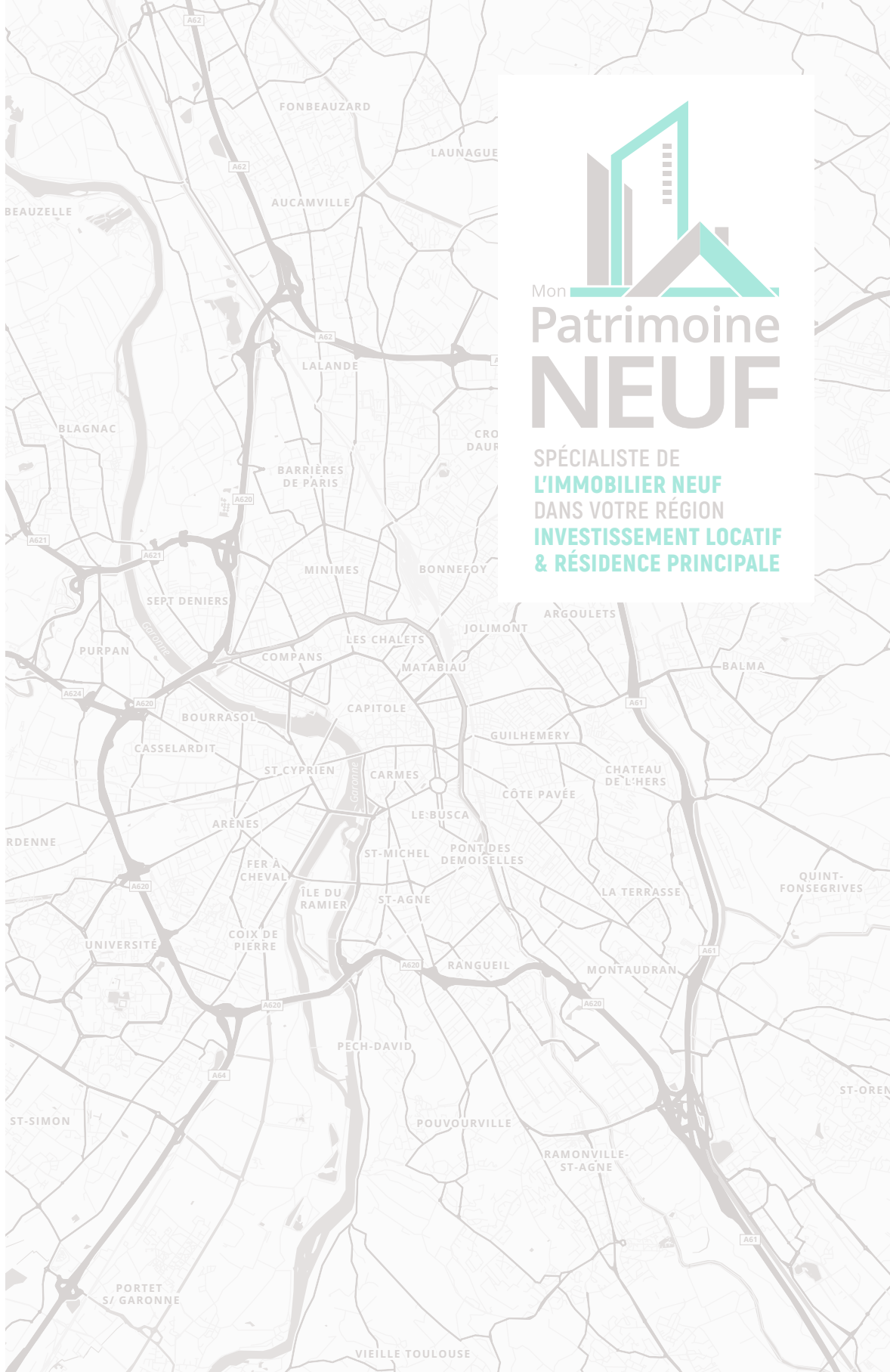


Mon

Patrimoine NEUF

SPECIALISTE DE
L'IMMOBILIER NEUF
DANS VOTRE RÉGION
INVESTISSEMENT LOCATIF
& RÉSIDENCE PRINCIPALE





PROGRAMME DOMAINE MARIGNAC

Par GREEN CITY IMMOBILIER

MONTRABÉ

+ 98 Appartements

+ Du T2 au T5

• Prix sur demande

• Livraison prévisionnelle :
4^e trimestre 2022

• Notaire : M^e AMOUROUX

• Architecte : BELLOUARD
MONTLAUR & BALDUCCHI



→ MONTRABÉ, DOUCEUR DE VIVRE AUX PORTES DE TOULOUSE

À 8 km de la place du Capitole, au nord-est de l'agglomération, Montrabé est prisé pour son environnement exceptionnel aux portes de Toulouse. Cœur de village aux traditionnelles briques rouges toulousaines, côteaux verdoyants surplombant Toulouse et deux cours d'eau, Montrabé offre à ses 4000 habitants une grande qualité de vie et un cadre naturel bucolique. Les familles disposent d'établissements scolaires de qualité (crèche, école maternelle et primaire, collège) et la commune compte également de nombreuses infrastructures sportives et culturelles.

Montrabé est proche de l'autoroute A68 (Toulouse-Albi) permettant aux Montrabéens d'accéder rapidement au périphérique toulousain. Côté transports en commun, plusieurs bus desservent la ligne A du métro et la zone commerciale de Balma-Gramont. Enfin, la gare de Montrabé permet de rejoindre la gare Matabiau en moins de 10 minutes.

→ LE DOMAINE MARIGNAC

La résidence « Domaine Marignac » bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité du cœur commerçant de Montrabé. Un arrêt de bus, au pied de la résidence, dessert rapidement le métro et le centre-ville de Toulouse.

La résidence se compose de 3 bâtiments reliés par des cheminements piétonniers. Le premier bâtiment, à l'entrée de la résidence, est dédié à l'accueil des séniors et donne sur un vaste jardin potager partagé. Le second bâtiment s'ouvre également sur ce jardin en terrasse alors que le troisième donne lui sur un verger. L'espace paysager central avec son kiosque est un véritable lieu de quiétude et de convivialité pour tous les résidents. L'architecture fusionne modernité et matériaux traditionnels, incarnant ainsi le style « contemporain toulousain ».

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

grâce à une exposition optimale et à de larges ouvertures.

La résidence compte 159 places de stationnement dont 46 en sous-sol. Elle possède également des espaces destinés aux deux roues.

De conception RT 2012 et NF Habitat Toulouse Métropole, 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 connectée qui simplifie la vie et libère des contraintes quotidiennes.

À PROXIMITÉ

Cœur de village :
banque, pharmacie,
boulangerie, restaurants,
épicerie, poste...

Crèches, Écoles,
Collège et Lycées

Loisirs : piste cyclable,
parcours santé, parc boisé
et golf de Saint-Gabriel,
terrains de football et de
tennis, city-stade, salle poly-
valente Rotonde (spectacles,
concerts, salle omnisports),
salle de gymnastique, biblio-
thèque, centre de bien-être
Calicéo

Zones commerciales
Montredon à 3,5 km
Balma-Gramont à 5,5 km

Clinique de L'Union



LES + DU PROGRAMME

Résidence sécurisée
badge de proximité, porte palière...

Parkings extérieurs et sous-sol.
Locaux 2 roues

Logements connectés
solution évolutive

Cuisine meublée et équipée

Radiateur basse tempé-
rature et chaudière gaz
individuelle connectée.

Jardin potager partagé,
verger, espace paysager
central avec un kiosque

LES ACCÈS

Place du Capitole à 8 km

A68 à 5 min sortie 1 L'Union

Bus à moins de 100 m.

Métro ligne A à 5,5 km
station « Balma-Gramont »

Gare SNCF Montrabé à 1,5 km

Aéroport Toulouse-Blagnac à 20 km

CONTACT

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

SOMMAIRE

PROJETS URBAINS

- ▶ 3 PROJETS PHARES DE LA MÉTROPOLE TOULOUSAINNE - P8

INTERVIEW

- ▶ LOIC SAUVAGE, DIRECTEUR COMMERCIAL FRANCE GREEN CITY IMMOBILIER - P18

L'ŒIL DE L'EXPERT

- ▶ INVESTIR DANS LES RÉSIDENCES GÉRÉES - P32

TOUT SAVOIR

- ▶ L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ - P22
- ▶ LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) - P26
- ▶ LE PASS ACCESSION TOULOUSAIN - P28
- ▶ L'ACHAT EN VEFA - P42
- ▶ L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE - P50

CHIFFRES & INFOS CLÉS

- ▶ L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINNE - P6
- ▶ L'EMPLOI EN OCCITANIE - P29

SÉLECTION MAISON - P46

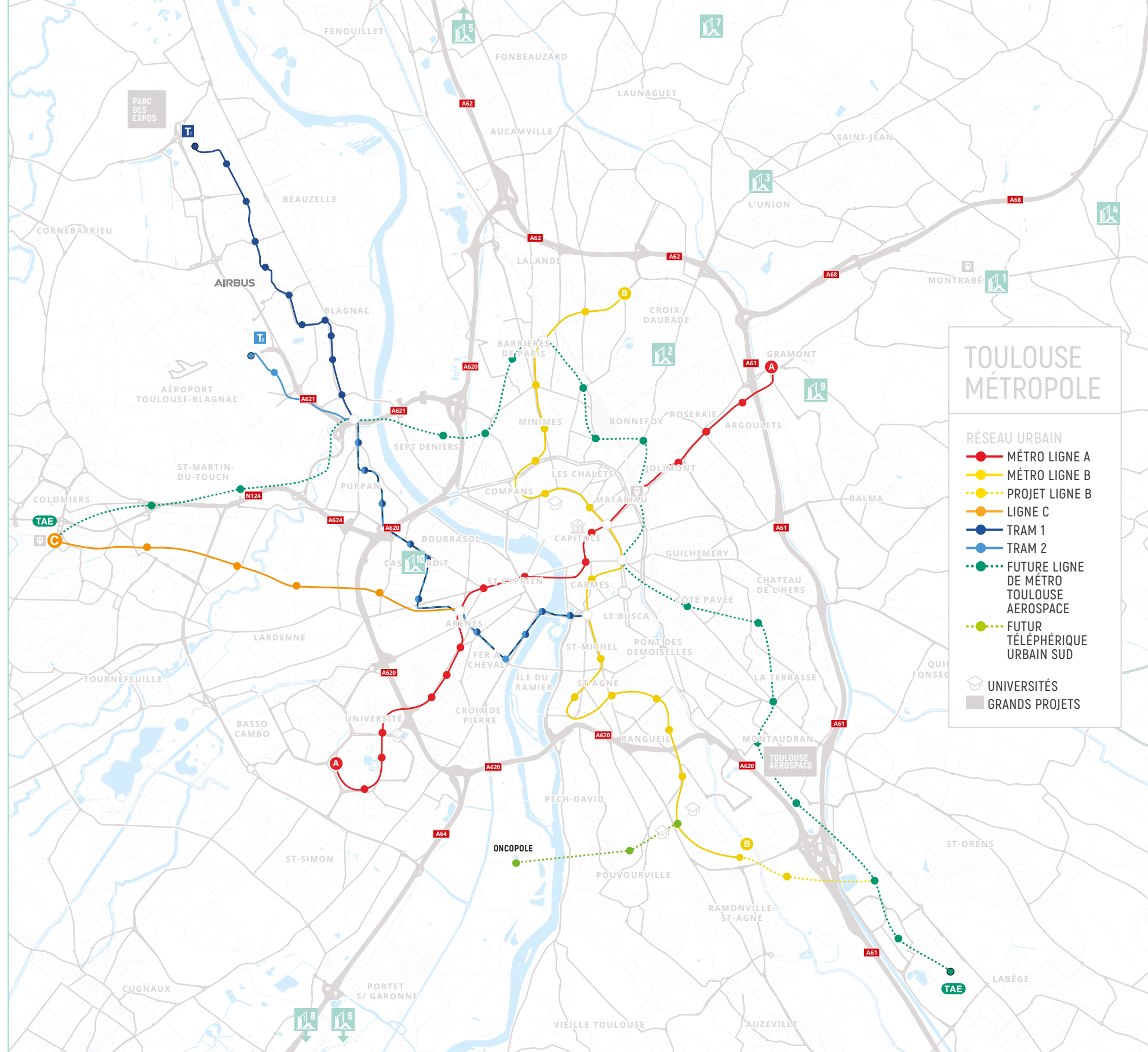
PROGRAMMES IMMOBILIERS

- ▶ DOMAINE MARIGNAC - P2
- ▶ LES JARDINS DE MAËL - P16
- ▶ VILANOVA - P24
- ▶ LES CÔTEAUX DE BELPECH - P30
- ▶ CANAL RIVE GAUCHE - P36
- ▶ LA CLEF D'OR - P40
- ▶ HAMEAU SAINT-LOUP - P44
- ▶ NOVA'LÈZE - P52
- ▶ MURMURES - P54
- ▶ TEMPO - P58

PROGRAMME NATIONAL

- ▶ NOVELLIA (BORDEAUX) - P56

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





L'UNITÉ URBAINE DE TOULOUSE

4^È AIRE URBAINE DE FRANCE

Projection 2030 : 2^È aire urbaine de France



1 390 000

HABITANTS DANS L'AGGLOMÉRATION

482 000

HABITANTS INTRA-MUROS

75% D'ACTIFS

33% DE LA POPULATION ENTRE 15 ET 29 ANS

452 COMMUNES

TRANSPORTS

108 COMMUNES DESSERVIES

2 LIGNES DE MÉTRO

2 LIGNES DE TRAM

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

EN 2025, NOUVELLE LIGNE MÉTRO : TOULOUSE AEROSPACE EXPRESS

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

TISSÉO EST LE 3^È RÉSEAU DE PROVINCE avec près de 4 MILLIONS de déplacements quotidiens sur la grande agglomération toulousaine

CADRE DE VIE

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

2 213 HEURES D'ENSOLEILLEMENT EN 2017

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

1H30 DE LA MONTAGNE
 1H30 DE LA MER

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

1^È VILLE ÉTUDIANTE DE FRANCE
ex aequo avec Lyon

→ 139 000 ÉTUDIANTS

→ 112 ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

→ 11 ÉCOLES D'INGÉNIEURS

→ 3 GRANDES UNIVERSITÉS



ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS COMMERCIALES

AÉROPORT TOULOUSE BLAGNAC

3^È AÉROPORT RÉGIONAL FRANÇAIS

après Nice et Lyon

12 MILLIONS DE PASSAGERS EN 2024



300 000 M² DE CENTRES COMMERCIAUX

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

ÉDITE

www.monpatrimoine neuf.fr

MON PATRIMOINE NEUF, ÉDITION TOULOUSE - N° 6 : JUIN / AOÛT 2020

Quelle situation inédite ! Malgré les perturbations inouïes que nous venons de subir, je vous retrouve avec beaucoup d'optimisme, d'envie et de projets à lancer pour les mois à venir.

