



Mon  
**Patrimoine  
NEUF**

**SPECIALISTE DE  
L'IMMOBILIER NEUF  
GESTION DE PATRIMOINE  
INVESTISSEMENT LOCATIF  
& RÉSIDENCE PRINCIPALE**

# VILLA PALACIO

Par GREENCITY IMMOBILIER

**BLAGNAC**

- + 24 appartements
- + du T2 au T4 Duplex
- + À partir de 233 900 €
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> semestre 2022
- Notaire : M<sup>e</sup> Molinié
- Architecte : LCR Architectes



## → AU COEUR DE BLAGNAC

Cœur du pôle aéronautique, véritable poumon économique de la Métropole toulousaine, la ville de Blagnac est la vitrine de l'aéronautique mondiale avec les sièges d'Airbus et d'ATR et connaît un essor économique et urbain hors du commun. L'aéronautique y occupe une place essentielle et a su drainer autour d'elle une myriade d'entreprises high-tech, de sous-traitants et de prestataires de services. Au global, Blagnac accueille sur son seul territoire plus de 2 400 établissements et le pôle aéronautique de l'ouest toulousain rassemble plus de 70 000 emplois.

Villa Palacio s'inscrit dans un quartier résidentiel paisible et attractif. Elle est idéalement desservie par la ligne T1 du tramway ainsi que par la ligne de bus n°70 et bénéficie également d'un accès rapide au périphérique toulousain. Vous apprécierez le centre historique de Blagnac, ses équipements publics de qualité (crèches, écoles, collèges, lycées) et ses nombreuses infrastructures culturelles et sportives comme la salle de spectacles Odysseus, le complexe cinéma Méga CGR ou le complexe sportif du Ramier. Blagnac s'impose comme une ville où il fait bon vivre. Dynamique et en constante évolution, la ville de Blagnac connaît un essor grandissant depuis de nombreuses années.

## → L'ESPRIT « VILLA PALACIO »

Véritable havre de paix intimiste pour ses résidents, la résidence Villa Palacio est implantée impasse des Peyrous, sur une parcelle toute en longueur parsemée d'espaces végétalisés. La résidence compte 36 places de stationnement en sous-sol et 7 places aériennes. Elle possède également des locaux destinés aux deux roues.

Les bâtiments de faible hauteur s'harmonisent parfaitement avec l'esprit pavillonnaire de ce quartier de Blagnac, leur architecture se veut résolument sobre et contemporaine. Tout ici est pensé pour votre bien-être, dans le respect de l'environnement, à proximité immédiate de Toulouse, du siège social d'Airbus et à moins de 1 km du cœur de Blagnac.

## → ESPACE & LUMINOSITÉ

Chaque appartement de la résidence Villa Palacio a été pensé pour une très grande fonctionnalité. Les séjours offrent de beaux volumes et profitent d'une luminosité exceptionnelle grâce aux larges baies vitrées des loggias ou terrasses, véritables prolongements des pièces de vie, qui donnent sur les nombreux espaces végétalisés.

La résidence « Villa Palacio » se distingue par des aménagements intérieurs haut de gamme : une réalisation d'exception avec des finitions parfaites pour offrir la plus grande qualité de vie au quotidien.

## → DES LOGEMENTS CONNECTÉS

La résidence bénéficie des prestations GreenCity Connect en étant équipée d'une box connectée, simple et intuitive. Pilotable depuis votre smartphone, votre tablette ou votre ordinateur. Cette box vous permet de centraliser, commander et programmer à l'avance les équipements connectés de votre logement : régulation du chauffage à distance, alarme, commande automatique des volets roulants motorisés (pour les T4), etc.

## À PROXIMITÉ

- Cœur commerçant du vieux Blagnac : Mairie, La Poste, banques, pharmacies, commerces de proximité...
- Centre Commerciaux Blagnac et Purpan
- Enseignement et éducation : crèches, groupes scolaires, écoles maternelles et primaires, collèges, lycée
- Infrastructures de loisirs et de sports : salle de spectacle Odysseus, parc et complexe sportif du Ritouret, parc des Ramiers, conservatoire de musique et de danse, cinéma, stade, Golf International de Seilh
- Hôpital Purpan
- Pôle aéronautique de l'ouest toulousain : plus de 70 000 emplois
- Tramway ligne T1 à 230 m. Bus à 900 m.
- Aéroport Toulouse-Blagnac

## LES + DU PROGRAMME

- Emplacement d'exception
- Logements connectés chauffage, alarme, volets roulants
- Parking / garage
- Locaux 2 roues
- Ascenseurs
- Cuisines meublées et équipées Salles de bains aménagées
- Prestations de qualité avec des aménagements haut de gamme : Carrelage grés émaillé 45 x 45. Pour les T4 Duplex : parquet en bois contrecollé dans le séjour et les chambres, parquet stratifié dans les chambres de l'étage. Peinture lisse mate veloutée. Placards équipés de penderies ou étagères. Chauffage par radiateur basse température et chaudière gaz individuelle Portes de distribution thermolaquées.



**CONTACT**

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

## SOMMAIRE

### URBANISME TOULOUSE ET MÉTROPOLE ..... P5

- ▶ INTERVIEW SOUHAYLA MARTY ..... P6
- ▶ INTERVIEW ANETTE LAIGNEAU ..... P8
- ▶ LES QUARTIERS DE DEMAIN ..... P11

### LES FICHES MON PATRIMOINE GESTION ..... P21

### LES PROGRAMMES IMMOBILIERS ..... P41

- ▶ TENDANCE DÉCO ..... P74
- ▶ INTERVIEW MATTHIEU TURCAN ..... P80
- ▶ CONSTRUCTEUR  
DE MAISON INDIVIDUELLE ..... P82
- ▶ SÉLECTION MAISON ..... P86

## DEVENIR PARTENAIRE



### Mon Patrimoine Neuf développe son réseau de partenaires commerciaux.

Vous êtes professionnel de l'immobilier ou des métiers du patrimoine ? Vous avez pour projet de travailler dans l'immobilier ?

Rejoignez un réseau de professionnels indépendants dont les valeurs fondamentales sont la garantie des projets réalisés, la sécurité et la réussite pour nos clients.



Bonjour,

En ces temps très tourmentés, je vous souhaite avant toute chose une santé d'acier et du partage avec vos proches et les gens que vous aimez en toute sécurité.

Dans cette nouvelle édition, suite à une dernière impression blanche, que je nommais « pure comme le 'nouvel aire' nécessaire dans cette période inédite », j'ai voulu un nouveau format plus musclé !!

L'envie nous a pris de renouveler le support, de le faire évoluer, d'y apporter une structure et d'intégrer plus de contenu. Rien n'est jamais acquis et la remise en question est nécessaire, surtout aujourd'hui, pour éviter de s'habituer au temps qui passe ! C'est pour cela que nous présentons dans ce nouveau numéro une refonte complète des rubriques, avec la présentation du nouveau né de la structure : Mon Patrimoine Gestion. Cette entité d'approche patrimoniale globale pour le conseil en investissement est créée afin de répondre au plus près à la demande de nos clients sur les problématiques de gestion de patrimoine. Vous retrouverez la nouvelle présentation des fiches pratiques qui j'espère, vous seront très utiles pour comprendre d'une façon simple et lisible les cadres juridiques présentés.

Vous aurez le plaisir de découvrir une des premières interview de M<sup>me</sup> Marty, la nouvelle élue du présent mandat à la maire de Toulouse en charge de l'obtention des permis de construire ainsi que M<sup>me</sup> Laigneau également et toujours adjointe au Maire en charge de l'urbanisme, présidente des sociétés publiques locales d'aménagement Oppidéa et Europalia.

À découvrir également, notre nouvelle sélection immobilière de résidences et de maisons enancements et en opportunités sur la région. Une offre nationale de choix, la présentation d'un nouveau constructeur de qualité et une sélection de décoration pour vos intérieurs viendront compléter l'édition. Aussi, nous avons eu le plaisir de rencontrer une personne authentique, passionnée par son métier et nouveau contributeur, Matthieu Turcan, que je vous laisse découvrir avec l'ensemble du contenu.

Belle lecture à tous.

#### 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

• Service communication : Juliana COMBEBIAS,  
juliana@monpatrimoine neuf.fr

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



## URBANISME : TOULOUSE & MÉTROPOLE

Dynamique et attractive, Toulouse est en tête du palmarès des villes où il fait bon vivre en famille et en milieu professionnel. Quatrième agglomération française, après Paris, Lyon et Marseille, elle compte plus de 1 390 000 habitants, dont 480 000 intramuros. Sa population a augmenté de 6,3 % en cinq ans : près de 19 000 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.

Nous avons rencontré les élues, adjointes au maire de la ville de Toulouse, aux services d'urbanisme et en charge des sociétés d'aménagements publics de la métropole.

Aussi, nous vous exposons 4 grands projets, à vocation emblématique de la ville rose où il fait bon vivre ou investir.

### INTERVIEWS

#### → Souhayla MARTY

Adjointe au Maire, et maire de quartier  
Délégation : Qualité urbaine dont  
délivrance de permis de construire

#### → Annette LAIGNEAU

Adjointe au Maire déléguée à l'urbanisme  
Présidente de Toulouse Métropole  
Présidente d'Oppidéa et Europalia

### AMÉNAGEMENTS DU TERRITOIRE : LES QUARTIERS DE DEMAIN

#### → LA CARTOUCHERIE

#### → GUILLAUMET

#### → MALEPÈRE

#### → ST MARTIN DU TOUCH



## INTERVIEW

# SOUHAYLA MARTY

ADJOINTE AU MAIRE, ET MAIRE DE QUARTIER  
DÉLÉGATION : QUALITÉ URBAINE DONT  
DÉLIVRANCE DE PERMIS DE CONSTRUIRE



Adjointe au Maire  
Maire de quartier 4.1, secteur  
Toulouse-Est : Lapujade / Bonnefoy  
/ Périole / Marengo / La Colonne

## DÉLÉGATIONS

- Qualité urbaine
- Exercice des droits de préemption et des droits de priorité
- Délivrance des autorisations en matière de droits du sol : permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et toutes autres autorisations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols prévues par le code de l'urbanisme

Bonjour Mme MARTY,

Je vous remercie de nous recevoir au Capitole pour cette première rencontre afin de réaliser cette interview pour le guide Mon Patrimoine Neuf, guide spécialisé en immobilier neuf et dans l'aménagement du territoire sur Toulouse et la Métropole.

Pouvez-vous nous parler de votre expérience, d'où venez-vous ?

Originaire d'un petit village proche d'Agen, je me suis installée à Toulouse il y a 20 ans pour y construire ma vie personnelle et professionnelle.

Après un BTS commerce, j'intègre le marché du travail et commence mon parcours par une expérience dans l'immobilier, d'abord au sein d'une structure familiale puis dans un groupe de conseil en gestion de patrimoine où je découvre le secteur de l'immobilier neuf.

