEUS

CASTELGINEST

+ 61 logements du T1 au T4

T2 à partir de 186 000 €

T3 à partir de 211 000 €

T4 à partir de 272 000 €

• Livraison prévisionnelle :

à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2020

• Notaire : M<sup>e</sup> FARGE - Cugnaux

• MU Architecture : Gregoire DUBREUX



## → CASTELGINEST, L'AUTHENTICITÉ AU SEUIL DE LA VILLE ROSE

Une vie entre ville et campagne c'est la promesse que fait Castelnest à près de 10 000 habitants. Entre coteaux du Frontonnais et rives de l'Hers, elle jouit d'une situation stratégique au cœur de la dynamique économique et commerciale du nord de l'agglomération toulousaine (Eurocentre, zone de commerce de gros de Fondreyre, zone commerciale et tertiaire de Gramont...).

Bénéficiant d'une desserte bus-métro vers la ligne B, elle se situe également à 6 km de l'échangeur n°12 du périphérique et de l'échangeur n°11 de l'A62. Dotée de nombreux équipements, elle préserve son authenticité à travers son ambiance villageoise et ses jardins et poursuit harmonieusement son développement dans le sillage de la ville rose.

Parcs verdoyants, convivialité, patrimoine historique préservé... Castelnest offre une

authenticité précieuse aux portes de la 4<sup>e</sup> ville française. Le quotidien y est facilité par la présence de nombreux équipements et services dont structures périscolaires, maternelle, collège.

Les possibilités sportives sont riches grâce à 6 km de pistes cyclables, deux grands complexes et plusieurs associations. Ces dernières sont également largement représentées dans des domaines aussi variés que la culture, les loisirs, la solidarité... Un cinéma équipé en numérique et 3D, des expositions, des festivités participent à animer la vie locale toute l'année.

## → UN ÉCRIN DE NATURE

Au cœur d'un environnement mixte composé de villas, collectifs et pavillons, la résidence NEW CASTEL se situe à 900 mètres du centre-ville de Castelnest.

Disposant d'un premier parking aérien qui la met largement en retrait de la rue, elle s'érige en

forme de U autour d'un agréable îlot paysagé, espace de respiration et de convivialité. Un second parking en sous-sol permet d'offrir à chaque appartement 1 à 2 places de stationnement.

Érigée en R+1+combles, la résidence accueille 61 logements du T1 au T4 prolongés par des balcons, loggias ou jardins privatifs en rez-de-chaussée. Elle propose des équipements et prestations alliant confort, qualité et esthétique. Entièrement clôturée et généreusement arborée, elle est également sécurisée.

À peine franchi le portail, ses résidents auront en outre accès à un arrêt de bus et à un supermarché. Un atout supplémentaire au quotidien !

## À PROXIMITÉ

- Crèche, écoles et collège
- Commerces et services de proximité utiles : pharmacie, boulangerie, banques, restaurants, médecins, poste, supermarché...
- LOISIRS : cinéma municipal, parc (3 ha d'espaces verts, centre de loisirs, aire de jeux)
- Complexe sportif Buffebiau (terrains de rugby et de tennis, boudrome couvert, skate-park, aire de jeux, piste de course)
- Forêt de Pechbonnieu
- EMPLOI : Zone commerciale Géant Casino de Fenouillet à 4 km, Zone de commerce de gros de Fondreyre à 9 km, Zone commerciale et tertiaire de Gramont à 11 km, Eurocentre à 13,5 km, Zone aéronautique de Blagnac à 14 km,

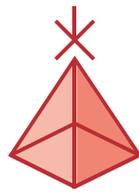
## LES + DU PROGRAMME

- Résidence sécurisée
- Parkings
- Chauffage à condensation et production individuelle d'eau chaude sanitaire
- Volets roulants à lames PVC
- Balcons ou terrasses de lames bois
- Carrelage grès émaillé 30X30 (sauf dans les chambres)
- Salle de bain aménagée Meuble vasque avec miroir, éclairage par bandeau ou spots lumineux, sèche-serviette
- Chambre : Parquet stratifié Placards aménagés avec penderies



## EN SAVOIR +

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



## RÉCOMPENSE

# GREEN CITY VAINQUEUR DE LA PYRAMIDE D'OR

« DU PRIX DU GRAND PUBLIC »

Le concours des Pyramides d'Or est destiné à promouvoir la qualité, l'innovation et le savoir-faire des programmes de logements neufs et d'immobilier tertiaire.

Le gala annuel s'est déroulé le 8 avril 2019 à la Salle des machines à Toulouse Montaudran, en présence de Mr Moudenc, Maire de Toulouse, la FPI Occitanie Toulouse Métropole.

À cette occasion, Green City a reçu la Pyramide du Prix Grand public 2019 pour son programme "LE B47" à Beauzelle, près de Toulouse.



### → LE LABEL, PARRAINÉ PAR GRDF, PREND EN COMPTE 3 CRITÈRES :

- + la **qualité** architecturale
- + l'intégration dans **l'environnement**
- + Le **confort** du logement et du **système énergétique**

Green City a obtenu cette distinction grâce aux nombreux votes du public qui ont plébiscité le programme B47.

### → LA PYRAMIDE DU PRIX DU GRAND PUBLIC GRDF SE DÉROULE EN DEUX TEMPS :

- + En région et en ligne, sous forme de vote, chaque internaute choisi un projet (3 projets sont proposés).
- + En national avec un vote en live lors du congrès annuel de la FPI.