Notre secteur d'activité n'a jamais été autant apprécié comme « refuge » que depuis cette crise sanitaire époustouflante que nous venons de traverser, à l'heure où je vous écris nous estimons l'avoir traversée, mais sans aucune certitude définitive !

Globalement, les classes d'actifs du patrimoine se sont dépréciées et le terme de récession à même été prononcée par notre gouvernement comme perspective sur 2020 / 2021, il y a quelques jours. L'immobilier, autrement-dit, le seul support du droit au logement constitutionnel en France, d'ailleurs droit fondamental, au même titre que la santé, l'éducation ou l'emploi, à été protégé durant cette crise. Il est un refuge unique, garant de notre sécurité qui durant ce confinement à assuré la protection sanitaire de toutes les familles.

Cette crise est unique mais pas économique ! Elle le deviendra sûrement par rebond, mais elle n'est pas à l'origine de l'arrêt de la production.

Fort heureusement l'activité du secteur immobilier n'a pas été dépréciée comme ses concurrents cibles de placements. Les loyers ont été maintenus grâce aux mesures mises en places par le gouvernement ainsi que les dispositifs de décalage ou d'accompagnement, qui ont permis la poursuite des emprunts bancaires. Parce que le droit fondamental du logement en France sera toujours protégé par notre constitution et notre souveraineté.

Ce numéro très spécial présenté blanc comme la pureté de notre 'nouvel aire', aura pour effet de marquer la reprise assidue de notre activité. Le souhait de toujours mieux conclure vos projets en vous accompagnant de la meilleure façon. Une méthode proche de vous, un conseil patrimonial efficace, un regard averti qui accompagne toujours votre situation vers la sécurité et l'harmonie.

Nous vous présentons dans ce numéro les actualités immobilières en lancement, n'oubliez pas

de rendre visite à l'espace-membres sur notre site www.monpatrimoine neuf.fr pour avoir plus d'offre, ainsi que les mises à jours fiscales sur l'IFI.

Une figure historique et de choix, partenaire du guide depuis sa création est l'invité de ce numéro, il s'agit du Directeur Commercial France de GREEN CITY IMMOBILIER, promoteur incarné de notre région Toulousaine.

Nous vous présentons également un focus sur les résidences gérées, étudiante et sénior, avec ses perspectives d'investissements et de rentabilité, ainsi que nos fiches d'informations, mises à jour sur les dispositifs d'aides à l'accession en résidence principale et primo-accession.

N'oubliez pas de passer par notre sélection maisons individuelles qui met en avant les réalisations en cours de commercialisation, très demandés par les futurs acquéreurs en recherche de leur prochaine résidence principale.

Je veux remercier très chaleureusement tous nos partenaires pour la confiance et le soutien dont ils ont fait preuve, pour que ce guide gratuit puisse continuer à exister et traverser ces turbulences en maintenant la satisfaction de ses chers lecteurs.

En vous souhaitant une belle découverte de ce numéro ainsi que de tous ces contenus rattachés sur www.monpatrimoine neuf.fr

Bonne santé à tous, restez prudents.

Jonathan AZOULAY
Fondateur CEO
Mon Patrimoine Neuf

Réseau commercial
indépendant spécialisé en
investissement immobilier



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

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

• Directrice de création : Joana Boullenger, creation@monpatrimoine neuf.fr
• Chargé marketing : Lisa Valls, lisa@monpatrimoine neuf.fr
• Rédaction : redaction@monpatrimoine neuf.fr



PROJETS URBAINS

3 PROJETS PHARES DE LA MÉTROPOLE TOULOUSAINNE : LA CARTOUCHERIE, MONTAUDRAN AEROSPACE, GUILLAUMET (EX. CEAT)

Dynamique et attractive, Toulouse est en tête du palmarès des villes où il fait bon vivre en famille (Figaro février 2020). Quatrième agglomération française, après Paris, Lyon et Marseille, elle compte plus de 1 330 000 habitants, dont 472 000 intra-muros. Sa population a augmenté de 6,3% en cinq ans : près de 20 000 habitants par an.

Cette croissance constante nécessite pour la ville de nouveaux aménagements et la construction de nombreux logements, avec notamment l'émergence et la rénovation de grands quartiers.

Mon Patrimoine neuf fait le point sur 3 grands projets, futurs écoquartiers à vocation emblématique de la ville rose.

C'est sur le siège historique d'une fabrique de munitions d'avant-guerres, au cœur de la ville de Toulouse, que le quartier de La Cartoucherie s'implante. Ce grand chantier a débuté en 2011 après une longue concertation entre Élus, aménageurs, professionnels et riverains, pour créer 3500 logements, un campus étudiant, des espaces culturels, des bureaux, des commerces, des espaces naturels, sans oublier le Tiers-Lieux des Halles de la Cartoucherie et ses très attendus Halles Gourmandes.

Sur le site historique de Montaudran, symbole emblématique d'où décollèrent des pionniers de l'Aéropostale, Toulouse aerospace est un ensemble connecté qui s'inscrit comme une vitrine par son emplacement visible aux portes de l'agglomération entrant par l'Autoroute des deux mers. Il renforce les caractéristiques fortes déjà attribuées à la ville de Toulouse tels que l'innovation, la recherche, la culture, le sport et le développement de l'habitat. À Toulouse Aerospace, familles résidentes, salariés, chercheurs, entrepreneurs, étudiants, sportifs, amateurs d'histoire et de culture, se croiseront et cohabiteront dans un véritable quartier intelligent.

Au pied de la colline de Jolimont, sur 13 hectares, sur le périmètre de l'ancien Centre d'Essais Aéronautique de Toulouse (CEAT), est projeté l'un des plus gros quartier de la Ville rose : le futur quartier Guillaumet. C'est 1 200 logements, des écoles, des équipements sportifs, un jardin central qui doivent être réalisés dans les 15 prochaines années. Il profite d'une situation idéale, à 1 km de la gare Matabiau, à proximité du métro (à 3 stations de la place du Capitole) ainsi que de la Rocade, lui permettant de s'imposer comme un nouveau lieu de vie où les toulousains pourront se retrouver pour flâner, se détendre, travailler, habiter ou y faire ses courses.





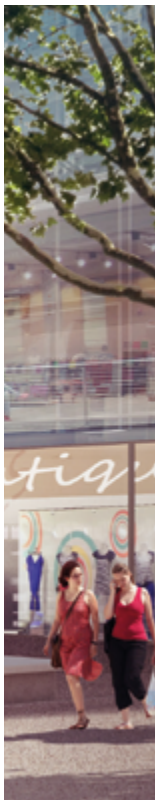
LA CARTOUCHERIE

NOUVEAU CENTRE URBAIN, SUR LA RIVE GAUCHE DE LA GARONNE



LE QUARTIER EN CHIFFRE

-  33 HECTARES DE SUPERFICIE
-  3 500 LOGEMENTS
dont au moins 30% d'habitat social et 25% d'accession sociale
-  78 000 M² DE BUREAUX ET D'ACTIVITÉS
-  12 000 M² D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
-  7 000 M² DE COMMERCES
-  2 HECTARES D'ESPACES NATURELS, DE PROMENADES ET DE PARCS
-  15 000 M² D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS : groupe scolaire, centre de petite enfance, salle de quartier, équipement culturel des Halles, etc.
-  2,6 KM DE PISTES CYCLABLES, TRAMWAY LIGNE T1 ET LIGNES DE BUS
-  2025 : FIN ESTIMÉE DES TRAVAUX



Projet phare de la Métropole, l'écoquartier de la Cartoucherie a été pensé pour devenir un nouveau centre urbain, sur la rive gauche de la Garonne. En périphérie du quartier Saint-Cyprien et à proximité du CHU de Purpan, la Cartoucherie s'étend sur **33 hectares**. Son ambition est de permettre à ses habitants de concilier **développement durable avec le vivre ensemble innovant et participatif**.

→ LES POINTS FORTS :

- + **Un emplacement stratégique**, bien desservi par le tramway et accessible depuis la rocade. La Cartoucherie fait la jonction entre les faubourgs et le centre-ville de Toulouse.
- + **Des lieux de rencontres et de promenades** : pistes cyclables, cheminements piétons, esplanade, promenades jardinées
- + **Le premier parking mutualisé de Toulouse Métropole (ouvert depuis 2016)**.

+ **Des bâtiments de conception bioclimatique** et raccordé au **chauffage collectif issu de l'incinérateur du Mirail**.

+ **Les Halles de la Cartoucherie, tiers lieu culturel et dynamique** : deux bâtiments emblématiques de l'architecture singulière de l'ancienne manufacture ont été conservés. Ces bâtiments marquent le cœur de quartier et accueillent un tiers-lieu, pôle d'animation associant la gastronomie, la culture, le sport et du co-working coordonnés par une conciergerie de quartier.

+ **La future Halle Gourmande** promet de devenir l'un des lieux parmi les plus tendances de la Ville rose. Elle va regrouper au même endroit une grande diversité de chefs et de cultures culinaires. Elle proposera 1500 places assises, réparties dans toute la Halle ainsi que des terrasses extérieures. 35 stands de restauration, allant de 9 à 25m² qui seront les moteurs de l'offre culinaire. Les halles devrait ouvrir en 2021, juste avant l'été.

→ NOTRE AVIS

Entre l'ouest-toulousain et le centre ville, la Cartoucherie est un nouveau quartier à la situation géographique stratégique pour ses futurs occupants. Ce vaste lieu est déjà desservi par les transports en commun et connecte rapidement la ville de Toulouse à ses grands bassins d'activités.

Nous aimons le cadre de vie qui y est proposé avec la hauteur des ensembles immobiliers modernes à l'image du développement nécessaire de la Ville, ses espaces verts et les jardins de détente, la vie professionnelle des entreprises et des incubateurs en co-working, ainsi et surtout le coup de projecteur des Halles gourmandes aux ambiances de marché du monde, promettant de belles ambiances « boquériá » toute la journée.

NOTRE SÉLECTION



► Les points forts

- + Prix maîtrisés
- + Logements connectés
- + Résidences labellisés NF HQE
- + Grandes surfaces intérieures et extérieures
- + Belles offres en duplex

► Prix

- + T2 : 47 m² + balcon, cave et 1 parking : à partir de 167 900 € (prix maîtrisé)
- + T3 : 66 m² + terrasse, cave et 1 parking : à partir de 229 900 € (prix maîtrisé)
- + T4 : 87 m² + terrasse 30 m², 2 parkings : 355 900€
- + T5 duplex : 111 m² + 2 terrasses 32 m², 2 parkings : 439 900 €



TOULOUSE AEROSPACE

LE QUARTIER DE L'INNOVATION TECHNOLOGIQUE AUX ABORDS DE L'AUTOROUTE DES 2 MERS



La place centrale

LE QUARTIER EN CHIFFRE

- 56 HECTARES
- 10 HECTARES D'ESPACES VERTS
- 4,5 KM DE PISTES CYCLABLES
- 80 000 M² D'HABITAT
- 15 000 M² D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
- 190 000 M² DE BUREAUX ET D'ACTIVITÉS
- 20 000 M² DE COMMERCES & SERVICES
- 50 000 M² POUR LA RECHERCHE ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
- 2 STATIONS DE MÉTRO
1 GARE TER
- LIVRAISON du 4^e trimestre 2019 jusqu'à fin 2021

À Montaudran, accessible par la rocade et bientôt directement connecté au centre ville toulousain et à l'aéroport Toulouse-Blagnac via la future 3^e ligne de métro, le quartier Toulouse Aerospace s'inscrit dans la dynamique du **pôle de compétitivité mondial Aerospace Valley**. Ce grand projet structurant va rassembler sur un même site les acteurs publics et privés de la recherche et de l'innovation technologique.

Projet urbain et paysager, zone d'activités et d'habitation, campus universitaire et plateforme de recherche où seront permises et encouragées toutes les démarches d'échange, de transfert de technologie, de partenariat et de mutualisation, Toulouse Aerospace sera aussi un **éco-quartier moderne**, relié et ouvert, un espace de vie, de loisirs et de promenade doté d'équipements sportifs, culturels et commerciaux intégrés. Il se divise en 5 grands pôles :

► **La place centrale**, aussi grande que l'emblématique place du Capitole c'est le cœur de vie du

quartier avec à la fois des logements accessibles à tous, des commerces et des services dont une moyenne surface alimentaire, un cinéma, un hôtel et des bureaux.

► **Le parc sportif**, l'espace dédié au sport : deux grands terrains ouverts (un terrain de football, un terrain de rugby), un gymnase polyvalent avec un club house, un centre de loisirs

► **Innovation campus** : le pôle d'activité et de recherche d'excellence, dédié aux filières Aéronautique, Espace et Systèmes embarqués.