Cette expérience riche humainement et professionnellement m'ouvre les portes du domaine bancaire en 2004. J'intègre un réseau régional à taille humaine dans lequel j'évolue et me développe durant 14 ans sur différents métiers en lien avec la relation client particuliers au début puis vers le marché des professionnels et des petites PME. Sur ma dernière expérience, j'étais en charge des relations partenariats.

Suite à plusieurs rencontres de femmes entrepreneuses et fascinée par ces parcours souvent singuliers et d'une richesse incroyable, je deviens membre de l'AFEE (Association Femmes Entrepreneuses d'Europe) qui éveille en moi le désir de m'investir autrement et de donner un autre sens à mes ambitions.

C'est dans ce contexte que je rejoins le LabCitoyen à sa création et peu de temps après, l'UDI qui m'a propulsé dans le monde politique et sur la liste Aimer Toulouse avec Jean-Luc MOUDENC. Servir l'intérêt général était une évidence.

Vous êtes issue du secteur bancaire, quel est votre vision de l'immobilier neuf ?

Le secteur de l'immobilier est un enjeu majeur. L'immobilier neuf constitue un vrai vecteur d'emploi et il permet aussi de développer l'offre de logement dont nous avons besoin pour répondre au droit fondamental au logement pour tous.

Aujourd'hui, le secteur immobilier neuf permet grâce à l'évolution de la réglementation d'offrir des logements avec des performances énergétiques ambitieuses et en adéquation avec les normes édictées par les pouvoirs publics.

Notre responsabilité d'élus consiste à mettre en place une stratégie à long terme pour proposer aux habitants de notre Métropole des logements de qualité qui doivent présenter la meilleure qualité d'usage possible et économes en énergie.

La crise sanitaire a mis en évidence l'importance du logement et des bassins de vie. Cette démarche déjà entreprise depuis la création du Projet Urbain Toulousain doit se renforcer afin de garantir le développement et l'évolution des lieux de vie à l'échelle de chaque quartier dans une ville à forte attractivité.

Qu'attendez-vous des promoteurs immobiliers concernant les prochains projets de construction ?

Nous attendons qu'ils intègrent dans leurs projets les grandes orientations du projet urbain toulousain présenté par la municipalité au printemps 2019.

Mais plus particulièrement nous attendons des projets présentés la meilleure insertion possible dans le site (respect des formes urbaines existantes, pas de ruptures brutales avec l'environnement proche).

Le respect de l'architecture, des identités, du patrimoine de chaque quartier sont aussi à intégrer dans leur réflexion d'aménagement.

De plus, les projets doivent s'inscrire dans un urbanisme qui respecte la nature en ville dans l'ilot, comme depuis la voie publique, en conservant au maximum les arbres participant aux ambiances paysagères voire en renforçant les plantations pour un meilleur cadre de vie pour les habitants.

L'adaptation au réchauffement climatique, dans la conception des bâtiments (matériaux, expositions, normes environnementales...) comme dans la composition urbaine (préservation des îlots de fraîcheur) sont des enjeux majeurs.

Enfin comme déjà évoqué en première question un travail fin sur l'habitabilité et les usages (logements traversant, espaces extérieurs, parties communes, évolutivité, inventivité...) est primordial pour proposer une offre de logement qualitative.

Comment arriver à faire face à la demande toujours plus grande et à une offre de plus en plus restreinte, sans subir encore une augmentation des prix ?

En se dotant d'un projet urbain cohérent organisé dans le temps et dans l'espace, nous définissons en amont des secteurs d'accueil bien desservis et équipés pour organiser le développement autour des modes lourds de transport en commun, d'équipement public et des espaces publics de qualité. L'enjeu est d'y définir, en l'encadrant, une offre diversifiée (collectifs, intermédiaires, emplois, commerces...).

A contrario, il reste essentiel de définir des secteurs moins denses avec une offre plus résidentielle équilibrée sur le territoire.

Notre stratégie est de maîtriser et d'encadrer dès que possible les grands secteurs de mutation pour maîtriser les prix de sortie. Pour autant, bien que trop hauts, les prix à Toulouse sont encore « relativement raisonnables » par rapport à certaines autres grandes villes françaises. Il faut rester vigilant sur cette question pour garder la mixité en ville.

Enfin, l'effort en construction de logements sociaux doit être poursuivi pour garantir un accès au logement pour tous.

Dans vos expériences, j'ai pu constater que vous étiez très attachée à la proximité citoyenne « au service des toulousains » et à l'harmonie du terrain, comment pourriez-vous nous conseiller afin de mieux insérer les programmes immobiliers dans l'environnement riverain ?

Dans mes missions de Maire de quartier, je suis au plus proche de l'opérationnel et vous assure que l'insertion d'un programme doit être encadrée et contrôlée. Je suis convaincue que dans les prochaines années nous obtiendrons le résultat de ce travail.

Nous élaborons dans le projet urbain toulousain, fractionné en six secteurs de démocratie locale et décliné au travers des cahiers toulousains, un service de proximité de cœurs de quartiers accompagné par de larges concertations, dans le but de répondre à l'enjeu majeur qui est de donner du sens aux lieux de vie. Ce service de proximité va permettre aux programmes immobiliers de mieux s'insérer dans l'environnement riverain.

Je vous remercie pour l'accueil au capitole et vous souhaite très sincèrement une grande réussite dans l'exercice de vos nouvelles fonctions.

À très bientôt...



INTERVIEW

## ANNETTE LAIGNEAU

ADJOINTE AU MAIRE DÉLÉGUÉE À L'URBANISME  
PRÉSIDENTE DE TOULOUSE MÉTROPOLE  
PRÉSIDENTE D'OPPIDÉA ET EUROPOLIA



Suite aux élections municipales, Annette Laigneau, adjointe à la mairie de Toulouse, en charge de l'urbanisme, est élue présidente d'Oppidea et d'Europolia, les sociétés publiques locales aménagement de Toulouse Métropole.

**Un nouveau mandat d'élue à la mairie de Toulouse aux services d'urbanismes, la présidence d'Oppidea et d'Europolia élue à l'unanimité, ne seriez-vous pas entraîné de dessiner l'avenir de l'aire urbaine toulousaine ?**

En effet, mes différentes délégations me positionnent dans la définition et la mise en œuvre d'une politique d'urbanisme cohérente, et à plusieurs échelles.

**Nous avons évoqué lors de notre dernière entrevue la volonté des élus de développer la nature en ville en prenant très au sérieux l'enjeu climatique, êtes-vous satisfaite des réalisations terminées et qu'allez-vous initier pour le développement futur ?**

Dans le mandat précédent, nous avons fait beaucoup. Le projet urbain a identifié comme critères parmi les plus importants

de notre vision stratégique à long terme, la nature, l'environnement, l'arbre en ville.

Cinq grands parcs ont été identifiés comme éléments structurants à l'échelle de Toulouse et la Métropole. Le PLUi-H a permis de fixer les règles pour accompagner notre politique en faveur de la nature en ville, le changement climatique.

**Je vous ai souvent entendue parler d'améliorer le cadre de vie des habitants, quels sont ces améliorations que vous souhaitez apporter dans vos nouvelles missions ?**

Nous devons plus que jamais prendre soin des habitants à plusieurs échelles :

- + Dans la sphère privée : en exigeant des appartements bien ventilés, avec des balcons bien dimensionnés, bien isolés et spacieux.
- + Dans la sphère collective : par des entrées d'immeubles et espaces collectifs spacieux, favorisant les rencontres.
- + Par des espaces de natures généreusement plantés, ouverts à tous.
- + Dans la sphère publique, en intervenant dans les quartiers pour apporter aux habitants la nature, les commerces, les loisirs, les services dont les habitants ont besoin.

**Oppidéa et Europolia sont les aménageurs de l'aire urbaine toulousaine. Vos nouvelles missions vont-elles apporter du nouveau dans les projets de renouvellements urbains, je pense au CEAT, Malepère, Matabiau ou autres projets à venir ?**

Ce que j'ai évoqué précédemment est bien sûr totalement intégré dans les opérations de ZAC. Nouvelle opération à venir : le quartier Paléficat, le bocage habité.

La 3<sup>e</sup> ligne du métro doit être l'occasion de nouveaux projets d'urbanisme encadré.

**Que pensez-vous de l'augmentation des prix de l'immobilier neuf et ancien d'ailleurs ? Ne sont-ils pas dus aux restrictions du développement de l'offre ?**

Il n'y a pas à ma connaissance de restriction de l'offre de logements. En 2020, nous avons délivré 10% de plus de logements que dans la même période en 2019.

Nous répondons à la commande du POA. 7000 logements/an sur la métropole dont 50% à Toulouse.

**Les promoteurs immobiliers constatent une forte baisse dans la délivrance de permis de construire depuis plusieurs mois, comment voyez-vous le court et le moyen terme de l'offre à la vente ?**

Ce qui a baissé sont les mises en vente des promoteurs. Ceci est sans doute lié (en partie) aux élections et au confinement.

**Le nouveau PLU-IH est entré en vigueur l'an dernier, vous étiez une fondatrice de ce projet, ressentez-vous déjà un bienfait face à la demande toujours plus forte de logements ?**

L'objectif du PLUi-H était d'orienter le développement urbain dans les secteurs desservis par des transports capables d'accueillir les enfants pourvus en commerces et équipements publics.

Par contre dans d'autres secteurs peu desservis et peu équipés nous avons souhaité limiter le développement urbain. Nous devons me semble-t-il, encore aller plus loin. La 3<sup>e</sup> ligne de métro offrira d'autres opportunités de constructions qui permettront de limiter la constructibilité dans des secteurs moins équipés.

**Pour finir, et vous savez que cela me tient à cœur car nous vendons beaucoup de résidences principales : pensez-vous que les dispositifs d'aide à l'accession comme le prix maîtrisé, qui reflète un incontestable succès dans notre agglomération, vont évoluer ou pouvoir s'élargir pour aider de plus en plus de familles ?**

Toute action qui contribue à favoriser l'accession à la propriété est vertueuse. Le succès des ventes PSLA pour le social public à prix maîtrisé pour les primo accédants privés en sont la démonstration.

Nous devons poursuivre cette politique mise en place par le mandat précédent et le cas échéant l'améliorer.