Dans le cadre de son partenariat avec la FPI, GRDF souhaite récompenser au travers de ce prix les projets qui répondent le mieux aux attentes du grand public suivant des critères précis :

- + Architecture, design du programme et intégration dans l'environnement
- + Confort du logement et système énergétique



## LE PROGRAMME B47 SITUÉ À BEAUZELLE

Le traitement architectural se veut sobre, élégant et utilise des techniques de construction éprouvées. Le style, une traduction contemporaine du modèle toulousain, avec des matériaux pérennes et des modes constructifs simples, efficaces et adaptés au climat local.

La plupart des logements présentent une double orientation, l'ergonomie des pièces est fonctionnelle et chaque appartement est équipé d'un cellier et de placards aménagés.

Les logements profitent au maximum de la luminosité et des espaces verts grâce aux terrasses, terrasses sur jardin, ou encore terrasses panoramiques des derniers niveaux.

Les villas sont équipées d'une box domotique qui permet de piloter à distance le thermostat de la chaudière gaz individuelle et les volets roulants. Cette solution est évolutive en permettant de rajouter au fil du temps des fonctionnalités.



# PROGRAMME FANCY

Par SPORTING PROMOTION

**TOULOUSE 31200**

+ Appartements du T2  
au T4 duplex

+ à partir de 184 000 €

- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> Trimestre 2021
- Notaire : M<sup>e</sup> CASTER - Toulouse
- Architectes : Benezech Architectes



## → BARRIÈRE DE PARIS, THE PLACE TO LIVE

À moins de 10 minutes du centre-ville de Toulouse et des zones d'activités de l'ouest toulousain (pôle aéronautique de Blagnac et bassin d'emploi hospitalier de Purpan), le quartier profite d'une situation géographique idéale, avec un accès rapide au périphérique. Bénéficiant d'une vraie vie de quartier dans la ville, retrouvez à deux pas de votre logement plusieurs lignes de bus ainsi que la station de métro de la ligne B du même nom, qui vous amènera directement en hypercentre.

Ces nombreux atouts combinés à l'arrivée prochaine de la troisième ligne du métro C au nord de son secteur participent au développement du quartier.

Animé et commerçant, il vous promet tous les services indispensables à votre quotidien: commerces de proximité, restaurants, cafés, établissements scolaires et infrastructures spor-

tives, marché de plein vent, supermarchés... Le tout accessible à pied ! Piscine Toulouse-Lautrec, Théâtre des Mazades, bowling, bibliothèque... Profitez d'une offre de loisirs riche pour passer du temps avec vos amis ou en famille.

## → UNE RÉSIDENCE CITADINE AU COEUR D'UN QUARTIER CONNECTÉ !

Résidence à taille humaine de 17 logements avec seulement 4 appartements par palier, Sporting Fancy propose des appartements allant du T2 au T4 duplex.

Les appartements T2 et T3 sont répartis sur les trois premiers étages et sont disposés de façon à préserver votre intimité. Tous les appartements bénéficient d'une loggia pour profiter des beaux jours toulousains.

Sur les deux derniers étages, vous trouverez les appartements T4 duplex. Déployés sur deux niveaux, les logements sont composés d'un

espace nuit indépendant au premier niveau et d'une grande pièce à vivre au deuxième pour profiter d'une luminosité optimale. Amoureux des couchers de soleil sur notre belle Ville rose ? Ces appartements vous offrent une belle vue dégagée grâce à une grande terrasse.

Côté équipements, vous disposez de places de parking couvertes et aériennes, d'un cœur d'îlot paysager, d'un local vélo. Parfaitement sécurisée, la résidence est équipée d'un accès vigik. Le pied d'immeuble abrite un local destiné à accueillir des bureaux ou un commerce de proximité.

### À PROXIMITÉ

- Centre commercial et commerces de proximité
- Marché plein vent
- Crèches, Écoles maternelles et primaires
- Collèges, Lycées et grandes écoles (Toulouse School of Management, Sciences Po, Toulouse Business School, Toulouse Inov Campus)
- Jardin Claude Nougaro,
- Centre ville 10 min en métro
- Emploi :
  - Airbus Saint-Eloi, 5 min à vélo
  - Marché d'Intérêt National Toulouse
  - Métropole (MIN), 5 min en voiture
  - Centre d'affaires Compans-Caffarelli, 7 min en voiture
  - CHU de Purpan, 8 min en voiture
  - Bassin d'emploi aéronautique de Blagnac (Airbus, Safran, Thales...) 8 min en voiture

### LES + DU PROGRAMME

- Local vélo
- Cœur d'îlot paysager
- Places de parking couvertes et aériennes
- Balcons & terrasses
- Ascenseur
- Local tertiaire

### LES ACCÈS

- M** Métro ligne B, 2 min à pied "Barrière de Paris"
- Station VéloToulouse n°125, Barrière de Paris
- Périphérique 4 min en voiture sortie 31 "Les Minimes"
- EuroSudOuest Gare Toulouse - Matabiau 8 min en voiture
- Aéroport Toulouse - Blagnac - 8 min en voiture
- 4 lignes de bus Tisséo : 15, 29, 41, 110



## EN SAVOIR +

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

VENDREDI 20 SEPTEMBRE À 19H

# PRÉSENTATION DE LA NOUVELLE RÉALISATION VINCI IMMOBILIER

(voir le dossier quartier de demain de ce numéro)

**nuances**  
*le village* **URBAIN**  
TOULOUSE SAINT-SIMON



## OPPORTUNITÉS EXCEPTIONNELLE À SAISIR EN VENTES PRIVÉES

Du vendredi 20 septembre à 19h  
au dimanche 22 septembre.

### INSCRIVEZ-VOUS AU COCKTAIL DE PRÉSENTATION

05 34 310 326 / [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)

#### Espace de vente Vinci Immobilier :

à l'angle du 134 avenue du Général Eisenhower  
et du 141 chemin de Basso Cambo