► **Le forum** : un espace de services et de rencontres entièrement dédié aux entreprises universitaires et chercheurs

► **La piste des géants**, un site culturel entre mémoire, innovation et nature. On y trouve : **La Halle de la Machine** et ses spectacles vivants ; **L'Envol des pionniers**, 1000 m² de bâtiments historiques dédié au temps des pionniers,

et à l'aventure de la ligne de l'Aéropostale ; **Les Jardins de la ligne**, 3 hectares de plantes importées depuis les régions d'escalas de la ligne de l'Aéropostale.

→ AVANCEMENT

Les premiers habitants sont arrivés en fin d'année dernière et de nouveaux logements ont été livrés en ce début d'année. Les aménagements de la place centrale sont en pleine finalisation et les nouveaux commerces vont bientôt pouvoir s'installer et de profiter des terrasses ombragées à l'automne 2020 pour les plus rapides !

→ NOTRE AVIS

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

NOTRE SÉLECTION

► Les points forts

- + Prix maîtrisés pour l'accession en résidence principale
- + Logements connectés
- + Résidences labellisés NF HQE
- + Places de parking équipés de prise électrique

► Prix

- + T2 : 41 m², balcon, 1 parking : 189 000€
- + T3 : 68 m², balcon, 1 parking : 264 000 €

GUILLAUMET (EX. CEAT)

VIVRE AU VERT
EN CŒUR DE VILLE



Situé entre la Roseraie et Jolimont, sur le site occupé jusque dans les années 2000 par le Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse (CEAT) le futur quartier Guillaumet s'étend sur un espace de plus de 17 hectares. Il conjugue logements, commerces, espaces sportifs, bureaux... Le projet urbain s'articule autour de 4 objectifs majeurs :

- + Conserver le terrain de sport et les équipements associés ;
- + Valoriser l'histoire du site ;
- + La labellisation Ecoquartier : créer un quartier mixte, varié, avec une forte ambition environnementale .
- + Doubler l'espace vert de 6 hectares.

► Les Commerces et services

Ils évolueront autour d'une grande place, dont supérettes, restaurants, boulangeries, boucheries, cafés, coiffeurs, etc. Tous les commerces de proximité ! À moins d'1 km, la rue Louis

Plana présente déjà une vie de quartier ainsi que crèche, école, collège et lycée.

► Le Tertiaire (8 500 m²)

Dans le bâtiment « Lemaesquier » magnifique bâtisse art déco, s'implantera la cité administrative (1400 cadres). Équipé d'une chaufferie biomasse Ce pôle permettra la création d'emploi dans la filière (récupération de déchets organiques ou transformation en combustible).

► Les équipements

- + La soufflerie : lieu d'événementiel à dimension métropolitaine
- + Complexe sportif : stade de foot, gymnase, tennis
- + La Halle aux Cheminées : jardin de senteur, espace de jeux, verger et potager, bistro solidaire et atelier de réparation.

► Un vaste jardin central d'1 hectare

► **Une circulation apaisée avec** une seule rue à double sens. Le quartier, limitée à 30 km heure.

→ LES LOGEMENTS

L'architecte-urbaniste Christian Devillers a pensé ces logements avec une approche bioclimatique, qui soient faciles à chauffer et qui ne nécessitent que peu de ventilation, en privilégiant une double exposition traversante. L'approche du chauffage par biomasse permet une valorisation des énergies renouvelables locales. Mais aussi de réaliser des économies sur le coût de la biomasse en tant que source par rapport à celui des sources d'énergie non renouvelable.

Les bâtiments, sur 6 étages maximum, seront disposés sous forme d'îlots séparés par des petites rues piétonnes pour une circulation agréable.

Les îlots de logements sont labellisés Ecoquartier, Biodiversity, et certifiés HQE Aménagement.

LE QUARTIER EN CHIFFRE

- 13 HECTARES
- 1 200 LOGEMENTS - 78 000 M²
dont 55 % de logement en accession à la propriété, 45 % de logement libre
- 7 500 M² DE BUREAUX
- 5 800 M² DE COMMERCES & SERVICES
- 4 200 M² D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS
- 4 800 M² D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS & PRIVÉS
- 5,9 HA D'ESPACES VERTS
- 2022 À 2026 : LIVRAISON DES LOGEMENTS



NOTRE SÉLECTION

► Les points forts

- + Place de parking avec prise électrique
- + Boîte aux lettres connectées
- + Grandes terrasses et balcons
- + Logements traversants
- + Éclairage naturel
- + Volets roulants motorisés
- + Domotique dans les T4 & T5

► Prix

- + T2 de 41 à 44 m² à partir de 210 000 €
- + T3 de 60 à 72 m² à partir de 275 600 €
- + T4 de 84 à 92 m² à partir de 385 000 €
- + T5 de 101 à 118 m² à partir de 530 000 €

► Prix maîtrisés

- + T3 de 60 à 67 m² à partir de 211 000 €
- + T4 de 79 à 84 m² à partir de 265 000 €



PROGRAMME LES JARDINS DE MAËL

Par C&O PROMOTION

CROIX-DAURADE

+ 14 logements
du T2 au T4

+ À partir de 195 000 €

• Livraison prévisionnelle :
4^e Trimestre 2021

• Notaire : M^e Aragon,
Castelnau d'Estrétefonds

• Architecte : Cabinet Devaux
Toulouse



→ CROIX-DAURADE, UN QUARTIER AGRÉABLE ET PRIVILÉGIÉ

Quartier créé dans le cadre du plan d'extension et d'embellissement de la ville en 1932, il se distingue par ses multiples rues portant des noms de fleurs.

Ces nombreux jardins et espaces verts dégagent une atmosphère calme tout en proposant plusieurs commerces de proximité. Ces commodités font de ce quartier un lieu de résidence familial agréable.

Situé au nord-est de Toulouse, Croix-Daurade propose un accès direct à la périphérie toulousaine (Accès rocade A61, A62, A64) ainsi qu'au centre ville de Toulouse accessible en 4 min. grâce au métro ligne A. Au pied de la colline de Jolimont, la place de la roseraie devient un lieu incontournable, faisant de la Roseraie un des quartiers les plus prisés de Toulouse depuis l'arrivée du métro.

Situation géographique privilégiée, ce quartier est une oasis de verdure en adéquation des besoins piétons, cyclistes et automobilistes.

→ UNE RÉSIDENCE AGRÉABLE, AU STYLE CONTEMPORAIN

L'architecture contemporaine de cette résidence entièrement clôturée et sécurisée (composée de 14 logements du T2 au T4) répond aux exigences thermiques et acoustiques labellisées RT2012.

Elle offre à ses résidents des prestations qualitatives et des espaces verts paysagés. Tous les appartements disposent de balcons, loggias ou vastes terrasses.

La résidence bénéficie d'un emplacement privilégié, dans un quartier résidentiel à proximité de l'hypercentre toulousain, à quelques minutes des stations de métro et à proximité immédiate de l'artère commerçante de Croix-Daurade.

À PROXIMITÉ

- Hypercentre de Toulouse à 4 min.
- Crèche, Écoles, Collèges et Lycée
- Commerces de proximités
- Centre commercial Balma-Gramont
- Parc de la Marouine
- Métro ligne A, station «Roseraie» à 1 km
- Vélô Toulouse
- Bus ligne 38 à 300 m., ligne 19 à 3 min. à pied
- Périphérique Est à 5 min, accès aux autoroutes A61, A64, A62

LES + DU PROGRAMME

- Emplacement au calme dans petite ruelle de quartier
- Petite copropriété de 14 logements
- Résidence sécurisée
- Grands jardins
- Prestations de qualités
- Choix des finitions
- Locaux 2 roues
- Parkings privatifs en sous-sol
- Ascenseur desservant sous-sol et étages
- Visiophone individuel
- Cuisine équipée de meubles hauts et bas
- Salle de bain aménagée
- Menuiseries extérieures PVC / double vitrage, Volets roulants électriques
- Chauffage piloté par gestionnaire d'énergie



CONTACT

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



INTERVIEW

LOÏC SAUVAGE

DIRECTEUR COMMERCIAL FRANCE,
GREENCITY IMMOBILIER



C'est avec un immense plaisir que nous accueillons un cher invité dans ce numéro, Loïc Sauvage, Directeur Commercial France de GreenCity Immobilier et contributeur du guide Mon Patrimoine Neuf depuis sa première parution.

En charge des lancements de programmes et du marketing produits, Loïc Sauvage a la responsabilité commerciale de toute la production immobilière depuis la création de la société en 2011.

Directeur opérationnel expérimenté et investi dans son métier, véritable acteur de la promotion immobilière dans notre région et au niveau national, sa rigueur, son enthousiasme et son dynamisme sont au diapason avec les valeurs de GreenCity Immobilier et participent à sa réussite.

COMMENT GREENCITY IMMOBILIER VIT-ELLE CETTE SORTIE D'ÉPIDÉMIE ?

Tout d'abord, nous avons su garder le contact avec nos clients et faire avancer leurs projets pendant cette période longue de confinement. Nos équipes, en télétravail pour la plupart, se sont mobilisées pour accompagner nos clients, nos partenaires commerciaux et surtout tous les partenaires techniques impliqués dans la construction de nos résidences. **Nous avons ainsi pris un temps d'avance et avons été parmi les premiers à retrouver le chemin des chantiers tout en respectant les mesures de sécurité qui prévalent.**

Notre calendrier de livraisons est bien évidemment impacté par cette pause d'un mois et demi, mais pour plus de 40 % des chantiers, nous maintenons les dates de livraisons actées initialement. Les autres sont retardés de quelques mois et nous ferons tout pour réduire ces délais.

Au niveau des projets de commercialisation, plusieurs résidences seront lancées avant les vacances d'été notamment sur la métropole toulousaine : à Toulouse, quartier Lardenne et à Montrabé. Une très belle résidence sur l'Île-de-France sera également lancée mi-juin, à Saint-Maur-des-Fossés.

Nos réserves foncières sont importantes et nous avons beaucoup de dossiers à permis de construire purgés de tous recours, ce qui est un avantage dans le contexte actuel. En effet, du fait de la crise sanitaire, les délais pour l'instruction et la délivrance des permis par les communes et les services administratifs seront rallongés. Cette avance nous permettra sur les derniers mois de l'année de disposer d'une offre très large tant en résidence principale qu'en investissement locatif.

Enfin, ces premiers jours de reprise sont enthousiasmants car la plupart des projets d'investissement se réactivent, la qualité de nos prestations et la disponibilité de nos équipes sont très appréciées par les clients que nous avons rencontrés.

SI VOUS DEVIEZ NOUS RÉSUMER EN QUELQUES MOTS LA SIGNATURE QUALITÉ GREENCITY IMMOBILIER ?

Notre Président Stéphane Aubay est ingénieur de formation et cette spécificité fait que la technique, l'innovation, la qualité et l'exigence sont des fondamentaux de l'entreprise.

Quand il a créé GreenCity Immobilier, il est parti du postulat que le logement est la première dépense d'un foyer, qu'il s'agisse d'un propriétaire ou d'un locataire et qu'en conséquence, l'occupant mérite un confort optimal et la meilleure qualité d'usage.

Aussi, nous réalisons des logements qui sont pensés dans les moindres détails par les ingénieurs, les architectes, et les différents intervenants de la construction.

Pour être concret, cela passe par :

- + la qualité de l'emplacement de nos résidences et de leurs environnements immédiats,
- + une conception fonctionnelle et ergonomique des bâtiments et des logements,
- + la sélection de matériaux pérennes et haut de gamme,
- + des finitions impeccables,
- + la qualité des équipements collectifs intérieurs,
- + la qualité des aménagements paysagers,
- + un contrôle strict de la qualité des réalisations avant livraison et tout au long de la vie de nos résidences.

Cette façon de penser et de construire nos logements se voit et se vit ensuite au quotidien par les occupants de nos résidences qu'ils soient propriétaires ou locataires. Ils deviennent d'ailleurs naturellement des ambassadeurs de notre savoir-faire et c'est pour nous une belle reconnaissance.

COMMENT ÉVOLUENT LES ENGAGEMENTS DE GREENCITY IMMOBILIER EN MATIÈRE DE LOGEMENT VERT ET RESPONSABLE ?

L'exigence environnementale fait partie de l'ADN de l'entreprise depuis sa création, elle lui a même donné son nom.

Dans le bâtiment, la dépense et le gaspillage énergétiques sont trop importants, aussi nous concevons des bâtiments peu énergivores et cherchons à profiter au maximum des apports énergétiques naturels, à utiliser des solutions innovantes en matière de chauffage et production d'eau chaude. Enfin, nous privilégions la production d'énergies renouvelables notamment solaire.

Nos espaces paysagers sont généreux et cherchent à sauvegarder ou à rétablir la biodiversité.

Un exemple significatif : GreenCity Immobilier a planté en 2019, sur les terrains que nous avons aménagés, plus de 1100 arbres et 8 km de haies végétalisées. Cette action a permis de multiplier par 4 le nombre d'arbres et de végétaux par rapport à la situation antérieure.

Sur le toit de notre résidence Le Smart Green située en plein cœur du quartier Patte d'Oie à Toulouse, nous prévoyons un jardin potager partagé par tous les résidents et installons des ruches qui seront entretenues et exploitées par un apiculteur.

Les changements climatiques que nous connaissons nous poussent à aller plus loin. **En 2020, nous voulons anticiper la future Réglementation Énergétique qui se dessine pour 2022 et nous allons tester de nouveaux principes constructifs et des matériaux vertueux en carbone.**

Nous allons mener par exemple un projet pilote et innovant sur Cornebarrieu avec une structure de construction bois et l'utilisation de matériaux biosourcés d'origine régionale comme la brique de terre crue.

Notre ambition est de concevoir des bâtiments très peu énergivores et à faible émission carbone qui soient à l'avenir reproductibles dans des budgets maîtrisés.

EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT PATRIMONIAL, L'IMMOBILIER RESTE-T-IL LA VALEUR REFUGE DANS CETTE PÉRIODE DE SORTIE DE CRISE ?