## À PROPOS D'OPPIDÉA ET D'EUROPOLIA

**Oppidea et Europolia ont constitué dès 2011 un Groupement d'intérêt économique (GIE) pour mutualiser des ressources communes : achat, finances, juridique, contrôle de gestion, ressources humaines, communication,...**

**Ensemble, Oppidea et Europolia constituent un pôle de compétences en charge de la mise en œuvre du projet urbain de Toulouse Métropole, partageant une vision innovante et responsable de la ville en transition.**

### → OPPIDEA

OPPIDEA est la SEM d'aménagement de Toulouse Métropole. Cette entreprise publique locale d'aménagement accompagne les collectivités, les opérateurs publics et privés dans la fabrique de la ville. Elle met à leur disposition les expertises nécessaires à toutes les étapes de leurs projets, de la conception à la livraison, autour de 4 métiers : aménagement et renouvellement urbain, construction d'équipements publics, promotion immobilière, investissement et gestion de foncière commerciale

Ensemble urbain, tiers de confiance, engagée dans le développement durable, Oppidea active la chaîne des acteurs de la ville et de la construction dans des opérations d'aménagement, la réduction de leur empreinte environnementale, la réponse aux usages et aux différents publics.

*Investissement et travaux réalisés en 2019 : 79 Millions € HT  
Attribution en 2019 de 1 551 logements*

### → EUROPOLIA

EUROPOLIA est une société publique locale d'aménagement au service de deux projets d'attractivité majeurs de la métropole toulousaine et de la région Occitanie : le MEETT, nouveau parc des expositions de Toulouse Métropole, avec son pôle économique associé, et Grand Matabiau Quais d'Oc, programme d'aménagement urbain et de développement des transports autour du pôle d'échanges multimodal de la Gare Matabiau.

La société conduit pour le compte de ses deux actionnaires, Toulouse Métropole (67%) et la Région Occitanie Pyrénées Méditerranée (33%) ces deux projets, emblématiques des ambitions du territoire. Elle le fait dans un esprit d'intérêt général, en lien avec l'ensemble des acteurs institutionnels et économiques et dans la concertation avec les habitants et les futurs usagers.

De la conception et la programmation jusqu'à la livraison des espaces publics et des infrastructures, Europolia assure la maîtrise d'ouvrage de ces opérations qui allient aménagement urbain, attractivité économique, excellence environnementale et rayonnement du territoire.

*Investissement et travaux réalisés en 2019 : 80 millions € HT*

Source : communiqué d'Oppidea



# LA CARTOUCHERIE

NOUVEAU CENTRE URBAIN,  
SUR LA RIVE GAUCHE  
DE LA GARONNE



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.

↔ 33 HECTARES

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

🏢 78 000 M<sup>2</sup>  
DE BUREAUX ET D'ACTIVITÉS

🎓 12 000 M<sup>2</sup>  
D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

🏪 7 000 M<sup>2</sup> DE COMMERCES

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

🏫 15 000 M<sup>2</sup> 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

Fin estimée des travaux 2025



## → 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 avec 35 stands de restauration. Elle proposera 1500 places assises, réparties dans toute la Halle ainsi que des terrasses extérieures. Les halles devraient 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

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

→ **T2** : 3<sup>e</sup> étage, 47 m<sup>2</sup>, balcon 8 m<sup>2</sup>,  
1 parking : 223 900 €

→ **T3** : 4<sup>e</sup> étage, 62 m<sup>2</sup>, terrasse 15 m<sup>2</sup>,  
1 parking : 259 900 €

→ **T4** : 2<sup>e</sup> étage, 80 m<sup>2</sup>, terrasse 11 m<sup>2</sup>,  
2 parkings : 326 900 €

→ **T5 duplex** : 1<sup>er</sup> étage, 114 m<sup>2</sup>, loggia  
20 m<sup>2</sup>, 2 parkings : 439 900 €

✉ CONTACT

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

# GUILLAUMET (EX. CEAT)

VIVRE AU VERT  
AU CŒUR DE LA VILLE



Toulouse Métropole a acquis le site Guillaumet (ex CEAT) pour y réaliser un projet urbain qui conjugue logements, commerces et équipements de quartier.

Ce projet d'aménagement urbain est prévu sur le site occupé jusque dans les années 2000 par le Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse (CEAT).

Situé entre la Roseraie et Jolimont, il s'étend sur un espace de plus de 17 hectares, à proximité de la rocade et à 1 km de la gare Matabiau.

Il est actuellement desservi par deux stations de métro : Roseraie et Jolimont.

↔ 13 HECTARES

🌳 5,9 HA D'ESPACES VERTS

🏠 1200 LOGEMENTS  
78 000 M<sup>2</sup>

dont 55 % de logement en accession à la propriété, 45 % de logement libre

🏢 7 500 M<sup>2</sup> DE BUREAUX

🏢 4 800 M<sup>2</sup> D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS & PRIVÉS

🏪 5 800 M<sup>2</sup> DE COMMERCES & SERVICES

🏃 4 200 M<sup>2</sup> D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

🚇 2 STATIONS DE MÉTRO

Livraison des logements de 2022 à 2026



La Collectivité a souhaité que la conception de ce nouveau quartier soit menée en intégrant plusieurs objectifs :

**1. Conserver le terrain de sport** et les équipements associés présents dans le périmètre,

**2. Valoriser l'histoire du site**, à laquelle les habitants du quartier sont particulièrement attachés ;

**3. Engager une nouvelle dynamique : créer un quartier mixte, varié, avec une forte ambition environnementale** matérialisée par l'ambition d'une labellisation nationale « Ecoquartier ».

**4. 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 m<sup>2</sup>)

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 venti-

lation, 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.



## NOTRE SÉLECTION

- + 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

→ **T2** : 1<sup>er</sup> étage, 41 m<sup>2</sup>, balcon 8 m<sup>2</sup>,

1 parking en sous-sol : 226 500 €

→ **T3** : Rez de chaussée, 65 m<sup>2</sup>, balcon 9 m<sup>2</sup>, 1 parking en sous-sol : 299 500 €

→ **T4** : 4<sup>e</sup> étage - 86m<sup>2</sup>, terrasse 15 m<sup>2</sup>, 2 parkings en sous-sol : 416 500 €

→ **T4** : 3<sup>e</sup> étage, 93m<sup>2</sup>, terrasse 20 m<sup>2</sup>, 2 parkings en sous-sol : 421 500 €

## CONTACT

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



# FAUBOURG MALEPÈRE

## QUARTIER FAMILIAL AUX PORTES DE LA VILLE

Malepère est un faubourg de Toulouse qui s'est développé spontanément le long de deux axes situés à l'entrée sud-est de Toulouse : la route de Revel et la route de Labège, à côté de Saint-Orens et de Labège.

Proche de pôles d'activités majeurs, le sud-est de Toulouse est très attractif, et la demande de logements est élevée.

Le quartier Malepère, très peu urbanisé, compte entre 800 et 1 000 habitants.



↔ 113 HECTARES

🌳 20 HECTARES D'ESPACES VERTS ET SPORTIFS

🏠 6 500 LOGEMENTS  
30 % de locatif social,  
15 % d'accession sociale à la propriété et 55 % de libre

🏫 19 100 M<sup>2</sup> D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS  
dont un groupe scolaire livré en septembre 2019

🏪 5 000 M<sup>2</sup> DE COMMERCE & SERVICES

🚲 PISTES CYCLABLES

Transformation du quartier sur 22 ans (de 2016 à 2038) : 300 logements par an

La quartier Malepère présente, du fait de son urbanisation désordonnée, une entrée de ville mêlant zones naturelles, friches agricoles, habitat dispersé et zone d'activité étalée.

La transformation du Faubourg Malepère a pour ambition de **constituer un quartier à part entière associant habitat, commerces de proximité et équipements publics**. Le but est de **créer une transition douce** entre Toulouse centre et le contexte périurbain des communes voisines de Saint-Orens-de-Gameville, Quint-Fonsegrives et Labège, **tout en préservant les espaces naturels existants**.

Dans ce nouveau quartier, de nombreux changements sont à noter : on y trouvera une grande variété d'appartements, un

accès et desserte facilitée pour tous les transports, un pôle de commerces de proximité, des espaces naturels dans la continuité du quartier. Au total, ce sont 6 500 nouveaux logements neufs qui vont sortir de terre. Ceci devant permettre d'accueillir entre 15 000 et 25 000 nouveaux habitants.

**La mairie de Toulouse a planifié la transformation du quartier Malepère sur 22 ans avec la création de 300 logements neufs tous les ans.**

Le plan de construction prévoit la réalisation de près de 60% de logements collectifs, de 25% de logements intermédiaires et de 15% de logements individuels.

### → LA COMPOSITION DU QUARTIER

Le Faubourg Malepère contribuera à répondre à la demande de programmes immobiliers par une offre diversifiée. **L'opération d'aménagement privilégie la réalisation d'un quartier familial, principalement destiné à accueillir de nouveaux habitants (81 % d'habitat).**

Le quartier devra répondre à toutes les typologies d'habitat : immeubles collectifs, maisons individuelles et appartements intermédiaires, avec des densités variées, plus élevées en cœur de quartier, décroissant en se dirigeant vers l'extérieur.

Le parc de logements sera réparti dans une volonté de mixité sociale : 30 % de

locatif social, 15 % d'accession sociale à la propriété et 55 % de libre.

Ce nouveau quartier comprendra des îlots à la tailles et aux formes architecturales diversifiées ainsi qu'un centre comprenant des logements, des activités, commerces et équipements publics : **crèches, gymnase, bibliothèque, salle multi-activités, espace senior ainsi deux groupes scolaires.**

À termes, sur les 113 hectares de superficie, 20 hectares sont des espaces naturels ainsi que des infrastructures sportives.

### → UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

- + **Accès direct à la rocade** et aux grands axes routiers en direction de la méditerranée ou du Lauragais.
- + **Centre-ville à 15 minutes** en voiture.
- + Accès renforcé par **la création d'un nouvel échangeur**.
- + Mise en service d'une **ligne de bus de type lineo** sur la route de Revel.
- + **Proximité de grands pôles d'activités économiques** : La Plaine, Innopôle, Toulouse Aerospace, Campus de Rangueil, pôles commerciaux de Saint-Orens et Labège.
- + **Proximité des espaces naturels** de La Marcaïssonne et du Bois de l'Hers.

# SAINT-MARTIN-DU-TOUCH

FAUBOURG DE CHARME AU CŒUR DU PÔLE AÉRONAUTIQUE



Non loin du cœur historique de Saint-Martin-du-Touch à Toulouse, ce nouveau quartier aménagé par Oppidea offre toute la sérénité et la qualité de vie d'une ville à la campagne.

Deux secteurs constituent ce nouveau quartier, autour des deux haltes ferroviaires : le secteur Saint-Martin, côté Toulouse et le secteur Ramassiers, côté Colomiers.

Cette opération d'aménagement propose des espaces publics de grande qualité autour des pôles de centralité que constituent les 2 gares, l'école Fleurance et le projet de place commerciale. De plus, le quartier se déploie autour de grands cours de verdure aménagés en coulée verte vers les berges du Touch et d'un grandmail piétons/cycles. Ces espaces verts créent une atmosphère apaisée et confortable pour les habitants.