Forcément, cette période de confinement va créer un ralentissement économique et une éventuelle contraction du marché immobilier principalement pour les raisons techniques et administratives évoquées précédemment.

En revanche, sur les zones à forte attractivité et démographiquement dynamiques comme Toulouse et l'Île-de-France, la demande de logements sera peu impactée et restera soutenue.

Du côté des investisseurs, qui cherchent à renforcer et protéger leur patrimoine, un investissement immobilier réfléchi reste une solution fiable.

Décorrélé des marchés financiers qui ont baissé très fortement ces derniers mois et qui vont mettre un bon moment pour retrouver les niveaux de fin 2019, **l'immobilier s'impose effectivement comme une valeur refuge.**

C'est toujours un placement plus sûr car il est moins sujet à de fortes et rapides fluctuations. Sur le moyen et long terme, l'immobilier reste un bon moyen de protéger et de faire fructifier son patrimoine.

Il génère, de plus, des loyers dont la valeur ne diminue pas notamment dans les zones tendues où nous construisons, ce qui permet de réduire l'effort d'épargne de l'investisseur.

Je suis relativement confiant sur le moral et le comportement des investisseurs sur cette fin d'année : ils savent que dans la durée, avec l'immobilier, on sort toujours gagnant.

De plus, avec la qualité de nos prestations, les résidences GreenCity Immobilier se louent plus facilement, présentent un taux d'occupation proche de 98 % et les délais de relocation sont courts (environ 29 jours).

CONCERNANT L'ACQUISITION EN RÉSIDENCE PRINCIPALE, COMMENT ÉVOLUENT LES AIDES ?

Sur Toulouse, en résidence principale, nous proposons systématiquement des logements à **Prix Maîtrisés**. C'est un véritable « coup de pouce » pour les ménages aux revenus modestes qui peuvent ainsi se constituer un patrimoine en consacrant à l'acquisition ce qu'ils dépensaient précédemment en loyer.

De plus, ce dispositif est cumulable avec le **PTZ (Prêt à Taux Zéro)**, ce qui diminue l'effort d'épargne.

Enfin, ce bien pourra être transmis aux héritiers.

Ce dispositif se traduit par des prix bien en dessous du marché. Il est plafonné sur Toulouse ville à 3 000 € TTC du m² hors parking, soit environ une décote de 30 % par rapport aux prix moyens constatés.

GreenCity Immobilier s'est investi dans cette démarche depuis 2016 car nous pensons sincèrement que nos résidences doivent ressembler au parcours des habitants.

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

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

La présence de jeunes propriétaires dans les résidences se révèle d'ailleurs être un atout.

GREENCITY IMMOBILIER

- + de 6 000 logements livrés
- 1 066 lots livrés en 2019
- 1 572 lots mis en chantier en 2019
- Taux d'occupation : 98%
- Délai d'entrée du 1^{er} locataire : 16 jours en moyenne
- 5^e Promoteur français indépendant
- CA 2019 : 328 Millions d'€
- 100% de logements certifiés NF Habitat
- 10 000 logements certifiés ou en cours de certification

LES RÉCOMPENSES

- **Pyramide Nationale du Grand Public 2019** pour le B47 à Beauzelle
- **Pyramide bas carbone 2018** pour Les Jardins d'Hortense à Ramonville-Saint-Agne
- **Grand Prix des entreprises de croissance 2017**





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'Accession à Prix Maîtrisés 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.**

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.**
- + 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+) le Prêt patronal, l'APL...**

→ BON À SAVOIR

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

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

→ LES POINTS FORTS

Pour les familles aux revenus modestes, le dispositif permet de réaliser le premier achat immobilier et ainsi de **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.

→ TOULOUSE ET SON AGGLOMÉRATION

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

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

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

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

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

D'une part la ville garantie 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 €.

→ Tableau de plafonds de revenus, par zone géographique

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

* Nombre de personnes destinées à occuper le logement

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

Exemple :

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



PROGRAMME VILANOVA

Par FONTA IMMOBILIER

L'UNION

- + T2 à partir de 195 900€
- + T3 à partir de 259 900€
- + T4 à partir de 319 900€
- + T5 à partir de 495 900 €

• Livraison prévisionnelle :
à partir du 2^e trimestre 2022

• Notaire : Maître FARGES

• Architecte : Cabinet ARUA



→ L'UNION, VOISIN PRIVILÉGIÉ DE TOULOUSE

Située au nord-est de la métropole toulousaine, l'Union bénéficie de la dynamique économique de Toulouse et l'attractivité de zones d'activités telles que Montblanc ou Gramont. 15 minutes et 7 kilomètres séparent l'hyper-centre toulousain de la ville de l'Union. Avec plus de 12 000 habitants, elle apparaît comme une ville forte du paysage haut-garonnais.

Une proximité directe avec le centre-ville de Toulouse existe grâce à la présence de neuf lignes de bus, dont la plupart mènent aux lignes de métro les plus proches : Borderouge et Balma Gramont.

L'aéroport international de Toulouse-Blagnac se trouve seulement à 15 minutes de L'Union. Côté route, l'autoroute 68, la départementale 888 ainsi que le périphérique sont à portée des Unionnais.

→ L'UNION, LE CHARME D'UNE VILLE ENTREPRENANTE

Forte de nombreuses infrastructures sportives et scolaires, incarnées par le Stade Georges Beyney et le collège Georges Chaumeton, ainsi que ses parcs d'attractions pour enfants, l'Union s'affirme à la fois comme une ville dynamique et familiale.

Au-delà des nombreux restaurants et supermarchés qui entourent la résidence Vilanova, la Grande Halle et les marchés de l'Union symbolisent l'attractivité de la ville. La Grande Halle accueille réunions publiques, salons, expositions, spectacles...

La ville de l'Union est une des communes les plus cotées de l'agglomération toulousaine. Elle offre un environnement résidentiel, remarquable par sa qualité et la richesse des commodités qu'elle procure.

→ UNE RÉSIDENCE DANS L'ÈRE DU TEMPS

Au centre de l'Union, la résidence est composée de trois bâtiments formant un îlot d'habitations. Elle s'intègre dans un environnement végétalisé et une multitude d'espaces verts. L'architecture, issue de matériaux traditionnels, est contemporaine et soignée.

Chaque résident se voit octroyer une place de parking, en plus des places visiteurs présentes aux abords de la résidence.

Les appartements sont composés de jardins privés ou de balcons (loggias). Au dernier niveau de chaque bâtiment, les appartements disposent d'une vaste terrasse plein ciel.

À PROXIMITÉ

- Commerces de proximité (St Caprais)
- Maison des sports 800 m
- Crèche à 3 km
- École maternelle 260 m
- École élémentaire 600 m
- Collège Chaumeton 550 m
- École de musique
- Grande Halle de l'Union
- Centre-ville toulousain

LES + DU PROGRAMME

- Environnement calme et résidentiel
- Cœur d'ilot paysager
- Locaux 2 roues
- À deux pas des commerces et services
- Jardins privés, loggias et terrasses

TRANSPORTS

- Bus à 350 m. (L9 L'Union - Jeanne d'Arc)
- Métro Borderouge et Balma Gramont à 10 minutes
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 15 min.



CONTACT

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



RÉSIDENTIE PRINCIPALE

LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

TAUX 0%



→ 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 propriétaires 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 comment financer votre futur bien immobilier ?

Découvrez le PTZ, dispositif d'accès à la propriété, une avance remboursable sans intérêt.



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 2^e ou 3^e catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH).

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 prennent en compte le revenu fiscal de référence des personnes qui vivront dans le logement concerné.

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

→ Revenu fiscal de référence pris en compte

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



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 +	345 000 €	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 1^{er} janvier 2016 ne peut pas être mis en location pendant les 6 années suivant le versement du prêt, sauf cas particuliers.



RÉSIDENCE PRINCIPALE

LE PASS ACCESSION TOULOUSAIN

En octobre 2016, en remplacement de l'aide « Premier Logement », la municipalité de Toulouse a mis en place le « Pass Accession Toulousains » (PAT) pour faciliter l'achat d'une résidence principale. Il est exclusivement réservé à la ville et à ses habitants.

L'objectif est donc de proposer des prestations de qualités aux toulousains ainsi que les aides adéquates pour leurs projets immobiliers.

Ce dispositif, prêt à taux 0%, remboursable sur 10, 12 ou 15 ans, est un prêt complémentaire. Il doit être cumulé avec un prêt principal auprès d'une banque, vous ne pouvez donc pas financer l'intégralité de votre résidence principale avec la Pass Accession Toulousains ». Cependant, vous pouvez en bénéficier simultanément avec d'autres prêts aidé comme le PTZ (prêt à taux zéro).

→ POUR QUI ?

Pour les ménages primo-accédants, résidant sur la commune de Toulouse au moment de l'acquisition.

Les personnes handicapées ainsi que les personnes séparées ou divorcées peuvent bénéficier du PAT même si elles ont déjà été propriétaires.

→ CONDITIONS D'ATTRIBUTION

- + Résider sur la commune de Toulouse le jour du dépôt de la demande de prêt
- + Respecter un taux d'endettement inférieur ou égal à 33% incluant l'aide de la Mairie de Toulouse et l'assurance.

- + Avoir obtenu un prêt bancaire.
- + Avoir des ressources ne dépassant pas les plafonds du revenu fiscal de référence : ces plafonds seront révisés en fonction de ceux retenus par décret à compter du 1^{er} janvier de chaque année.

Plafond maximum des ressources :

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

→ IL FAUDRA S'ENGAGER À :

- + Occuper sa résidence principale pendant la durée du prêt sous peine de remboursement immédiat.
- + Adhérer à une assurance de groupe contractée par la Ville de Toulouse ou son assurance personnelle.

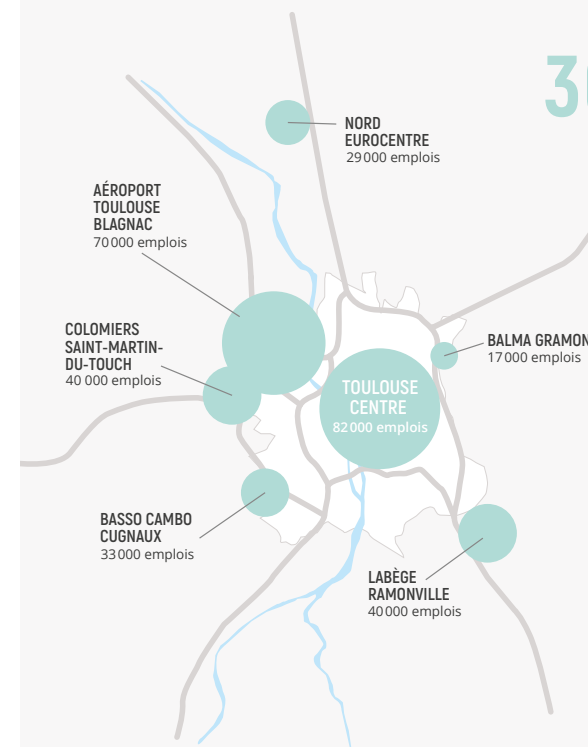
→ POUR QUELS MONTANTS ?

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



DYNAMIQUE DE L'EMPLOI EN OCCITANIE

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



AÉRONAUTIQUE

1^{ÈRE} RÉGION MONDIALE

des avions civils de plus de 100 places

- 120 000 EMPLOIS INDUSTRIELS SOIT 1/3 DES EFFECTIFS AÉRONAUTIQUES FRANÇAIS
- 1200 ÉTABLISSEMENTS
- 8500 CHERCHEURS

SANTÉ

+ DE 10 000 EMPLOIS

- 230 ENTREPRISES
- 3 650 CHERCHEURS EN SCIENCE DU VIVANT

WEB & DIGITAL

1^{ÈRE} RÉGION FRANÇAISE (hors Île-de-France)

- 5 300 ENTREPRISES
- + DE 34 300 EMPLOIS

AGROALIMENTAIRE

+ DE 50 000 EMPLOYÉS

(industrie de la viande, industrie laitière et fruits et légumes, viticulture)

13,7 MILLIARDS € DE CHIFFRE D'AFFAIRES

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



PROGRAMME LES CÔTEAUX DE BELPECH

Par KAUFMAN & BROAD

BEAUPUY 31850

+ Maisons individuelles
13 modèles
du T4 au T5

+ à partir de 318 000 €

• Livraison prévisionnelle :
4^e trimestre 2021

• Notaire : Bonnefis-Boyer
Bertrand SCP

• Architecte : Taillandier
Architectes Associés



→ AUX PORTES DE TOULOUSE, UNE ADRESSE DE QUALITÉ, POUR RENOUER AVEC LA DOUCEUR DE VIVRE

Charmant village occitan niché au nord-est de Toulouse, Beaupuy est idéalement situé à seulement 12 km de Toulouse et de toute l'attractivité qui s'y rattache. Elle profite d'un environnement naturel privilégié et vallonné offrant ainsi un point de vue unique sur les environs.

Commerces, services et groupe scolaire sont rapidement accessibles et proches de cette nouvelle adresse assurant ainsi vos besoins quotidiens.

Différents modes de transports tels que le bus, le train avec la gare SNCF de Montrabé à seulement 2 km ou le métro de Gramont à 7 km pour rejoindre facilement le centre-ville toulousain, s'offrent à vous.

Beaupuy offre un cadre de vie à la fois reposant et inspirant, résolument tourné vers l'avenir. Elle profite du dynamisme qui entoure Toulouse. En effet, cette dernière est reconnue comme le carrefour de la recherche et de la créativité, capitale universelle de l'aéronautique et ville de start-up labélisée French Tech.