Résolument mixte et équilibré, Saint-Martin-du-Touch réunit un ensemble de logements neufs diversifiés et des bureaux situés en bordure de Rocade. Ce nouveau quartier de Toulouse propose plusieurs programmes immobiliers : maisons, appartements avec terrasses ou jardins, petites résidences, et surtout plusieurs types d'accession pour permettre à toutes les familles d'acquiescer un logement sur Toulouse.

Des commerces viendront compléter la programmation pour permettre aux habitants d'avoir l'essentiel du quotidien à portée de main.

## → À PEINE PLUS LOIN

Le vieux village de Saint-Martin-du-Touch concentre une importante offre de services (mairie annexe, bureau de poste)



de commerces (boulangerie, pharmacie, supérette, boucherie, primeur, coiffeur) et de restaurants.

Le quartier bénéficie de la proximité du quartier toulousain de Purpan (CHU, centre commercial avec un hypermarché et de nombreuses boutiques) et des villes de Colomiers (médiathèque le Pavillon blanc, centre nautique Jean-Vauchère) et Tournefeuille (cinéma Utopia, salles de spectacle le Phare et l'Escale).

À signaler également, la présence de plusieurs établissements d'enseignement supérieur dans le secteur : école vétérinaire, école d'infirmières, INP Purpan, ICAM, école nationale du cadastre.

La base de loisirs de la Ramée, à quelques minutes en voiture, offre enfin de multiples

possibilités d'activités. Du côté de la Halte des Ramassiers, les habitants bénéficient de tous les services et commerces de la ville de Colomiers.

## → LES PLUS DU QUARTIER

- + **Des logements bien isolés et orientés** de manière à réduire les consommations d'énergie.
- + **Collecte sélective des déchets** ménagers et compostage des déchets verts.
- + **Récupération des eaux pluviales** pour l'arrosage des espaces verts dans les résidences et dans les espaces publics.

## → DES LOGEMENTS PENSÉS POUR LE BIEN-VIVRE

Espaces extérieurs privatifs (balcon, terrasse, jardin), fonctionnalité, luminosité, intimité, tranquillité, sobriété énergétique, matériaux biosourcés, les logements proposés à Saint-Martin-du-Touch offrent un cadre de vie particulièrement agréable et confortable.

Quel que soit le type de logement – maison individuelle, appartements du T2 au T5 dans de petits immeubles collectifs ou semi-collectifs –, chacun est assuré d'y trouver une réponse à ses envies et à ses besoins. Des jardins partagés et des coeurs d'îlots végétalisés sont prévus dans de nombreuses résidences.

↔ **162 HECTARES**  
→ dont 7 hA d'espaces verts  
→ 2100 Logements

🏠 **5115 000 M<sup>2</sup> DE TERTIAIRE, ACTIVITÉS ET COMMERCES**

🏫 **ÉQUIPEMENTS**  
→ 1 école élémentaire publique,  
→ 1 crèche privée,  
→ 1 résidence pluri-générationnelle

🚗 **TRANSPORTS**  
→ 2 stations de la ligne C (TER),  
→ Ligne de bus Linéo L2 vers Toulouse  
→ Aéroport à 5 minutes  
→ Future 3<sup>e</sup> ligne de métro (2 stations à proximité)  
→ Accès direct à la rocade Arc-en-Ciel

Aujourd'hui, le quartier accueille près de 550 habitants et l'école Fleurance est ouverte depuis la rentrée 2018.



## NOTRE SÉLECTION

Un programme énergie positive et réduction carbone.

- + Grandes terrasses et balcons
- + Système de chauffage mixte
- + Lignes épurées
- + Jardins potagers partagés
- + Logements connectés

→ **T2** 4<sup>e</sup> étage - 44 m<sup>2</sup>, balcon 9 m<sup>2</sup>, parking en sous-sol : 205 900 €

→ **T3** 3<sup>e</sup> étage, 62 m<sup>2</sup>, terrasse 11 m<sup>2</sup>, 2 parking en sous-sol : 246 900 €

→ **T4** 5<sup>e</sup> étage, 90 m<sup>2</sup>, terrasse 50 m<sup>2</sup>, 4 parkings en sous-sol : 364 900 €

→ **T5** 5<sup>e</sup> étage, 114 m<sup>2</sup>, jardin d'hiver 45 m<sup>2</sup>, 4 parkings en sous-sol : 398 500 €

## CONTACT

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



Mon

# Patrimoine GESTION

## BILAN PATRIMONIAL

**Mon Patrimoine Gestion** est la nouvelle entité dédiée à la gestion patrimoniale et aux conseils en investissements immobiliers.

L'approche globale utilisée apporte une vision sur l'ensemble du patrimoine, et les solutions proposées répondent aux besoins, aux projets de vies et s'inscrivent comme durables et sécurisées dans le temps.

Pour toute question ou demande de consultation d'audit patrimonial, nous restons à votre écoute et à votre disposition.

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



## LES FICHES

Les fiches "Mon Patrimoine Gestion" vous présentent les essentiels des cadres juridiques et fiscaux qui organisent la gestion du patrimoine.

Prenez le temps de bien lire, de comprendre ces fiches qui vous seront utiles pour assimiler les encadrements parfois très complexes du droit français.

- L'ACHAT EN VEFA ..... P22  
(Vente en l'état de futur achèvement)
- LE LOUEUR MEUBLÉ  
EN RÉSIDENCES GÉRÉES ..... P24
- LE DISPOSITIF PINEL ..... P28
- LA LOI MALRAUX ..... P30
- L'IMPÔT SUR LE REVENU ..... P32
- L'IMPÔT SUR LA FORTUNE  
IMMOBILIÈRE ..... P34
- LE PRÊT À TAUX ZÉRO ..... P36
- L'ACCESSION À  
PRIX MAÎTRISÉ ..... P38

Participez à nos conférences mensuelles "Mon Patrimoine Gestion, Techniques & dispositifs d'investissements"

Demander votre invitation sur [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



# 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 à 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 définie 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 process 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 GARANTIES

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

GARANTIES	DÉLAI	EXPLICATION
<b>Vices tôt apparus</b> Avant réception ou avant l'expiration d'un mois à compter de la prise de possession	<b>1 mois</b> à prise de possession du logement	Tout défaut non vu à la livraison qui aurait pu rentrer dans les réserves de la réception. Ex. : poignée de porte défectueuse.
<b>Parfait achèvement</b>	<b>1 an</b> à réception de l'immeuble	Tout défaut apparent dans la première année d'utilisation. Ex. : mitigeur défectueux.
<b>Isolation phonique</b>	<b>1 an</b> à prise de possession du logement	Ex. : entente anormale d'un voisin.
<b>Bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables</b>	<b>2 ans</b> à réception de l'immeuble	éléments qui se détachent du bâti Ex. : cuisine, salle de bain, chaudière.
<b>Dommages</b> Compromettant la solidité de l'ouvrage, rendant impropre l'ouvrage à sa destination, ou bien affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	<b>10 ans</b> à réception de l'immeuble	Ex. : dalles béton, toiture, façade.

## 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, reçu par l'acquéreur.
- 3 ENGAGEMENT**  
À l'issue du délai de réflexion, l'acquéreur s'engage à réaliser la vente et à constituer son financement.
- 4 CONSTITUTION DU FINANCEMENT**  
À l'aide du 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 rendez-vous 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.





# LE LOUEUR MEUBLÉ EN 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 plutôt 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 (séniors, 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 :

### 1. ACTIVITÉ NON PROFESSIONNELLE ou LMNP

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

- Recettes annuelles inférieures à 23 000 € / 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

### 2. ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE ou LMP

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

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

## ▶ Imputation des déficits

→ Les déficits sont déductibles du revenu global, sans limitation de montant. La part des déficits non 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).

## → LE GESTIONNAIRE-EXPLOITANT

Le gestionnaire exploitant occupe un rôle majeur dans le choix de l'investissement en résidence gérée. Celui-ci va garantir le revenu locatif indexé pendant au moins 9 ans reconductible afin de garantir la durée de la réduction fiscale et doit faire preuve de capacités tant sur la solvabilité que sur la solidité financière de sa structure globale.

Il devient le locataire du bien sur la durée définie du bail et se chargera de toute la gestion des sous-locataires.

Le gestionnaire exploitant organisant la tenue quotidienne de la résidence, ses services, son entretien, ainsi que les réparations (hors grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, incombant au propriétaire, pour exemple, les réparations sur l'ouvrage, gros oeuvre, murs, toiture...).

## NOTRE AVIS

L'investissement dans une résidence gérée est une très bonne solution pour créer un patrimoine à faible coût grâce à :

- son ticket d'entrée raisonnable (moins de 100k€),
- la participation du loyer augmenté de la réduction fiscale Censi-Bouvard.

Cette garantie de versement des loyers agit comme une rente durant la période du bail et va tranquilliser le facteur risque auprès de l'investisseur.

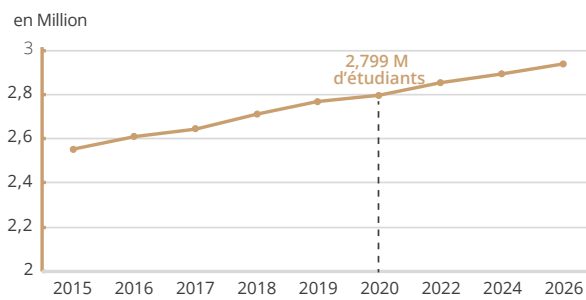
**C'est un placement simple et efficace pour créer du patrimoine avec un bon équilibre charges / recettes qui n'impactera quasiment en rien la fiscalité d'un foyer d'actifs.**



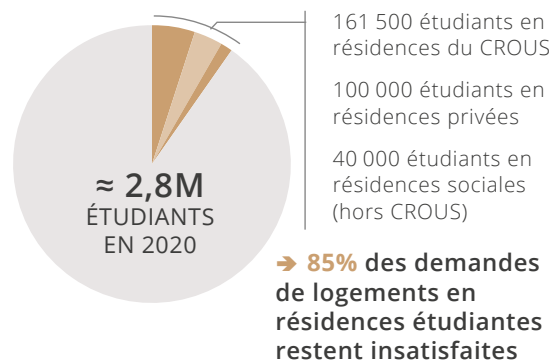
# LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

## → LE CONSTAT

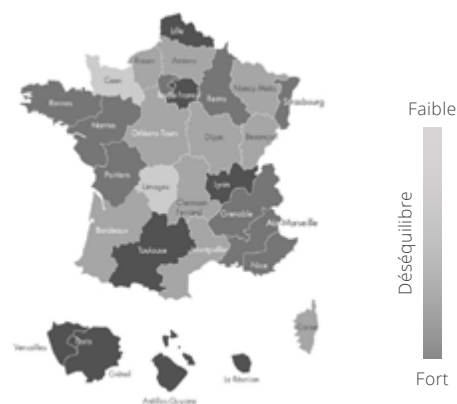
► **Augmentation du nombre d'étudiant en enseignement supérieur.**



► **Peu de logements disponibles en résidences étudiantes :**



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



## → DES RÉSIDENCES PRISÉES 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.

INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Voir notre programme sélectionné sur Toulouse Studio à partir de 94 000 € HT mobilier inclus page 64



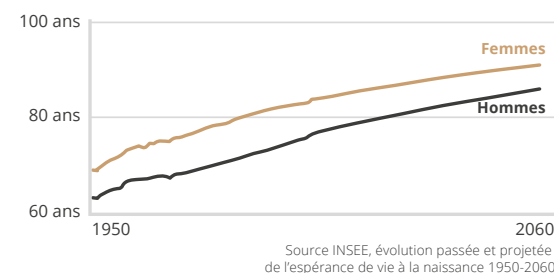
# LES RÉSIDENCES SENIORS

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.