→ CALME, INTIMITÉ, SÉRÉNITÉ, NATURE... AU COEUR DE CE DOMAINE

Cet agréable domaine vallonné dispose d'un environnement naturel privilégié vous invitant à profiter, depuis chez vous, de vues reposantes sur les paysages qui vous entourent. Il dispose d'une voie de circulation douce qui dessert chaque habitation. En son cœur, il accueille un agréable cheminement, propice à des déplacements à pied ou à vélo, au sein duquel les résidents pourront se croiser, échanger ou discuter.

→ VOTRE MAISON INDIVIDUELLE DANS UN CADRE BUCOLIQUE

Le domaine propose 13 modèles de maisons individuelles de 3 ou 4 chambres, déclinées de 89 à 143 m².

Dans l'espace central, elles adoptent un style traditionnel avec de belles toitures en tuile canal. Fidèles au standing Kaufman & Broad, elles bénéficient d'agencements soignés et de prestations de qualité pour un confort exclusif.

Le nord du domaine accueille 10 maisons d'architecte à l'écriture contemporaine. Intégrées dans les reliefs naturels, les villas profitent de splendides vues sur le paysage environnant et se dotent toutes d'une piscine privative.

À PROXIMITÉ

- Golf
- Restaurant
- Commerce & Supermarché
- Centre équestre
- Boulangerie
- Médecin
- Mairie
- Maternelle
- Collège

LES + DU PROGRAMME

- À 12 km de Toulouse
- 13 modèles de maison individuelle
- 10 maisons d'architecte avec piscine privative
- Environnement bucolique
- Prestations de qualité

TRANSPORTS

- Bus
- Gare SNCF à 2km
- Metro Gramont à 7km



CONTACT

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



L'OEIL DE L'EXPERT

INVESTIR DANS LES RÉSIDENCES GÉRÉES

Mon Patrimoine Neuf vous présente dans cette rubrique un 'focus' sur les résidences gérées.

Ce secteur peu connu du grand public est conseillé par des spécialistes de l'investissement immobilier auprès d'un public plutôt averti. Il reste néanmoins un placement assez sécurisé, qui permet la diversification de vos actifs patrimoniaux et mérite d'être plus largement connu.

Nous aborderons dans ce dossier les résidences étudiantes et les résidences seniors dont la demande ne cesse d'augmenter.

→ QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE GÉRÉE ?

Les résidences gérées sont des lieux d'hébergements meublés en location. Certaines, les résidences de services, offrent des prestations supplémentaires, facturées au locataire (ou au propriétaire occupant) qui en fait la demande. Les résidences gérées ciblent une clientèle particulière et leur proposent des logements adaptés à leur âge ou à leur activité, ce qui permet une forte demande locative et un bon taux de remplissage.

À mi-chemin entre l'hôtel et l'appartement en location, la résidence de services accueille ses locataires pendant quelques jours (vacanciers, clientèle d'affaires), quelques mois (étudiants) ou plusieurs années (seniors, personnes

dépendantes). Elle leur propose une gamme de services à la carte : accueil, lingerie, entretien, petit-déjeuner, etc.

→ PRINCIPE

Le principe est plutôt simple : **l'investisseur achète un bien qui sera donné à bail à un gestionnaire prédéfini** (souvent une filiale du constructeur ou du promoteur). **L'investisseur s'engage en retour à distribuer un loyer pour une durée minimale de 9 ans.** Il convient évidemment de vérifier dès le départ la viabilité du gestionnaire, ses garanties et sa dimension, déterminante pour la sécurité de votre placement.

Le gestionnaire s'oblige à entretenir, conserver, réparer et gérer les biens, tout en supportant les risques de carence et vacances locatives.

Le propriétaire investisseur ne se soucie pas de la gestion ni des locataires, il perçoit purement et simplement les revenus prédéfinis dans le contrat commercial.

→ COMMENT DÉCLARER SES REVENUS ?

Fiscalement ce revenu entrera dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). S'agissant d'un contrat de bail commercial, le revenu tiré de cette location n'entre pas dans les revenus fonciers, il concerne un revenu d'activité commerciale. Le contribuable peut déclarer en micro-bic ou opter pour le régime réel.

1. MICRO-BIC :

- Recettes annuelles inférieures à 70 000€ (Hors location saisonnière / 170 000€)
- Abattement de 50%

Puis, Soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et soumis aux prélèvements sociaux 17,2%.

2. RÉEL SIMPLIFIÉ ou RÉEL NORMAL

▶ Réel simplifié :

Obligatoire pour les foyers fiscaux dont les recettes annuelles de la catégorie des BIC sont comprises entre 33 200€ et 238 000€. Sur option pour 2 ans si elles sont inférieures à ce montant (pour les micro, par exemple).

▶ Réel normal :

Obligatoire pour les foyers fiscaux dont les recettes annuelles de la catégorie des BIC sont supérieures à 238 000€.

- Possibilité d'amortir la valeur d'acquisition du bien et des travaux
- Déduction de l'intégralité des charges liés à l'activité + intérêts d'emprunts
- La TVA est récupérable sur les biens éligibles au remboursement (Neuf VEFA)

Puis, Soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et soumis aux prélèvements sociaux 17,2%.

→ LA QUALITÉ DU LOUEUR

En plus de la fiscalité sur les revenus de l'activité, l'administration fiscale détermine la qualité du loueur par une notion d'activité professionnelle ou non. Pour mieux comprendre :

3. ACTIVITÉ NON PROFESSIONNELLE ou LMNP

Ce statut est plus communément appelé Loueur Meuble Non Professionnel (LMNP). Il rentre en action si l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- Recettes annuelles inférieures à 23 000 € / an
- Recettes annuelles inférieures aux autres revenus du foyer fiscal

▶ Imputation des déficits :

- Les déficits sont imputables sur les revenus de même nature.
- Le délai d'imputation est de 10 ans

▶ Dispositif Censi-Bouvard :

Loi de réduction d'impôts, elle permet aux personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu de réduire le montant de leur impôt en investissant dans l'immobilier neuf et notamment, dans une résidence de services. Voici ses avantages :

- Réduction d'impôt de 11% sur 9 ans calculé sur le montant de l'investissement plafonné à 300 000 €.
- Récupération de la TVA (NEUF / VEFA)
- Cumulable aux autres niches fiscales (déplafonnement possible du cumul de réduction annuelle de 10 000€ à 18 000€ / an)
- Aucune restriction de zonage
- Pas de conditions de ressources du locataire
- Pas de plafonnement de loyer
- Engagement de location de 9 ans obligatoire minimum

4. ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE ou LMP

Plus communément appelé Loueur Meublé Professionnel (LMP), cette activité nécessite un enregistrement au RCS (Registre du Commerce des Sociétés). Il entre en vigueur si les deux conditions suivantes sont remplies :

- Recettes annuelles supérieures à 23 000 €.
- Recettes annuelles supérieures aux autres revenus du foyer fiscal.

▶ Imputation des déficits

→ **Les déficits sont déductibles du revenu global, sans limitation de montant.** La part des déficits non imputée (au dessous de 0) provenant des charges engagés (et non des intérêts d'emprunts) peut être imputée sur le revenu global des 6 années suivantes.

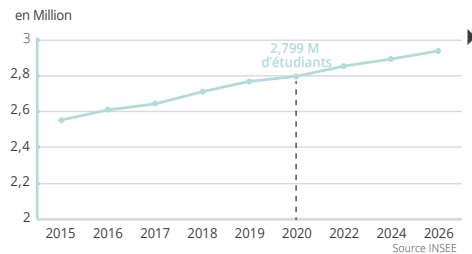
→ **Info IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) :** les actifs patrimoniaux détenus en LMP peuvent être qualifiés d'usage professionnel et donc être exclues de l'assiette taxable à l'IFI, à la condition que le loueur en retire plus de 50% de l'ensemble des revenus professionnels perçus par le foyer fiscal (ART R885 du CGI).



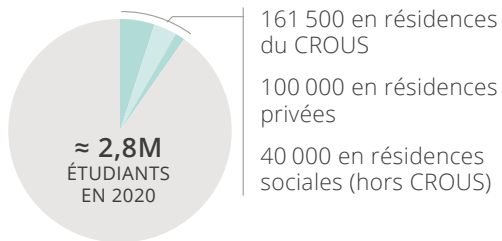
LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

→ LE CONSTAT

► Augmentation du nombre d'étudiant en enseignement supérieur.



Peu de logements disponibles en résidences étudiantes :



→ 85% des demandes de logements en résidences étudiantes restent **insatisfaites**

► Un déséquilibre très fort entre l'offre et la demande de logement étudiants par région



→ DES RÉSIDENCES PRISEES PAR LES ÉTUDIANTS

Les étudiants apprécient particulièrement l'ambiance des résidences étudiantes. Ces opérations immobilières présentent des services et une convivialité répondant à leurs attentes :

- + Résidences sécurités
- + Ensembles connectés
- + Espaces communs
- + Salles de sports
- + Laveries
- + Situation / emplacement
- + Look moderne, parfois 'arty'
- + Présence de régisseurs
- + Solution au départ du foyer familial à coût modéré

→ UN MARCHÉ ATTRACTIF

Le nombre d'étudiants augmente considérablement en France, nous pouvons constater une prévision très largement en hausse sur la demande en résidence étudiante dans les prochaines années.

Le manque de logement déjà existant à ce jour dans le secteur promet une belle option de placement.



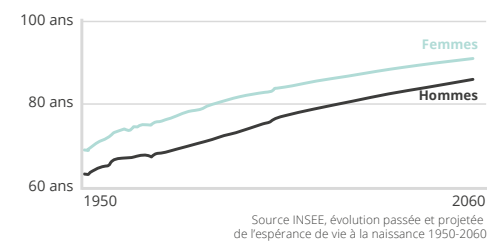
LES RÉSIDENCES SENIORS

Le contexte problématique du logement pour les seniors autonomes n'a jamais été autant d'actualité. Le manque de logements adaptés aux besoins de la population de plus de 65 ans est malheureusement pour notre pays un constat désastreux. La pénurie d'hébergement crée parfois la solitude, l'inconfort et le manque de vie sociale. L'offre de logement effectif n'est pas adaptée aux besoins actuels et à venir.

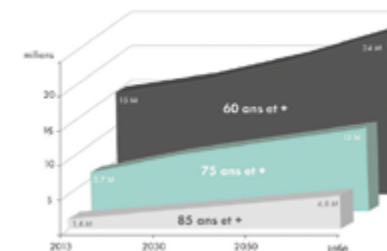
→ LE CONSTAT

- **13 millions** de seniors de + de 65 ans aujourd'hui en France
- **30%** des seniors sont fragilisés par leur avancée en âge
- **728 résidences seniors** tous modèles confondus dont + de 400 résidences "nouvelle génération"
- **5% des besoins couverts** par l'offre actuelle, soit 1 logement disponible pour 20 Seniors concernés

► Allongement de l'espérance de vie



► Augmentation du nombre de seniors



→ LA SOLUTION DE LA RÉSIDENCE SÉNIOR

Les seniors souhaitent rester autonomes le plus longtemps possible à domicile et entretenir une vie sociale. La résidence sénior, non médicalisée, est une excellente alternative à la maison de retraite puisqu'elle prend en compte l'évolution constante des besoins de cette population.

Les points forts :

- + La résidence sénior offre tout le confort attendu
- + La sécurité
- + Le lien social grâce aux nombreuses activités, restaurants, animations et voisinage
- + Nombreux services à la personne
- + Des espaces communs de détente, extérieurs et intérieurs
- + Des commerces
- + Des services
- + Des loisirs
- + Un bien-être procuré par le personnel de la résidence

→ UN MARCHÉ PORTEUR ET PÉRENNE

- + Le déséquilibre entre l'offre et la demande assure un taux d'occupation élevé
- + Le rendement est par conséquent intéressant
- + Le marché repose sur un fait : La population avance en âge, les besoins sont de plus en plus grands
- + La dimension citoyenne est corrélée à cet investissement, l'utilité de contribuer au service de seniors devient un sujet responsable

Face à la demande grandissante, le parc des résidences sénior est en plein développement, il fleuri considérablement et devra certainement se décupler pour satisfaire les besoins grandissants chaque jour.



PROGRAMME CANAL RIVE GAUCHE

Par SAINT-AGNE

LESPINASSE

+ Du T2 au T4
avec grand jardin ou grande terrasse

+ VILLAS T4
en pleine propriété

+ À partir de 174 500 €

• Livraison prévisionnelle :
4^e trimestre 2022

• Notaires : M^e ARAGON à Castelnau
d'Estretfonds ; M^e ARTIS à Toulouse

• Architecte : Henri Balducci, BMB



→ LESPINASSE, UNE VILLE STRATÉGIQUE, OÙ IL FAIT BON VIVRE

À seulement 10 minutes de l'entrée Nord de Toulouse, à 12 minutes du site Airbus Aeroconstellation et du futur Parc des Expositions et à 15 minutes de l'aéroport Toulouse-Blagnac, Lespinasse bénéficie d'une position stratégique au cœur du bassin économique et commercial du nord de l'agglomération toulousaine.

Située en première couronne de l'agglomération toulousaine et à proximité des axes routiers la ville, en pleine croissance, a su développer ses infrastructures tout en préservant son environnement verdoyant et résidentiel.

Lespinasse propose un cadre de vie exceptionnel et de nombreuses infrastructures scolaires, sportives et culturelles. Elle profite de sa proximité avec le nouveau centre commercial de Fenouillet, ses 70 boutiques et son complexe cinéma.

La résidence se situe entre les berges de la Garonne et le Canal Latéral, dont la voie verte cyclable permet de rejoindre directement Toulouse. C'est un quartier résidentiel très calme et pratique, au contact de la nature et qui facilite la vie de ses habitants.

→ LA FACILITÉ DE VIE

Véritable petit hameau résidentiel située à proximité du cœur de Lespinasse, la résidence propose une facilité de vie inestimable.

En sortie de résidence se trouvent les commerces de proximité : Super U, boulangerie, restaurants... Pour poser la voiture et profiter de la proximité ! À moins de 10 minutes à pied, accédez aux groupes scolaires Marcel Pagnol et à divers équipements sportifs (complexe sportif, tennis club...). La mairie et les commerces du centre ville sont également accessibles à pieds en 15 minutes.

→ UNE RÉSIDENCE FAMILIALE

Composée de 6 bâtiments de 1 ou 2 étages, la résidence s'intègre dans un projet d'aménagement plus global exclusivement résidentiel et entouré d'espaces verts. Les constructions de faibles hauteurs s'harmonisent parfaitement avec l'esprit pavillonnaire du cœur de Lespinasse. Les matériaux utilisés associent la tradition locale avec un langage architectural plus contemporain. Un soin particulier est apporté au traitement des espaces verts. De nombreux arbres sont plantés, notamment pour amener de l'ombrage aux espaces de stationnements extérieurs.

À PROXIMITÉ

- Centre ville dynamique
- Nombreuses infrastructures scolaires, sportives et culturelles
- Centre commercial Fenouillet (boutiques, restaurants, cinéma)
- Berges de la Garonne, Canal Latéral, Voie verte cyclable
- Golf de Seilh
- Toulouse à 15 min
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 15 min
- Bassins d'emplois : Pôle aéronautique de Blagnac, nouveau Parc d'exposition à 15 min, EUROCENTRE à 10 min

LES + DU PROGRAMME

- Cadre résidentiel et calme aux airs de village
- Utilisation de matériaux nobles et innovants
- Résidence sécurisée
- Isolation renforcée avec Menuiseries à double vitrage isolant
- Grandes terrasses ou Jardins clôturés et arborés
- Salles de bains aménagées avec miroir et bandeau lumineux, baignoire ou douche selon plans
- Chauffage et eau chaude individuels au gaz naturel
- Espaces verts agrémentés de massifs de plantes et d'arbustes variés.



CONTACT

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



AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

MOBALPA, LA MARQUE 100% FABRICATION FRANÇAISE LANCE SON NOUVEAU CONCEPT DE MAGASIN À PORTET S/ GARONNE

MOBALPA, LA MARQUE "UNIQUE, COMME VOUS"

Créée en 1948, la marque MOBALPA est un des leaders reconnus de l'aménagement intérieur de l'habitat. Forte de 240 magasins en France et 50 à l'international, l'enseigne couvre tous les domaines de l'aménagement d'intérieur : **cuisine** bien sûr, **salle de bains** mais aussi l'**aménagement sur mesure** de toutes les autres pièces de la maison : **dressing, bibliothèque, home cinéma, chambres d'enfants**, les possibilités sont infinies !

Toutes les usines de fabrication de la marque sont situées en Haute-Savoie et permettent d'apporter **la garantie « totale » d'une fabrication française** : 7 ans en valeur à neuf sur l'électroménager et les sanitaires, 10 ans sur les meubles et même 25 ans sur les pièces !

Compte tenu de son implantation au cœur des Alpes, le **développement durable** est l'une des valeurs de la marque (*Certification ISO 9001 et 14001, bois issus de forêts gérées durablement, etc.*) comme celle de **l'emploi local** (2000 personnes en Haute-Savoie).

Au cœur de la promesse de marque se trouve **le contrat de services qui rassemble les 10 points d'engagement de la marque au service de ses clients**. Une enquête est menée pour chaque client par l'enseigne dans le but d'assurer pleinement la satisfaction de celui-ci !



LE MAGASIN DE PORTET S/ GARONNE : "UN ÉCRIN POUR LES TOULOUSAINS"

Forte de ces valeurs et de son ADN, la marque a choisi Toulouse pour lancer son nouveau concept de magasin centré sur le **parcours « phygital »** du visiteur. En effet, le futur client pourra **concevoir son projet d'agencement en 5 étapes** : l'inspiration sur le site internet et les catalogues, la création de son propre espace projet digital pour indiquer à son concepteur les choix et les inspirations retenus, prise de rendez-vous avec un concepteur en magasin ou à distance, remise d'un **devis gratuit et détaillé** avec la possibilité de signer électroniquement le bon de commande et enfin livraison et pose de l'agencement.

Le **showroom de 380 m²** est quant à lui divisé en trois espaces : une zone d'inspiration libre, une zone de création et un appartement entièrement aménagé de 120 m² où sont représentés tous les métiers de l'enseigne.

Les **8 concepteurs vendeurs** tous formés au siège de la marque guident les visiteurs à travers ces différents espaces avec une seule obsession : offrir la meilleure expérience client possible !

Pour cela, ils peuvent s'appuyer sur les différents outils pédagogiques de l'espace création : **un démonstrateur de la qualité des produits, une étonnante cuisine miroir** afin de bien comprendre ce qui compose le prix d'une cuisine ou encore un **outil de réalité virtuelle** pour mieux se projeter dans son futur espace.

La dernière innovation du magasin est née de la période particulière que nous venons de traverser. Pendant la fermeture administrative du magasin a été développé un véritable **service de vente à distance via un outil de visioconférence** bien connu. Ce service se veut être un véritable trait d'union entre l'expérience digitale et la visite en magasin. Nos futurs clients peuvent ainsi réaliser tout ou partie de la démarche depuis leur canapé ce qui permet un gain de temps et d'argent ainsi qu'une diminution de l'empreinte carbone notamment pour les clients éloignés du magasin : plus de contrainte, c'est nous qui nous rendons disponibles à l'heure et au lieu qui vous conviennent le mieux !

Pour appuyer la réouverture du magasin, venez profiter d'un avantage exclusif : pour tout achat d'une cuisine d'un montant meuble minimum de 4 000 € TTC avant le 27 juin, jusqu'à 2 000 euros offerts sur vos meubles !





PROGRAMME LA CLEF D'OR

Par CARRERE

PINSAGUEL

- + 38 appartements
- + Du T2 au T3
- + À partir de 165 700 €
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2021
- Notaire : M^e Laurent GIBALT à Toulouse
- Architecte : AM PM Architectes



→ PINSAGUEL, UNE COMMUNE ATTRACTIVE

À 17 km du Capitole et 10 minutes de Toulouse, se trouve la ville paisible de Pinsaguel. Une localisation parfaite pour une vie riche d'opportunités professionnelles, proche de grandes étendues vertes au bord de l'Ariège.

Accueillant de nombreuses activités artistiques, culturelles et sportives portées par 43 associations, Pinsaguel offre une belle animation commerciale et des services dynamiques tout le long de la rue d'Andorre, son artère principale.

Au Sud, sur la zone d'activités de la Bruyère, sont implantées une vingtaine d'entreprises de services, de commerce de gros et de production qui contribuent à l'animation de la commune.

Deux ponts, sur la Garonne et sur l'Ariège, relient Pinsaguel aux portes Sud de l'agglomération toulousaine et ses grands bassins d'emplois tels Roques ou Portet-sur-Garonne.

→ LA RÉSIDENCE, UN HAVRE DE PAIX EN PLEIN CŒUR DE VILLE

Les 38 appartements de la résidence La Clef d'Or, forment un ensemble harmonieux et chaleureux, sur la place principale de la mairie de Pinsaguel, au cœur des commerces et animations de la ville.

L'emplacement de choix de la résidence proche de toutes les commodités et les prestations proposées font de chaque logement un lieu de vie attrayant où praticité rime avec sérénité.

Parfaitement sécurisée, la résidence est équipée de parkings couverts et aériens, d'un local deux roues, d'un local poussettes, de celliers et d'un ascenseur. Le bâtiment comprend 2 étages. Les logements (2 et 3 pièces) sont situés au premier et au deuxième étage, le rez-de-chaussée est quant à lui composé des stationnements, des celliers et d'un pôle médical.

La cour intérieure est engazonnée et plantée d'arbres de haute tige pour apporter une

respiration verte. Côté rue, la résidence offre une vue dégagée sur la nouvelle place entièrement renouée.

Chaque appartement bénéficie d'un extérieur que ce soit balcon ou loggia permettant ainsi de prolonger l'intérieur. De jolies persiennes permettent de transformer ces espaces en jardins d'hiver. À l'intérieur, l'agencement est fonctionnel et les prestations proposées sont d'une grande qualité : accès sécurisés, parquet stratifié dans les chambres et grand carrelage dans les autres pièces, peinture lisse murs et plafonds, volet roulant électrique dans le séjour, sèche-serviettes...

À PROXIMITÉ

- Commerces et services au pied de la résidence
- Crèches, écoles maternelles et primaires
- Pôle médical en pied d'immeuble
- 3 lignes Tisséo au pied de la résidence
- Gare SNCF de Portet-sur-Garonne à 7 min (desservant Toulouse en 12 min)
- Toulouse à 10 min.
- Bassins d'emploi du Sud toulousain : Pôle d'emploi Sud-toulousain dont Portet-sur-Garonne et Roques à 8 min (60 000 emplois), Pôle d'emploi de Muret à 12 min (25 000 emplois), Pôle d'emploi de Saint-Orens / Labège à 22 min (65 000 emplois)

LES + DU PROGRAMME

- Emplacement cœur de ville
- Logements fonctionnels : ascenseurs, accès sécurisés, parkings couvert et aérien, celliers, local deux roues et local poussettes
- Extérieurs prolongeant chaque appartements : balcon ou loggia avec possibilité grâce aux persiennes de créer un jardin d'hiver
- Prestations soignées : peinture lisse murs et plafonds, parquet dans les chambres, volet roulant électrique dans le séjour, thermostat d'ambiance.
- Traitement paysager soigné : cour intérieure engazonnée et plantée d'arbres de haute tige.



CONTACT

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



TOUT SAVOIR

L'ACHAT EN VEFA

(VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)

L'achat en VEFA, mécanisme français qui inspire de nombreux pays pour son modèle sécuritaire et protecteur, permet d'acheter un bien immobilier neuf en l'état futur d'achèvement auprès d'un promoteur.

Cette opération est réglementée par la loi, afin de protéger l'acquéreur qui s'engage alors même que le bien reste à construire.

Mon Patrimoine Neuf vous expose les différentes étapes, garanties et obligations de l'acquisition en VEFA.

→ LES 3 PRINCIPES CLÉS

+ Le transfert de la propriété

C'est un transfert immédiat des constructions en cours au moment de la vente et progressif, au fur et à mesure de la réalisation de l'ouvrage. Mais la responsabilité de l'ouvrage incombe au vendeur jusqu'à la livraison à l'acquéreur.

+ Le fractionnement du prix

La loi a encadré la question du prix d'une manière à ce que le secteur du logement soit dit « protégé ». L'acquéreur doit payer le vendeur tout au long de la construction de la réalisation et non à l'achèvement de celui-ci. Les modalités de prix et de paiement sont pour cela, clairement définies dans le contrat de vente.

+ Le vendeur reste maître de l'ouvrage

Enfin, la dernière caractéristique est que le vendeur est d'une part, à l'initiative de la construction et d'autre part, reste le maître

d'ouvrage pendant toute la durée de sa réalisation. Le transfert de propriété évoqué précédemment n'entraîne pas transfert de la maîtrise d'ouvrage.

Le vendeur agit donc pour son propre compte et non pour celui de l'acquéreur. Il doit satisfaire à son obligation de livraison.

→ LA GFA (GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT)

Cette Garantie Financière d'achèvement extrinsèque est **délivrée par un établissement bancaire**. Elle couvrira la réalisation financière du programme jusqu'à sa livraison.

Ce système permet à la banque de centraliser tous les mouvements de trésorerie entrants-sortants, et ainsi d'en garantir la solvabilité à tout les intervenants, et la livraison aux acquéreurs d'un achèvement conforme à la réglementation et au permis de construire.

Le promoteur ne pourra lancer son opération qu'une fois avoir obtenu la GFA.

→ LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE OU CONTRAT DE RÉSERVATION

L'achat en VEFA se fait en deux parties : **la réservation** et **la vente authentique**. **Le contrat préliminaire** déclenche l'acquisition ainsi, **il permet de démarrer le processus d'achat et lie le futur acquéreur au promoteur**.

Ce contrat est réglementé (art. L 261-15 CCH), il doit comporter les mentions obligatoires suivantes :

Les conditions générales

- + Désignation des parties
- + Désignation du/des biens(s) réservés
- + Conditions de paiement de la vente
- + Le Financement
- + Le Dépôt de Garantie
- + Délai de réalisation de la vente
- + Délai prévisionnel d'exécution des travaux
- + Mise à disposition du logement
- + Informations des performances énergétiques
- + Dispositions légales
- + Garanties légales
Garantie Financière d'achèvement, Garantie des vices apparents, Garantie biennale, Garantie décennale
- + Protection des données à caractère personnel
- + Modèle de Formulaire de rétractation

Les conditions particulières

- + Informations sur le(s) Réservataire(s)
- + Informations sur les biens réservés
- + Financement
- + Désignation du dépôt de garantie
- + Désignation du Notaire
- + Date de livraison

Le descriptif technique

Le descriptif technique reprend l'ensemble des prestations et matériaux utilisés par le constructeur. Ce document vous permet de trouver toutes les prestations choisies, les détails de l'hyper-structure à la structure jusqu'au logement intérieur.

Les plans des lots

- + Plan de masse
- + Plan du logement
- + Plan des annexes

L'état des risques

L'état des risques naturels présente sous forme de cartes, de fiches et de notices le plan de prévention et de pollution. Toutes les études de sols et d'environnements sont détaillées dans cette partie du contrat (sécheresse, inondation, mouvement de terrain, sismicité, radon, etc.).

LES ÉTAPES DE L'ACHAT EN VEFA

1 RÉSERVATION

Aller / Retour du contrat de réservation
Client <> Promoteur

2 RÉCEPTION DU CONTRAT DE RÉSERVATION

Délai de réflexion de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation du recommandé avec accusé de réception.

3 ENGAGEMENT

À la fin du délai de réflexion, l'acquéreur s'engage à réaliser la vente.