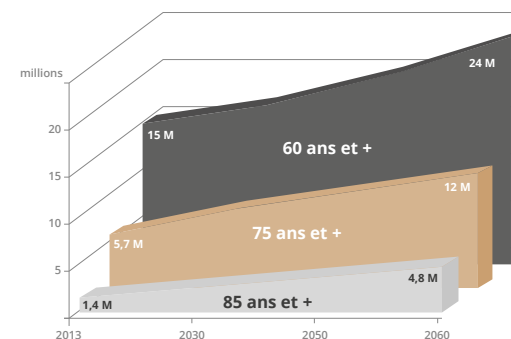
## → LE CONSTAT

- **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.

Participez à nos conférences mensuelles "Mon Patrimoine Gestion, Techniques & dispositifs d'investissements"

Demander votre invitation sur [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



INVESTIR

# LE DISPOSITIF PINEL

Dispositif de défiscalisation immobilière mis en place par l'État en 2014, ayant pour objet principal d'aider à restaurer le marché de l'immobilier, la loi Pinel offre de nombreux avantages à ceux qui désirent investir. Mon Patrimoine Neuf fait le point sur les conditions et obligations à respecter pour en bénéficier.

## POURQUOI ACHETER EN LOI PINEL ?

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



## → LE DISPOSITIF PINEL EN BREF

- 1. ACHAT D'UN BIEN NEUF**  
Répondant aux dernières normes de construction en zone éligible (Abis, A, B1)
  - 2. VERSEMENT PAR L'ÉTAT DE 12% À 21%** du prix du bien à l'investisseur sous forme de réduction d'impôt selon la durée de location choisie
  - 3. ENGAGEMENT DE LOCATION** pendant 6, 9 ou 12 ans
- Et PERCEPTION DE LOYERS**  
Encadrement du locataire pendant la durée de la défiscalisation

→ **L'abattement fiscal et les loyers perçus financent tout ou partie des mensualités.** La loi Pinel est valable à raison de deux acquisitions par an dans la limite globale de 300 000 € par foyer fiscal. Elle n'est pas cumulable sur un même bien avec les dispositifs Scellier, Robien, ZRR, résidences hôtelières, loi Bouvard, loi Girardin, loi Malraux et Monuments historiques.

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

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

## → LES DÉFISCALISATIONS POSSIBLES

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

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

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

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

- 18 000 €, soit 3 000 € par an si vous louez votre bien neuf pendant 6 ans
- 27 000 €, soit 3 000 € par an si vous louez votre bien neuf pendant 9 ans

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

## → LES CONDITIONS ET OBLIGATIONS À RESPECTER

- + La fraction prise en compte pour la réduction d'impôt est de 300 000 € maximum par an.
- + Les investissements sont limités à 2 par an.
- + La réduction d'impôt est incluse dans le plafond des niches fiscales limitées à 10 000 € par an et par foyer.
- + Louer le bien nu au titre de résidence principale du locataire pendant une durée minimale de 6 ans ou 9 ans (selon le choix initial de l'investisseur).
- + Louer le bien dans les 12 mois suivants la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure.
- + Ne pas laisser le logement vacant plus de 12 mois consécutifs au cours de la période d'engagement de location.
- + Le locataire ne doit pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur.
- + Respecter des plafonds de loyers et des plafonds de ressources des locataires selon la localisation.
- + Acquérir un bien sur les zones A, A bis, B1, éligibles au dispositif Pinel.

## → LES MODES D'ACQUISITION POSSIBLES

En plus de l'acquisition classique, il est possible d'investir dans ce dispositif sous :

- + **SCI en loi Pinel** : lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.
- + **Indivision en loi Pinel** : lorsque le logement est détenu en indivision (Pacs ou contrat de mariage séparatiste).

## → COMMENT FINANCER UN PROJET EN LOI PINEL

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

## → CALCUL DU LOYER

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

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

*La surface pondérée est égale à la surface habitable augmentée de la moitié de celle de annexes (caves, balcon, celliers...) dans la limite de 8 m<sup>2</sup>.*

## ► Plafonds de ressources des locataires :

Les revenus fiscaux de référence correspondant à ceux de l'année N-2 Zone A Bis Zone A Zone B1.

	Zone A Bis	Zone A	Zone B1 TOULOUSE
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €
Personne seule ou couple avec :			
1 enfant à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €
2 enfants à charge	89 439 €	82 776 €	60 783 €
3 enfants à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €
4 enfants à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €
Personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €

## ► Plafonds de loyer en métropole (Coef. zone) :

Zone A Bis	17,43 €
Zone A	12,95 €
Zone B	10,44 €
Zone B2 (sur agrément)	9,07 €

## NOTRE AVIS

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

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

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

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

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

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



**Participez à nos conférences mensuelles "Mon Patrimoine Gestion, Techniques & dispositifs d'investissements"**

Demander votre invitation sur [contact@monpatrimoine neuf.fr](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)



INVESTIR

# LA LOI MALRAUX

La loi Malraux, instaurée le 4 Aout 1962, puis révisée à plusieurs reprises par les lois de finances, a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2022.

L'objectif de ce dispositif est de protéger le patrimoine historique et architectural Français.

L'investisseur pourra profiter d'un avantage fiscal important sur les travaux de restaurations réalisés à destination d'habitation ou d'usage professionnel dans des sites prédéfinis :

→ Site Patrimonial Remarquable Classé au sens de la loi Patrimoine de juillet 2016

→ Dans un quartier ancien dégradé ressortant du programme national (PNRQAD)

→ Soit dans un quartier présentant une concentration élevée ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle

→ Soit dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager français (ZPPAUP), dans le but de réaliser la restauration complète d'un immeuble affecté à l'habitation ou à un usage professionnel.

L'investissement sur un Monument Historique dans le cadre de la Loi Malraux présente une qualité exceptionnelle car il permet de devenir propriétaire d'un bien situé sur un site remarquable et protégé dans les cœurs des plus belles villes de France.

La détention des biens peut se faire via une société civile immobilière (SCI) ou patrimoniale (SCP), ou également en nom propre. Ce dispositif permet de profiter de réductions fiscales importantes et immédiate, ainsi que de reports permettant d'étaler la stratégie sur maximum 10 ans.

Il s'agit là d'un outil d'optimisation sans comparaison pour les foyers concernés, exclus du plafonnement global des niches fiscales.

De plus il est fortement réalisable de faire de belles plus-values à la revente car les rénovations effectués sur le bien entraîneront une hausse du prix d'acquisition, base de calcul de la fiscalité sur la plus-value.

Nous soulèverons enfin, l'utilité patriotique qui est de porter la responsabilité de participation et de sauvegarde du patrimoine National.

## → CADRE LÉGAL

La loi Malraux fait bénéficier de réductions d'impôt allant de 22 % (en ZPPAUP) à 30 % (pour les autres secteurs) du montant des travaux et donc hors prix du foncier.

Un plafond glissant de 400 000 € (toutes opérations Malraux confondues) de travaux répartis sur 4 ans, année du permis de construire plus 3 ans, soit une réduction directe de l'impôt à payer de 88 000 € ou 120 000 € sur 4 ans.

En cas d'excédent un report sur trois ans est possible, soit sept ans maximums de réduction de l'impôt à payer.

Seules sont prises en compte les dépenses supportées jusqu'au 31 décembre de la 4ème année, suivant l'une des deux dates suivantes :

- soit la date de délivrance du permis de construire,
- soit de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable.

Les contribuables peuvent donc bénéficier d'un avantage fiscal pendant quatre années d'imposition et en cas d'excédent de réduction à payer un report sur trois ans est possible soit une durée maximale de réduction de l'impôts à payer de sept ans.

La base de réduction est constituée par le montant des dépenses (hors acquisition) sous déduction des aides ou subventions.

**Ouvrent droit à la réduction**, certaines charges foncières de droit commun et les dépenses spécifiques à la restauration de l'immeuble, énumérées ci-après, à l'exclusion du prix d'acquisition du bien :

- + Les dépenses de réparation et d'entretien,
- + Les primes d'assurance,
- + Les dépenses d'amélioration de l'habitation (sauf frais de travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement),
- + Les dépenses d'amélioration, afférentes aux locaux d'habitation et commerciaux, destinées à protéger ces locaux des

effets de l'amiante, ou à faciliter l'accueil des handicapés (à l'exclusion des frais de travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement),

- + Les impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, perçues au profit des collectivités locales,
- + Les frais de gestion,
- + Les provisions versées par le propriétaire pour dépenses de travaux de la copropriété et pour le montant effectivement employé par le syndic de la copropriété pour le paiement desdites dépenses,
- + Les travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique : travaux de démolition, reconstitution de toitures ou de murs extérieurs ou réaffectation à l'habitation,
- + Les travaux ayant pour effet de rendre habitables des combles, des greniers ou des parties communes.
- + Les dépenses imposées ou autorisées par l'autorité publique seront défiscalisées, qu'elles soient réalisées ou non dans le volume bâti existant.

## → EXEMPLE

Achat d'un bien de 100 m<sup>2</sup> dans un immeuble en Secteur Sauvegardé, éligible Loi Malraux.

**Prix d'achat du foncier :** 100 000 €  
Coût des travaux : 300 000 €  
Durée des travaux : 4 années fiscales

**Budget travaux :**  
• Année N : 100 000 €  
• N+1 : 100 000 €  
• N+2 : 70 000 €  
• N+3 : 30 000 €

**Total du projet : 400 000€**

**Application de la Loi Malraux :**  
Année N : 30% de 100 000€ = 30 000€  
N+1 : 30% de 100 000€ = 30 000€  
N+2 : 30% de 70 000€ = 21 000€  
N+3 : 30% de 30 000€ = 9 000€

**Total de la réduction fiscale sur 4 ans : 91 000€**

**Participez à nos conférences mensuelles "Mon Patrimoine Gestion, Techniques & dispositifs d'investissements"**

**Demander votre invitation sur contact@monpatrimoine neuf.fr**

# LA LOI MALRAUX EN BREF

## PRINCIPE

### TYPE DE BIEN

→ Immeuble situé en Site Patrimonial Remarquable (SPR) classé et couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé.