4 CONSTITUTION DU FINANCEMENT

À l'aide de votre conseiller financier (établissement bancaire ou courtier), montage du financement et des garanties emprunteur. Si achat comptant, mise à disposition des fonds appelés.

5 RÉCEPTION DES OFFRES DE PRÊTS

Délai de 11 jours après édition ou réception des offres (selon les établissements de prêts).

6 RÉCEPTION DU PROJET D'ACTE

Le Notaire ayant reçu le financement notifie l'acquéreur d'un rdv de signature en envoyant l'acte de vente.

7 SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

La réalisation de la vente devient authentique devant le Notaire.

8 PAIEMENT DES APPELS DE FONDS

À hauteur de l'avancement du chantier, l'acquéreur est appelé à verser les sommes dues sur le compte centralisateur de l'opération.

9 LIVRAISON DU BIEN

Mise à disposition du logement et versement de la dernière fraction pour solde du prix d'acquisition.





PROGRAMME HAMEAU DE ST-LOUP

Par STRADIM

SAINT-LOUP-CAMMAS

- + 16 appartements
- + Du T1 au T4
- + T1 avec terrasse
à partir de 139 000 €

- Livraison prévisionnelle :
à partir du 2^e trimestre 2022
- Notaire : M^e SABOT - Toulouse
- Architecte : Jean-François COMBES



→ VIVRE À SAINT-LOUP-CAMMAS

Située aux portes de Toulouse et faisant partie de l'aire urbaine, la commune de Saint-Loup-Cammas profite d'une atmosphère villageoise.

Sa situation privilégiée dans le nord-est toulousain permet l'accès entre trois zones dynamiques de la région : la zone d'activité commerciale de Balma / L'Union, la zone nord d'activité artisanale avec son accès rapide à l'A62, et le bouillonnant centre-ville de Toulouse.

Bénéficiant d'un environnement très résidentiel, elle offre à ses habitants un cadre de vie unique, au calme, à proximité de la ville Rose.

Équipée d'un groupe scolaire comprenant une école maternelle et élémentaire ainsi qu'un large choix de commerces et services de proximité, la commune dispose également de nombreuses associations qui animent la vie de ses habitants.

Elle est connectée directement à Toulouse par les lignes de bus 61 et 33, dont les arrêts se situent juste à côté de la résidence. Il ne faut que 10 minutes en voiture pour rejoindre le centre-ville toulousain.

→ LA RÉSIDENCE

Le Hameau de Saint Loup se situe à quelques pas du centre-ville et de la mairie. Sa situation privilégiée permet à ses habitants de bénéficier d'une vie citadine, au calme, avec tous les services et commerces de proximité accessibles à pied.

Parfaitement intégrée dans son environnement, la résidence séduit par son architecture travaillée, reprenant les matériaux nobles des constructions traditionnelles de la commune.

Les 16 appartements du T1 au T4, lumineux, disposent tous d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin privatif ainsi que de deux solutions de stationnement : parking ou garage fermé.

À PROXIMITÉ

- Mairie à 2 min à pied
- Crèche à 2 min à pied
- École Élémentaire Claude Nougaro à 2 min à pied
- Commerces de proximité
- Hôpital et Cliniques à 5 min à pied
- Complexe sportif à 2 min
- Bus lignes 61 et 33 à 2 min à pied

LES + DU PROGRAMME

- Hall d'entrée décoré par un architecte
- Interphone
- Carrelage dans les pièces de vie
- Parquet dans les chambres
- Salle de bains équipée : meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes
- Menuiserie oscillo-battante
- Possibilité de garage fermé
- Possibilité de rez-de-jardin
- Centre-ville toulousain à 10 min en voiture
- Zones d'activité dynamique :
 - Balma / L'Union
 - Zone nord d'activité artisanale
 - Centre-ville de Toulouse



CONTACT

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



SÉLECTION MAISON

Mon Patrimoine Neuf vous propose une sélection de maisons, issue de l'offre actuelle à la vente.

Vous trouverez des livraisons quasi-immédiates et jusqu'à fin 2021.

L'ensemble des constructeurs accompagnent les futurs acquéreurs dans la personnalisation intérieure des logements. Toutes les prestations sont personnalisables dans la gamme choisie par le promoteur.

Pour obtenir un rendez-vous spécialisé de l'offre Maison Individuelle, contactez notre service dédié :

Tél. : 05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

Mail : contact@monpatrimoine neuf.fr



LES CÔTEAUX DE BELPECH

→ À **Beaupuy**

Charmant village occitan niché au nord-est de Toulouse, Beaupuy est idéalement situé à seulement 12 km de Toulouse et de toute l'attractivité qui s'y rattache. Elle profite d'un environnement naturel privilégié et vallonné offrant ainsi un point de vue unique sur les environs.

Commerces, services et groupe scolaire sont rapidement accessibles et proches de cette nouvelle adresse assurant ainsi vos besoins quotidiens.

Le domaine propose 13 modèles de maisons individuelles de 3 ou 4 chambres, déclinées de 89 à 143 m².

+ **Villa T4 : 330 000 €**

R+1, 90,87 m²

Terrasse, balcon, loggia, jardin (194,73m²)

Garage et place devant

+ **Villa T5 : 450 000 €**

R+1, 139,76 m²

Terrasse, balcon, loggia, jardin (344,57m²)

Garage et place devant



LYSERIA

→ À **Villeneuve-Tolosane**

Située aux portes de la ville de Toulouse, la commune de Villeneuve-Tolosane profite d'une situation géographique et économique stratégique, tout en bénéficiant d'un cadre de vie privilégié.

Lysera est un projet à la fois instinctif et intuitif, pensé pour faire corps et s'intégrer harmonieusement à son environnement naturel. Juste représentation de l'habitat individuel à taille humaine, il concilie à la fois convivialité et intimité. Une allure minimaliste aux lignes simplifiées, pour une atmosphère à la fois humble et authentique.

+ **Villa T2 : 223 000 €**

Rez-de-chaussée 46 m²

Terrasse et jardin (8m² et 14,67m²)

1 place de parking

+ **Villa T3 : 240 000 €**

Rez-de-chaussée 62 m²

Terrasse et jardin (8,40 m² et 18,41 m²)

1 place de parking



LE DOMAINE DU PIN

→ À **Balma**

À une dizaine de kilomètres du centre de Toulouse, Pin-Balma fait partie des territoires à développement mesuré (faune protégée, flore originale). Demeures bourgeoises, château et maisons de maîtres subliment aujourd'hui Pin-Balma.

Les 13 logements du Domaine du Pin, du T3 au T4, possèdent chacun un jardin privé engazonné délimité par des grillages et haies végétales afin de préserver l'intimité de tous. Un travail architectural sobre a été réalisé, afin de conserver le caractère du lieu. Les briques apparentes, typiques de la région, sont conservées et confèrent à cette adresse une signature unique, empreinte d'histoire.

+ **Villa T3 : 282 000 €**

Rez-de-chaussée, 75,05 m², jardin et terrasse

Deux places de parking aérienne/couverte

+ **Villa T5 : 315 000 €**

Rez-de-chaussée, 104m², jardin et terrasse

Deux places de parking aérienne/couverte





VILLAS VALÉRIA

→ À Auzerville-Tolosane

La résidence « Villas Valéria » est située chemin de Borde Rouge. Elle est proche du centre-ville où se côtoient services, transports en commun et commerces de proximité.

C'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. Le domaine propose 13 modèles de maisons individuelles de 3 ou 4 chambres, déclinées de 89 à 143 m².

+ Villa T6 : 550 900 €

Rez-de-chaussée, 142,14 m²

Terrasse/balcon, jardin (44,8 m², 212 m²)

Garage (22,04 m²) et place devant



DOMAINE D'OPHÉLIA

→ À Saint-Jory

Située à seulement 9 km de Toulouse et à moins de 600 m du cœur de ville de Saint Jory, le Domaine d'Ophélia est un véritable petit hameau. Composé d'un bâtiment collectif de 2 étages et de plusieurs villas, il est entouré d'espaces verts. Le mail piétonnier, entre les villas et la résidence constitue un petit parc arboré véritable écrin de nature pour les résidents.

Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité. Ils profitent également d'une belle luminosité grâce aux balcons, loggias et autres ouvertures.

+ Villa T3 : 232 900 €

Rez-de-chaussée, 69,95 m²

Jardin et terrasse (28 m² et 6 m²)

Deux places de parking aérienne

+ Villa T5 : 344 900 €

Rez-de-chaussée, 110,75 m²

Jardin et 2 terrasses (35 m², 13 m², 5 m²)

Place de parking aérien devant et garage



VILLA DES CARMES

→ À Toulouse

Située au cœur d'un quartier résidentiel entouré d'espaces boisés et de pavillons, la Résidence Villas des Carmes s'intègre parfaitement dans cet environnement calme et vert.

Cette "adresse Toulouse" est composée de 24 villas neuves 3 et 4 pièces avec jardins privatifs. L'architecture donne à chaque logement un caractère individuel grâce à des jeux de décrochés de façades et hauteurs de toiture. Des îlots de fraicheur rythment les espaces extérieurs, également ponctués de cheminements piétons

+ Villa T4 : 319 900 €

Rez-de-chaussée, 80 m²

Terrasse et jardin (8 m² et 32 m²)

1 place de parking



CAP HORIZON

→ À Colomiers

Située aux portes de Toulouse, Colomiers bénéficie d'une situation géographique privilégiée. Grâce à une excellente desserte en transports; c'est une ville accessible et dynamique avec l'ouverture en 2025 de la 3ème ligne de métro.

Mêlant innovation, confort et respect de l'environnement, les aménagements de la résidence CAP HORIZON visent à améliorer la qualité de vie de ses habitants, tout en respectant la biodiversité du milieu. L'installation d'une isolation renforcée, d'un chauffage au gaz individuel et de protections solaires offrent de considérables économies d'énergie et contribuent ainsi au respect de l'environnement.

+ Villa T4 : 295 500 €

Rez-de-chaussée, 80 m²

Jardin et terrasse (91,6 m² et 15,2 m²)

Garage et place de parking devant



CONTACT

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



LA NOTE FISCALE

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

À l'heure où les rendements sur les marchés financiers sont très faibles, l'investisseur français approuve de plus en plus l'immobilier comme un placement de sûreté.

Il n'est donc pas étonnant que l'état français ait supprimé la taxation sur les produits financiers et focalisé le patrimoine immobilier.

Nous vous présentons un résumé synthétique, pour comprendre un impôt souvent mal perçu et qui est au cœur de la régulation d'un des produits les plus rentables de nos jours pour le particulier : la pierre !

Nous souhaitons à tous ceux qui le désirent, d'investir et de rejoindre cette fiscalité !

→ ORIGINE

L'article 31 du projet de Loi de Finances 2018 abroge l'ISF (Impôt de Solidarité sur la Fortune) et le remplace par une nouvelle taxation ciblant uniquement le patrimoine immobilier détenu par les personnes physiques. Nommé l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), ce nouvel impôt est entré en vigueur en France le 1^{er} Janvier 2018.

Seules les personnes physiques sont imposables, au sens de l'article 4B du CGI :

- + Les personnes qui ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal
- + Celles qui exercent en France une activité professionnelle salarié ou non

- + Celles qui ont en France le centre de leurs intérêts économiques

Les personnes qui transfèrent leur domicile fiscal de l'étranger vers la France sont exonérés sur les biens détenus à l'étranger durant 5 ans. Seuls les biens sur le sol français entreront dans l'assiette taxable de l'IFI.

→ FAIT GÉNÉRATEUR

Les conditions d'assujettissement sont appréciées au 1^{er} janvier de chaque année. L'IFI est déterminé d'après les conditions suivantes :

- + Composition du foyer fiscal
- + Actifs / Passif

→ BIENS IMPOSABLES

- + L'ensemble des biens et droits immobiliers.
- + Parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France à hauteur de la fraction représentative de biens ou droits immobiliers.
- + Les contrats d'assurance vie rachetables exprimés en unités de comptes, pour la part représentative des actifs immobiliers (ex : SCPI / OPCI).

→ TERRITORIALITÉ

- + Pour les personnes résidentes en France : imposition sur le patrimoine mondial.
- + Pour les personnes non résidentes en France : imposition sur le patrimoine situé sur le territoire français.

→ ABATTEMENTS & AMÉNAGEMENTS

La résidence principale profite d'un abattement de 30%.

→ DETTES DÉDUCTIBILITÉ

(Liste non exhaustive)

- + Dépenses d'acquisition du bien ou droit (exemple : frais d'actes notariés) à hauteur de 70% pour la résidence principale (cf : abattement de 30%).
- + Dépenses d'acquisition des parts ou actions au prorata de la valeur des biens et droits immobiliers taxables.
- + Dépenses de réparation et d'entretien.
- + Charges de copropriété.
- + Dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.
- + Impositions dues aux propriétés imposables (taxe foncière, taxe sur les locaux vacants)

Conditions :

- Les dépenses doivent avoir été acquittés durant l'année fiscale et être justifiés sur facture.
- Les dépenses doivent être à la charge d'un membre du foyer fiscal
- Les dépenses doivent concerner les actifs imposables

Points de vigilances :

- Il existe une règle spéciale pour l'emprunt avec remboursement « In Fine », ART 974, II CGI.
- La taxe d'habitation acquittée par les occupants n'est pas déductible

→ HORS CHAMPS D'APPLICATION DE L'IFI

(Liste non exhaustive)

- + L'immobilier professionnel à usage industriel, commercial, artisanal, agricole ou libéral.
- + Biens immobiliers des loueurs meubles professionnels
- + Détention directe ou indirecte inférieure à 10% du foyer fiscal, du capital ou des droits de vote.

Précision : Dans le cadre d'un démembrement de propriété, les biens ou droits sont représentés dans le patrimoine de l'usufruitier – ART 968 du CGI – le nu-proprétaire n'a rien à déclarer dans au titre de l'IFI.

→ BARÈME PROGRESSIF D'IMPOSITION

Le seuil d'assujettissement est de 1 300 000 €. Après calcul de la base taxable à l'IFI, le barème progressif ci-dessous s'applique :

Fraction de la valeur nette taxable	Taux applicable
Jusqu'à 800 000 €	0 %
Entre 800 001 € et 1 300 000 €	0,50 %
Entre 1 300 001 € et 2 570 000 €	0,7 %
Entre 2 570 001 € et 5 000 000 €	1 %
Entre 5 000 001 € et 10 000 000 €	1,25 %
Supérieure à 10 000 000 €	1,5 %

Exemple :

Base taxable : 1 550 000 €

Jusqu'à 800 000 € = 0 %

De 800 000 à 1 300 000 = $500\,000 \times 0,50\% = 2\,500$ €

De 1 300 000 à 1 550 000 = $250\,000 \times 0,70\% = 1\,750$ €

IFI brut = $2\,500 + 1\,750 = 4\,250$ €

→ DÉCOTE

Une décote s'applique aux foyers imposables à l'IFI dont la valeur du patrimoine est comprise entre 1 300 000 € et 1 400 000 €.

Le montant de la décote se calcule de la manière suivante : **17 500 € - 1,25 % de la valeur nette taxable du patrimoine.**

→ RÉDUCTIONS

Tous les dons de nature d'intérêt général, agissant dans la recherche, l'enseignement supérieur, l'insertion des personnes par l'activité économique ou pour l'insertion et la qualification.

Montant de la réduction : 75% des versements effectués plafonnés à 50 000 €.



PROGRAMME NOVA'LEZE

Par IMODEUS

LABARTHE-SUR-LÈZE

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

- Livraison prévisionnelle : à partir du 4^e trimestre 2020
- Notaire : Pierre SALETES - Toulouse
- CB Architecte M^r Bourthoumieux



→ LA SITUATION

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

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

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

→ LA RÉSIDENCE

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

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

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

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

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

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

À PROXIMITÉ

- Écoles primaires et crèche à moins de 500 m.
- Collège à 1,6 km, Lycée 7,6 km
- Université Paul Sabatier à 19,10 km
- Marché, commerces de proximité et supermarché à moins de 500 m.
- à moins de 500 m. : espace culturel "F. Mitterrand", médiathèque "Françoise Giroud", la Halle des Sports, club de tennis, club de dojo
- EMPLOI : à 8 km Z.A. "Porte de Muret" à 11 km Z.C. de Portet à 14 km Z.A de Francazal à 25 km zone Airbus, site Louis Bréguet de Saint-Martin-Du-Touch

LES + DU PROGRAMME

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



CONTACT

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



PROGRAMME MURMURES

Par PITCH PROMOTION

BALMA Quartier Vidailhan

+ Lancement commercial du T2 au T5

- Livraison prévisionnelle : à partir du 2^e trimestre 2022
- Notaire : M^e Stéphanie CAUHAUPE, Toulouse.
- Architecte : MFR.



Architecte : MFR. Crédit photo : Yam Studio.



Au cœur de la commune prisée de Balma, Pitch Promotion signe une nouvelle réalisation, véritable transition entre le dynamique quartier de Vidailhan et le futur quartier résidentiel Garrigue...

→ BIEN DANS SA VILLE

Vivante et animée, Balma possède tous les atouts pour se définir comme l'une des communes les plus prisées de Toulouse Métropole. Véritable bassin d'emploi, elle accueille de nombreuses entreprises de renom (Groupama, BPOC, AG2R, le futur campus Orange...). Cette adresse au cadre exceptionnel et paysager dévoile une qualité de vie idéale. À deux pas, les habitants profitent des commerces et services, ainsi que des transports en commun. Toulouse et ses alentours sont desservis par le métro ligne A (station « Balma-Gramont » à 10 minutes à pied) et les lignes de bus du réseau Tisséo, en pied d'immeuble. Cet emplacement privilégié simplifie le quotidien de toute la famille avec un accès rapide au centre commercial Espace Gramont, aux écoles et infrastructures sportives.

→ L'ESPRIT VILLAGE REVISITÉ

En lisière de l'avenue Georges Pompidou, « MURMURES » s'invite en harmonie dans son quartier avec un petit ensemble de 10 immeubles d'au plus 3 étages. Les matériaux locaux (brique, tuile) sont mis à l'honneur dans leur forme la plus naturelle. Entre chaque îlot, des respirations végétalisées créent des filtres naturels. L'accès individualisé à certains appartements conforte le caractère intimiste de la résidence, pour vivre « comme en maison ». L'aménagement paysager accompagne l'architecture de la résidence. Un lieu que chacun s'approprie, fait de jardins potagers participatifs, de venelles, de voies piétonnes, et où nature et architecture offrent des vues imprenables sur le grand paysage.

→ LE CONFORT AU RDV

Chaque appartement du 2 au 5 pièces s'inscrit dans une conception moderne de l'habitat au service du bien-être.

Modulables, la plupart s'adaptent aux besoins et à l'évolution des modes de vie. Les appartements familiaux sont traversants avec fenêtres double vitrage et volets roulants électriques dans les séjours. De nombreux rangements facilitent l'organisation des intérieurs.

Ouverts sur l'extérieur, la plupart des appartements profitent de loggia, terrasse ou jardin privatif. La réalisation, labellisée NF Habitat HQE et RT 2012 7* garantit de hautes performances énergétiques et acoustiques. Des caves et parking en sous-sol assurent un quotidien encore plus pratique.

À PROXIMITÉ

- Restaurants, Commerces de proximité, Centre commercial Auchan Gramont
- Maison de quartier Vidailhan
- Groupe scolaire José Cabanis (école primaire), crèche
- Sports & loisirs : nombreuses infrastructures et associations sportives

TRANSPORTS

- Bus lignes 51, 102, 106, 72
- Métro ligne A station "Balma-Gramont"
- Accès rapide à la rocade (sorties 15 et 16)



LES + DU PROGRAMME

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

CONTACT

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



PROGRAMME NATIONAL NOVELLIA

Par LP PROMOTION



VILLENAVE D'ORNON Bordeaux Métropole

+ Idéal investissement locatif

+ 65 appartements du T2 au T3

+ À partir de 185 900 €

• Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2021

• Notaire : M^e DUCOURAU

• Architecte : Lanoire & Courrian



→ VILLENAVE D'ORNON, VIVRE AUTREMENT DANS LE BORDELAIS

Villenave-d'Ornon est une commune de Bordeaux Métropole, située en bordure de Garonne. Cette ville a su développer ses infrastructures culturelles, sportives et familiales tout en intégrant le développement durable pour un résultat des plus plaisants au quotidien.

La proximité avec Bordeaux est un autre atout pour cette ville. En effet, elle bénéficie des avantages d'une grande ville, accessible par différents moyens de transport en commun, mais également du calme d'une ville à taille humaine.

→ LA VIE DE QUARTIER

Au cœur d'une rue commerçante, la Résidence Novellia jouit d'un emplacement idéal dans un quartier dynamique en pleine mutation depuis l'arrivée du tramway en 2017. Ce quartier vivant offre aux résidents les infrastructures nécessaires

pour favoriser le quotidien de ses habitants, les commerces de proximité sont accessibles à pied, avec notamment le marché de plein vent qui se tient chaque samedi, et les écoles et lycées sont à maximum un kilomètre. Petits et grands peuvent se retrouver dans les 15 hectares du Parc de Mussonville, situé à 500 mètres de la résidence.

→ LA RÉSIDENCE : SE SENTIR EN OSMOSE AVEC L'ENVIRONNEMENT

La résidence « Novellia » offre l'image de logements cossus. Les façades sont en briquettes de terre cuite, matériau pérenne et qualitatif dont la couleur joue un contraste chaleureux avec les tonalités de vert des jardins.

Au pied du bâtiment, des jardins privatifs et un parc arboré ont été pensés pour créer un espace de verdure. Les résidents pourront prendre du bon temps et se balader autour d'arbres Ginkgo Biloba de près de 15 mètres de haut.

Du 2 au 3 pièces, les appartements accueillent généreusement la luminosité naturelle par le biais d'une large baie vitrée. Certains profiteront de loggias côté parc ou côté rue avec une vue dégagée sur la ville.

Conçus pour apporter confort et bien-être les appartements possèdent une cuisine équipée ouverte sur le séjour, une salle de bain contemporaine et des chambres avec un placard. Les pièces à vivre disposent d'un carrelage de grande dimension, les chambres d'un sol stratifié chanfreiné imitation parquet.

À PROXIMITÉ

Commerces et services de proximité : supermarché, boulangerie, banques, restaurants, médecins, pharmacie.

Crèches, Écoles, Collège et Lycée

Parc de Mussonville à 500 m.

Bus à 50 m
Tramway ligne C à 400m

Gare Bordeaux Saint-Jean à 4,6 km, 14 min en tramway.
Place des Quinconces à 6,3 km, 25 min en tramway.
Aéroport Bordeaux-Mérignac à 14 km



LES + DU PROGRAMME

Quartier dynamique

Parc avec des Ginkgo Biloba d'environ 15m de haut

Jardin privatif ou loggia

Parking en sous-sol
Local vélos

Chaudière gaz individuelle

Cuisine meublée & équipée

Prestations de qualité : placard aménagé avec penderie et étagères, large baie vitrée, sol stratifié chanfreiné, carrelage de grande dimension, salle de bains avec faïence toute hauteur

Personnalisation : choix de la couleur du carrelage, de la faïence, du sol stratifié...

CONTACT

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



PROGRAMME TEMPO

Par LP PROMOTION

TOULOUSE La Cartoucherie

+ 186 appartements répartis dans 10 bâtiments

+ Du T2 au T5 duplex

+ À partir de 167 900 €*
*Prix maîtrisé sous conditions de ressources et d'éligibilité

• Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2022

• Notaire : M^e GILLODES

• Architecte : Leibar & Seigneurin



→ L'ÉCOQUARTIER

La résidence Tempo profite d'un emplacement idéal, dans un écoquartier très en vogue de Toulouse : La Cartoucherie. Situé sur la rive gauche de la Garonne, c'est un véritable lieu de vie, d'échange et de partage qui concilie avec douceur et innovation vie citadine et nature.

Idéalement située entre Saint-Cyprien et Purpan, les commerces de proximité installés près de la résidence vous offriront une réelle vie de quartier.

Tempo bénéficie d'une excellente desserte de transports en commun (bus, tramway, métro), vous pourrez ainsi rejoindre facilement le centre-ville de Toulouse et profiter de son attractivité.

Proche de nombreux centres culturels et de loisirs (Zénith, jardin du Barry, Les Halles de la Cartoucherie, musée des Abattoirs), bénéficiez d'un environnement dynamique et animé.

→ LA RÉSIDENCE : UN ÉCRIN DE VERDURE EN CŒUR DE VILLE

Située dans l'écoquartier de la Cartoucherie, sur un territoire hérité du passé industriel de la ville de Toulouse, la résidence Tempo occupe une situation privilégiée entre le Zénith au Sud et la promenade jardinée au Nord. Plus qu'une simple résidence. Tempo propose de vivre pleinement son logement neuf et d'habiter autrement.

Composée de 10 bâtiments de moins de 30 appartements, allant du T2 au T5 duplex, la résidence Tempo offre une architecture moderne aux façades en terre cuite, faisant échos aux matériaux traditionnels de Toulouse.

Les appartements sont bien exposés et lumineux. Ils s'ouvrent sur de vastes espaces extérieurs, comme de grandes loggias de près de 20 m² et des terrasses d'environ 30 m², permettant de profiter des journées ensoleillées.

Véritable poumon végétal de la résidence, le cœur d'îlot s'organise tel un écrin végétal en centre-ville. Se développant sur 43% du projet, l'espace commun paysager offre de nombreux espaces de convivialité : des chemins piétons arborés et agrémentés de bancs, des tables de pique-niques et barbecue.

Le plus de la résidence : elle est également raccordée au réseau de chaleur urbain entièrement alimenté par l'usine d'incinération des ordures ménagères du Mirail (respect de l'environnement, maîtrise des coûts...)

À PROXIMITÉ

- Halles de la cartoucherie, Zenith
- Groupe scolaire, crèche
- Jardins du Barry à 350 m.
- Tramway à 400 m.
- Commerces et services de proximité : supermarché bio, banque, Mairie, Poste, Médecin, pharmacie, Gymnase, Salle de spectacle cinéma
- CHU de Toulouse - Purpan à 1,4 km
- Zone commerciale de Purpan à 1,5 km
- Saint-Cyprien à 2 km. Place du Capitole à 3,5 km
- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 5,5 km

LES + DU PROGRAMME

- Emplacement idéal au sein d'un écoquartier
- Cœur d'îlot paysager et tables de pique nique
- Vastes espaces verts, belles terrasses et loggias recouvertes de lames bois
- Parking
- Local vélos
- Réseau de chaleur urbain
- Prestations de qualité : peinture lisse, placard aménagé avec penderie et étagères, large baie vitrée, volets roulants électriques dans le séjour, sol stratifié chanfreiné, carrelage de grande dimension. **Personnalisation :** choix de la couleur du carrelage, de la faïence, du sol stratifié...



CONTACT

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






LANCEMENT
COMMERCIAL






LES JARDINS DE MAËL

- Emplacement exceptionnel -
TOULOUSE CROIX-DAURADE

Résidence intime de 14 logements
Du T2 au T4 à partir de 195 000 € - Livraison 2021



-  Emplacement au calme dans petite ruelle de quartier
-  Petite copropriété de 14 logements
-  Résidence entièrement sécurisée
-  Grands jardins
-  Terrasses et tropéziennes

-  Prestations de qualités
-  Choix des finitions
-  Locaux 2 roues
-  À 5 min à pied des commerces
-  À 200 m de l'arrêt Jaffarry / Linéo 9



CONTACT

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr



Rejoignez notre espace membres
www.monpatrimoine neuf.fr