### MÉCANISME ET AVANTAGES

→ **Réduction d'impôt de 30% du montant des travaux.**

→ Si IR inférieur à la réduction d'impôt : excédent reportable 3 ans.

→ Les appels de fonds travaux sont liés à l'avancement réel des travaux.

### PLAFONDS ET LIMITES

→ **Hors plafonnement global des niches fiscales.**

→ Plafond glissant de 400 000 € de travaux répartis sur 4 ans toutes opérations Malraux confondues.

→ Limite d'éligibilité : avant la fin de la 3<sup>e</sup> année à compter de la date de délivrance du permis de construire.

### OBLIGATIONS

→ Engagement de mise en location pour 9 ans.

→ Location nue uniquement.

→ Pas de possibilité de louer à un ascendant ou descendant.

→ Pas de démembrement.

## CALENDRIER FISCAL

→ Réduction d'impôt payée en **août** de l'année suivant les dépenses.

→ Pas d'impact sur le prélèvement à la source.

## INTÉRÊT PATRIMONIAL

→ Être propriétaire d'un bien situé dans un site patrimonial remarquable protégé, au cœur des plus belles villes de France.





NOTES FISCALES

# L'IMPÔT SUR LE REVENU 2020

La loi de finances 2020 prévoit une baisse de l'imposition sur le revenu en ajustant le barème progressif et le taux des tranches imposables.

Nous vous proposons de comprendre synthétiquement le calcul de l'impôt sur le revenu.

## → COMPRENDRE LE REVENU NET IMPOSABLE

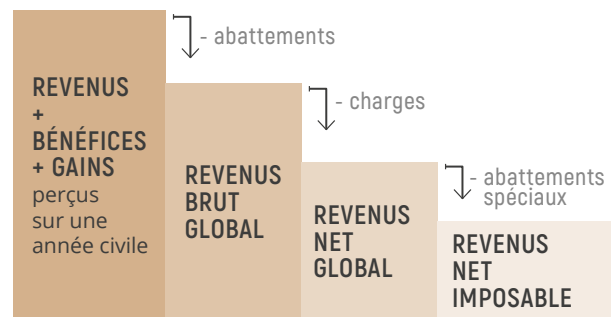
### 1. REVENU BRUT GLOBAL

Votre revenu brut global est égal à la somme des revenus, bénéfices et gains que vous avez perçus sur une année civile (par exemple : salaires, pensions de retraite, résultat du revenus fonciers...).

Sur le montant obtenu, il faut appliquer certains abattements, et par exemple 10 % (abattement forfaitaire) pour frais professionnels sur les salaires et les retraites ou bien justifier de ses frais réels. Vous pourrez également déduire les déficits autorisés reportés des années précédentes.

Il existe **8 catégories de revenus classés par origine d'activités**, chacune comprend ses abattements forfaitaires ou réels et certaines des prélèvements d'acomptes ou libératoires :

- + Les traitements, salaires, pensions et rentes viagères
  - + Les rémunérations des dirigeants de société
  - + Les bénéfices industriels et commerciaux (BIC)
  - + Les bénéfices non commerciaux (BNC)
  - + Les bénéfices agricoles (BA)
  - + Les revenus fonciers (RF)
  - + Les Revenus des Capitaux Mobiliers (RCM)
  - + Les plus-values immobilières (PV)



### 2. REVENU NET GLOBAL

Pour obtenir le revenu net global, vous devez déduire du revenu brut global, les charges déductibles (énumérées dans le bulletin officiel des Finances publiques). Il faut par exemple déduire :

- + le montant annuel des pensions alimentaires que vous avez versé
- + la somme que vous avez cotisée pour une épargne retraite
- + une partie de la CSG afférente aux revenus du patrimoine et aux produits de placement

### 3. REVENU NET IMPOSABLE

Lorsque vous avez obtenu le revenu net global, vous devez, dans certaines situations particulières, ensuite déduire les abattements spéciaux pour calculer le revenu net imposable.

Les abattements spéciaux concernent par exemple les enfants à charge ayant fondé un foyer distinct mariés, pacsés ou chargés de famille rattachés à votre foyer. Le montant de l'abattement dépend de l'importance du revenu net global.

## → APPLICATION DU BARÈME PROGRESSIF

En premier lieu, il convient de diviser le revenu net global par le nombre de parts fiscales du foyer :

Nombre d'enfants	Nombre de parts de quotient familial	
	Célibataire, divorcé ou veuf	Couple marié ou pacsé
0	1	2
1	1,5	2,25
2	2	3
3	3	4
4	4	5
Par enfant supplémentaire	1	1

Ensuite, il faut appliquer le **barème progressif de l'impôt** sur le résultat obtenu :

MONTANT DES REVENUS	TAUX D'IMPOSITION
158 122 €	45%
73 516 €	41%
25 710 €	30%
10 084 €	11%
	0%

Multipliez le montant obtenu par le nombre de parts fiscales pour obtenir votre impôt soumis au barème.

*Dans le calcul de l'impôt sur le revenu, peuvent intervenir d'autres éléments comme le plafonnement du quotient familial, la décote en cas de faibles ressources, la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 à 4 %, et les réductions ou crédits d'impôt.*

## → QUELQUES CORRECTIONS DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

### 1. PLAFONNEMENT DES EFFETS DU QUOTIENT FAMILIAL

La technique du quotient familial, en faisant porter le barème progressif par tranche sur le revenu d'une part et non sur la totalité du revenu imposable du foyer fiscal, atténue les effets de la progressivité de l'impôt. En vertu de l'article 197-1-2° du CGI, l'avantage fiscal résultant de l'application du quotient familial est limité pour chacune des demi-parts ou quart de parts additionnelles.

**Le plafond de l'avantage fiscal procuré par l'augmentation de nombre de parts s'élève à :**

- 1 551 € pour chaque demi-part additionnelle,
- 775,5 € pour chaque quart de part additionnelle.

## 2. APPLIQUER LA DÉCOTE

La décote a pour effet d'abaisser la pression fiscale sur les bas revenus. L'origine de la décote réside dans la volonté du législateur d'exonérer l'impôt sur les salariés au SMIC. Le mode de calcul et le montant de la décote sont modifiés presque tous les ans dans les lois de finances, pour 2020, vous bénéficierez d'une décote si le montant brut de votre impôt ne dépasse pas :

- 1 611€ pour une imposition individuelle
- 2 653€ pour une imposition commune

## 3. PRATIQUER LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT

Les réductions d'impôt sont nombreuses et énumérés par la loi, en voici quelques unes :

- + Les dons versés aux organismes d'aides aux personnes en difficulté
- + Les dons versés aux oeuvres d'intérêt général ou d'utilité publique
- + Les prestations compensatoires versés en cas de divorce
- + Les sommes versés pour l'emploi d'un salarié à domicile (dans certaines hypothèses ses sommes peuvent faire l'objet d'un crédit d'impôt)
- + Les frais de scolarité des enfants à charge
- + Les dépenses liées à la dépense en cas d'accueil dans un établissement pour personnes âgées
- + Les souscriptions au capital des PME
- + Les souscriptions de parts de FCPI
- + Dépenses de préservation du patrimoine naturel
- + Les investissements locatifs non professionnels dans les résidences meublées
- + Les investissements immobiliers « Pinel », « Malraux », « Scellier »

→ Ces réductions d'impôt ne doivent pas avoir déjà été déduites des revenus.  
 → Toutes les charges doivent être justifiées.  
 → Les réductions sont applicables aux personnes fiscalement domiciliés en France.

**Le calcul de l'impôt est une science très complexe, nous en avons énuméré ici qu'un petit extrait, pour comprendre et étudier l'optimisation de votre foyer fiscal, demandez un rdv avec un conseiller spécialisé en gestion de patrimoine au : 05 34 310 326, 06 37 93 05 63, contact@monpatrimoine neuf.fr.**



NOTES FISCALES

# 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 acquitté 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 x 0,50% = 2 500 €

De 1 300 000 à 1 550 000 = 250 000 x 0,70% = 1 750 €

IFI brut = 2500+1750 = 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 €.**

## → CAS DU DÉMEMBREMENT

La loi prévoit que lorsque la détention en usufruit résulte d'une succession, l'usufruitier et le nu-proprétaire du bien démembrement sont imposés séparément sur la valeur de leurs droits respectifs.

En revanche, lorsque la détention en usufruit résulte d'une disposition conventionnelle volontaire, (testament, donation, entre époux), l'usufruitier continue de déclarer la pleine propriété du bien. Il en va de même pour les parts de sociétés détenant les biens (SAS, SCI, SCP...) sauf pour usage destinés à une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale d'un membre du foyer fiscal.



LES AIDES À L'ACCESSION

# LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

**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.**

→ 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).

→ 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<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH).

*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 précédent l'offre.**

→ Revenu fiscal de référence pris en compte :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A et A bis	Zone B1 (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.*

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

## LE PASS ACCESSION TOULOUSAIN

Le Pass Accession Toulousain est un prêt à 0%, remboursable en 10, 12 ou 15 ans. Il est réservé aux ménages résidents à Toulouse et intervient en complément d'un prêt principal auprès d'une banque. Il peut être contracté simultanément avec plusieurs autres prêts aidés, notamment avec un 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. La ville de Toulouse a choisi d'aligner ses plafonds de référence sur ceux du Prêt à Taux Zéro de l'État. Ces plafonds seront révisés en fonction de ceux retenus par décret à compter du 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

→ 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.

→ MONTANTS DU PRÊT

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



LES AIDES À L'ACCESSION

# 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 :

- + Ne pas dépasser un certain **plafond de revenus en N-2.**
- + 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 €/m<sup>2</sup>, soit un gain d'environ 20% par rapport aux 3 682 €/m<sup>2</sup> constatés en moyenne sur le marché.

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

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.

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

## SÉLECTION DE LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS

PRESTATIONS DE QUALITÉ, TOUT ÉQUIPÉ, PRÊT À VIVRE !



### TOULOUSE CARTOUCHERIE

T3 : 1<sup>er</sup> étage, 70 m<sup>2</sup> + Loggia 10 m<sup>2</sup> + 1 stationnement  
Prix : 238 900 €



### TOULOUSE POUVOURVILLE

T3 : 3<sup>e</sup> étage, 65 m<sup>2</sup> + Balcon 8 m<sup>2</sup> + 1 stationnement  
Prix : 224 900 €



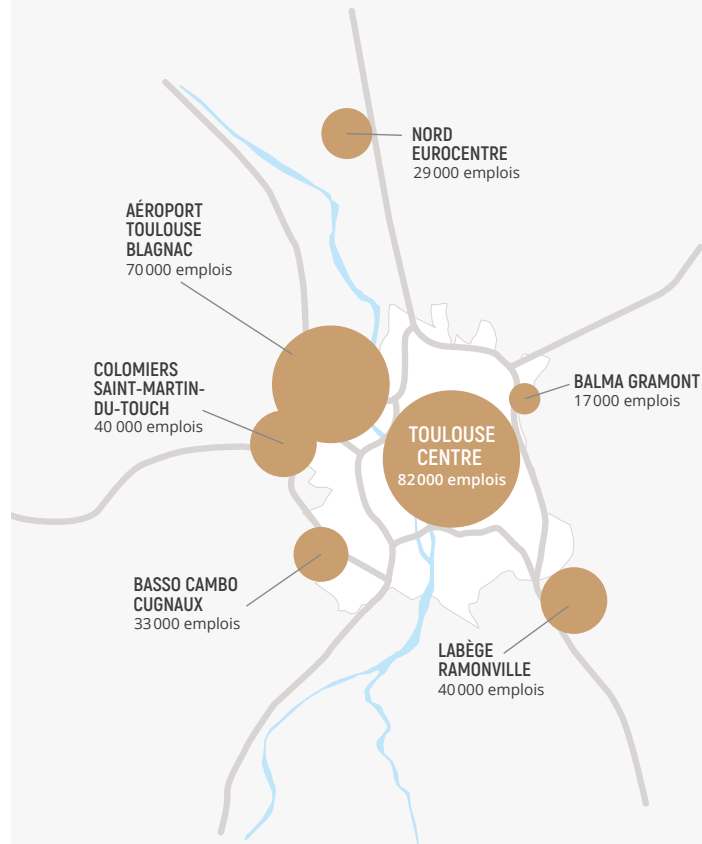
### BLAGNAC

T5 Duplex : 1<sup>er</sup>/2<sup>e</sup> étage, 107 m<sup>2</sup> + Terrasse 14 m<sup>2</sup> + 2 stationnement + 1 cellier inclus  
Prix : 339 900 €



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

# L'EMPLOI EN RÉGION TOULOUSAINNE



## SANTÉ

**+ DE 10 000 EMPLOIS**

- 230 ENTREPRISES
- 3 650 CHERCHEURS EN SCIENCE DU VIVANT



## WEB & DIGITAL



**1<sup>ÈRE</sup> RÉGION FRANÇAISE**  
(hors Île-de-France)

- 5 300 ENTREPRISES
- + DE 34 300 EMPLOIS



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

## AÉRONAUTIQUE

**1<sup>ÈRE</sup> RÉGION MONDIALE**



des avions civils  
de plus de 100 places

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

## AGROALIMENTAIRE

**+ DE 50 000 EMPLOYÉS**  
(industrie de la viande, industrie laitière et fruits et légumes, viticulture)

**13,7 MILLIARDS €**  
DE CHIFFRE D'AFFAIRES



- 1<sup>ÈRE</sup> RÉGION VITICOLE MONDIALE
- 1<sup>ÈRE</sup> RÉGION FRANÇAISE POUR LA PRODUCTION OVINE
- 1<sup>ÈRE</sup> RÉGION LAITIÈRE
- 1<sup>ÈRE</sup> RÉGION FRANÇAISE POUR L'AGRICULTURE BIO ET LES PRODUITS SOUS SIGNES DE QUALITÉ (120 LABELS)



## SÉLECTIONS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

Mon Patrimoine Neuf vous présente sa sélection de programmes immobiliers, résidences d'appartements et maisons, en lancement commercial et opportunités à découvrir.

Ces biens sont en accord avec nos valeurs, exigeant la qualité, afin de garantir la réussite de vos projets.



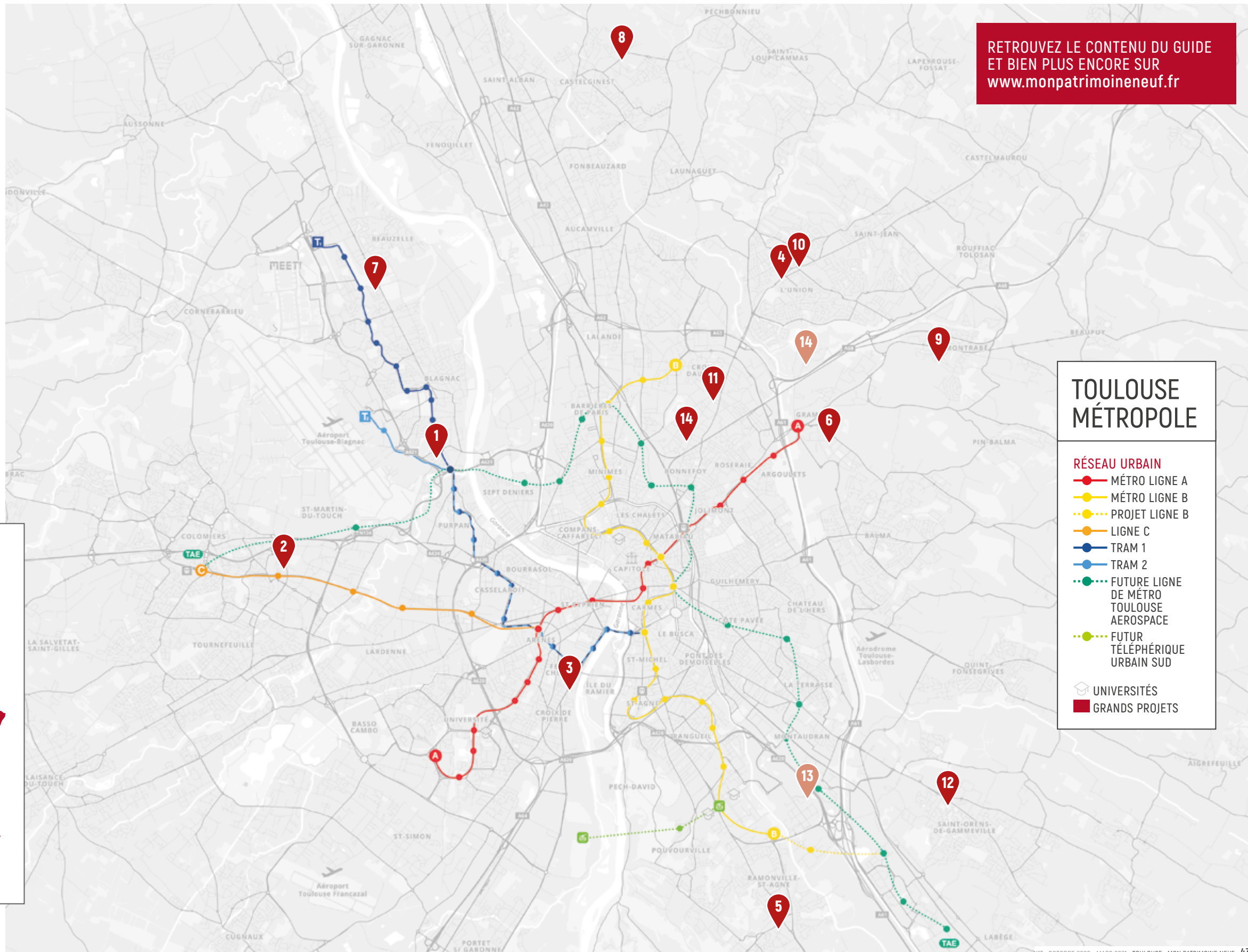
# PROGRAMMES IMMOBILIERS

## BASSIN TOULOUSAIN

- 1 ▶ VILLA PALACIO - P2
- 2 ▶ RESPIRATION - P44
- 3 ▶ TERRE GARONNE- P46
- 4 ▶ LE CENTRAL - P48
- 5 ▶ COSY LODGE - P50
- 6 ▶ MURMURES - P52
- 7 ▶ L'ENVOL - P54
- 8 ▶ NEW CASTEL - P56
- 9 ▶ VAL ROSE - P58
- 10 ▶ VILANOVA - P60
- 11 ▶ JARDINS MAEL - P62
- 12 ▶ VILLA ARISTÉ - P90
- 13 ▶ CAMPUS IAS - P64
- 14 ▶ LE CALYS - P92

## PROGRAMMES NATIONAUX

- 15 ▶ SQUARE KENNEDY - P66
- 16 ▶ COTÉ MER - P68
- 17 ▶ L'ATRIANA - P70
- 18 ▶ VILLAGIA SAINT ARNOULT - P72



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

### TOULOUSE MÉTROPOLE

**RÉSEAU URBAIN**

- MÉTRO LIGNE A
- MÉTRO LIGNE B
- PROJET LIGNE B
- LIGNE C
- TRAM 1
- TRAM 2
- FUTURE LIGNE DE MÉTRO TOULOUSE AEROSPACE
- FUTUR TÉLÉPHÉRIQUE URBAIN SUD

UNIVERSITÉS  
 GRANDS PROJETS

# RESPIRATION

Par MARIGNAN

**COLOMIERS**

- + 86 appartements du T2 au T5 à partir de 192.000€
- + Prix maîtrisés, du T2 au T4 à partir de 132.000€
- Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2022
- Notaire : Étude SCP FAURE LEGRIGEOIS VANISCOTTE à Colomiers
- Architecte : Architecte DPLG - Agence AMPM



## → COLOMIERS, UNE VILLE DYNAMIQUE ET AMBITEUSE

À l'ouest de Toulouse, et à 8 km de l'aéroport international de Toulouse-Blagnac, Colomiers bénéficie d'une situation géographique idéale et d'une vitalité économique hors pair. Deuxième ville de Haute-Garonne, elle abrite le plus grand pôle économique aéronautique de l'agglomération et plus de 2 700 entreprises dont AIRBUS et EADS, générant plus de 20 000 emplois.

Avec un quart de son territoire réservé aux espaces verts, la commune met un point d'honneur à préserver la nature et garantir une douceur de vivre à ses habitants. Elle se démarque également par son dynamisme culturel et sportif (centre d'art et médiathèque, cinéma, espace nautique...).

Situé au sud de Colomiers, le quartier des Ramassiers bénéficie d'un cadre de vie paisible et aéré. Ici, la nature et les modes de déplacements doux font partie intégrante du quartier : les pistes cyclables et voies de bus en site propre permettent de rejoindre le cœur de ville et Toulouse en quelques minutes.

L'excellente desserte avec la ligne C du TER reliant Colomiers à Toulouse, l'accès au périphérique et la proximité immédiate de la rocade Arc-en-Ciel offrent des conditions optimales pour se rendre à son lieu de travail. À vélo ou en voiture, il sera également possible de profiter dès 2025 de la 3<sup>e</sup> ligne de métro, grâce à la proximité de l'arrêt « Airbus Colomiers Ramassiers ».

## → UN LIEU DE VIE UNIQUE ET RESSOURÇANT

Composée de 86 appartements allant du T2 au T5, la résidence Respiration réalise l'alchimie parfaite entre nature et habitat avec un subtil mélange de tradition et de modernité.

Les 3 bâtiments collectifs et les logements en restanques s'articulent autour d'un écrin paysager généreux et convivial, composé de jardins potagers, de vergers, de déambulations piétonnes et d'aires de jeux pour petits et grands. Plus loin et à l'abri de l'agitation, une clairière aux hamacs offrira une belle parenthèse de quiétude pour se reposer.

## → LE CONFORT DONT VOUS RÊVIEZ

Déclinés du 2 au 5 pièces, les appartements ont été soigneusement conçus avec la volonté d'offrir espace et lumière naturelle dans toutes les pièces à vivre.

Dans le prolongement des séjours accueillant une cuisine ouverte, vous pourrez profiter d'agréables terrasses, balcons ou loggias, à aménager au gré de vos envies, au fil des saisons. Au rez-de-chaussée, de grands jardins privatifs de 70 à 275 m<sup>2</sup>, clôturés par des haies végétales vous garantissent un espace de détente idéal. Enfin, aux derniers étages, profitez d'une vue panoramique exceptionnelle sur la chaîne des Pyrénées.

### À PROXIMITÉ

- Commerces de proximité (accessibles à pied) : Supermarché, Pharmacie, Poste, Mairie, Café, Restaurants...
- Nombreux équipements scolaires de la petite enfance à l'enseignement secondaire
- Loisirs : Piscine, cinéma, tennis, complexe sportif, salle de spectacles, médiathèque, bibliothèque...
- 520 hectares d'espaces verts
- 2 700 entreprises (aéronautique, logistique, BTP, nouvelles technologies)

### ACCÈS

- Offre de transports multimodaux : bus, pistes cyclables aménagées, parking-relais, train, future ligne de métro C)
- Rocade Arc-en-ciel à 3 min
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 8 min en voiture

### LES + DU PROGRAMME

- Cœur d'îlot vert et animé, pour vous offrir des moments privilégiés en famille ou entre amis
- Terrasses, loggias et balcons habillés de lames bois ou dalles béton gravillonnées sur plots PVC
- Parking sécurisé en sous-sol
- Locaux à vélo sécurisés
- Une salle commune pour privilégier les échanges et les rencontres entre résidents
- Mise à disposition d'une station CITIZ avec 2 véhicules 100% électriques en auto-partage
- Prestations de qualité pour un confort optimal : peinture lisse, menuiseries PVC, placards aménagés, salles de bain et salles d'eau équipées...



**CONTACT**

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

# TERRE GARONNE

Par KAUFMAN & BROAD

**TOULOUSE LA CROIX DE PIERRE**

- + 75 appartements
- + T2 au T5
- + À partir de 204 000 €
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> trimestre 2023 (Bâtiment D au 1<sup>er</sup> trimestre 2024)
- Notaire : M<sup>e</sup> Xavier POITEVIN à Toulouse
- Architecte : Taillandier Architectes Associés



## → EN BORDURE DE LA GARONNE, DANS LE QUARTIER EN RENOUVEAU « CROIX DE PIERRE » À L'ESPRIT VILLAGE

Résidentiel et prisé pour son esprit de village, le quartier de la Croix-de-Pierre vit aujourd'hui une belle renaissance. Au cœur de ce renouveau urbain, l'île du Ramier, située face à la résidence, devient un poumon vert dédié à la nature, à la culture et aux loisirs.

Adresse de choix, Terre de Garonne vous assure un quotidien pratique et animé. L'avenue de Muret compte une multitude de commerçants et d'artisans, un supermarché et des banques accessibles à pied. Le bureau de Poste, des établissements scolaires ainsi que des équipements sportifs et culturels sont aussi au rendez-vous. Au quotidien, vous bénéficiez de l'excellente desserte en transports en commun : 3 lignes de bus en pied d'immeuble, lignes 1 et 2 du tramway à 5 min à pied, vélo-stations et grâce au cœur d'îlot étiré jusqu'à la Garonne, vous êtes directement connectés au réseau cyclable de toute la métropole.

## → LA RÉSIDENCE : UNE ARCHITECTURE SOBRE ET ÉLÉGANTE, EN SYMBOSE AVEC LA NATURE ENVIRONNANTE

Ancré sur la rive gauche de la Garonne, le projet s'inscrit dans un site d'exception au contact de la Garonne. C'est une réalisation portant avec elle le renouveau de tout un quartier assurant une transition harmonieuse entre les paysages naturels du fleuve et le caractère plus urbain de l'avenue de Muret.

Terre de Garonne est composée de bâtiments alternant habilement les hauteurs de 2 à 12 étages. L'architecture, particulièrement étudiée, dévoile un premier visage, côté ville. Parées de terre cuite et rythmées par les loggias, les façades reprennent le style architectural existant sur l'avenue de Muret. Certains bâtiments, dotés de beaux balcons, permettent d'admirer la ville et/ou les sommets des Pyrénées. Côté Garonne, la façade est entièrement habillée d'un enduit clair et s'ouvre sur l'horizon, libérant ainsi des vues exceptionnelles sur le fleuve. À chaque étage, de grandes terrasses filantes avec des garde-corps en verre permettent de profiter du panorama.

## → DES APPARTEMENTS D'EXCEPTION, OUVERTS SUR LA GARONNE

Les appartements, déclinés du 2 au 5 pièces, se prolongent, pour la plupart, sur une loggia ou une large terrasse. Ces généreux espaces extérieurs invitent à s'y installer pour profiter des beaux jours et des vues exceptionnelles.

Chaque logement bénéficie d'aménagements et de prestations soignées. Les pièces de vie sont idéalement orientées et ainsi naturellement plus lumineuses. Fonctionnels, les appartements disposent d'une cuisine américaine ou attenante au vaste séjour. Des chambres confortables, des salles de bains équipées et des rangements bien pensés complètent les intérieurs.

### À PROXIMITÉ

- Nombreux Commerces et services
- Berges de la Garonne et Futur parc urbain de l'île du Ramier
- Groupes scolaires de la maternelle au lycée à quelques minutes de la résidence
- Tramway, bus, de vélo Toulouse à quelques pas
- à proximité de l'hyper centre de Toulouse et de l'Oncopole
- Nombreuses infrastructures culturelles & sportives  
Théâtre de la Digue, salle de concert Le Bijoux, piste cyclable, île du Ramier (terrains de foot, basket, skate, pratique de l'aviron, du canoë-kayak)

### LES + DU PROGRAMME

- Emplacement exceptionnel Face au futur parc urbain de l'île du Ramier
- Aménagement paysager avec de beaux espaces extérieurs
- Orientations favorisant les vues, libres de vis-à-vis. Vastes espaces extérieurs, balcons et terrasses
- Logements connectés
- Locaux à vélo
- Parking sécurisé
- Prestations de qualité
- Chauffage au gaz par chaudière à condensation individuelle



**CONTACT**

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



# LE CENTRAL

Par SAINT-AGNE IMMOBILIER

L'UNION

- + 38 appartements
- + Du T2 au T4 duplex
- + À partir de 189 900€
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> semestre 2022
- Notaire : Maître ZAMPINI à Toulouse
- Architecte : Stéphane JACQ, Agence ARUA



## → L'UNION, LE DYNAMISME AUX PORTES DE TOULOUSE

Située en périphérie immédiate au nord-est Toulouse, l'Union est une commune particulièrement recherchée pour sa position stratégique. Elle accueille aujourd'hui plus de 12 000 habitants, séduits par son cadre de vie privilégié avec un habitat très majoritairement pavillonnaire. L'Union bénéficie d'un environnement qualitatif avec une urbanisation résidentielle, de nombreux jardins et le lac de Saint-Caprais, destination détente privilégiée par les familles.

L'Union bénéficie d'une desserte autoroutière exceptionnelle avec le périphérique Est et l'autoroute Toulouse-Albi accessibles en moins de 5 minutes. Elle permet un accès très rapide au cœur de Toulouse (8 km de la Place du Capitole) et profite de nombreuses lignes de bus. Elle profite également de sa proximité avec le bassin d'emplois de la commune de Balma, sa zone d'activités tertiaires et son centre commercial Balma-Gramont (Auchan, Darty, Cultura...).

L'Union est enfin dotée d'une offre très complète de commerces et un marché de plein vent le dimanche matin. Avec 3 écoles maternelle et primaire, d'un collège, et à seulement 6 minutes

du lycée toulousain Raymond Naves, c'est un lieu de résidence idéal pour les familles. L'Union est aussi une ville très dynamique et très sportive avec de nombreux équipements, une piscine municipale et le centre de bien-être Calicéo. Très apprécié pour sa tranquillité, l'Union offre un très haut de niveau de confort de vie aux portes de Toulouse.

## → UNE RÉSIDENCE CENTRALE POUR VIVRE PIÉTON !

La résidence offre un cadre de vie exceptionnel au cœur d'un quartier pavillonnaire en plein centre-ville de l'Union. Ses résidents apprécieront les nombreux commerces et services de proximité accessibles à pied, proche d'un centre-ville faisant l'objet d'un projet de d'urbanisme qualitatif.

Le Central est une résidence familiale avec une architecture soignée et harmonieuse alliant matériaux traditionnels (terre cuite de teinte rouge) et apports contemporains (enduit de teinte claire). Un soin particulier a été porté à l'aménagement du paysage avec l'insertion d'une végétation en bordure afin de créer un écrin de verdure.

## → DES LOGEMENTS CONFORTABLES ET OPTIMISÉS

La résidence Le Central accueille des logements de standing allant de 2 à 4 pièces. Les surfaces sont aménagées de façon généreuse et optimisée.

Chaque logement possède un espace cuisine ouvert sur le séjour qui se prolonge d'une grande terrasse, d'un balcon ou d'une loggia. Les logements offrent de beaux volumes et des prestations de qualité. Tous les logements sont conçus avec de larges baies vitrées pour profiter pleinement de la lumière naturelle et de l'environnement arboré du quartier. Les appartements se répartissent sur 3 étages et bénéficient d'une isolation sonore et thermique de qualité.

### À PROXIMITÉ

- Commerces et services accessibles à pied
- Écoles maternelle et primaire, collège, lycée
- Nombreux équipements sportifs
- Clinique de l'Union
- Zone commerciale Balma-Gramont
- Calicéo

### ACCÈS

- Rocade toulousaine à 3 min
- Métro ligne A accès direct en bus Métro ligne B à 3,2 km
- Gare SNCF de Toulouse-Matabiau à 5,5 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 12,5 km

### LES + DU PROGRAMME

- Environnement résidentiel prisé aux portes de Toulouse avec accès rapide rocade, métro
- Petite copropriété, sécurisée et clôturée
- Jardin aménagé avec de nombreux espaces verts et variétés d'arbres
- Parking aérien et en sous-sol Local 2 roues
- Cuisines équipées ouvertes sur les séjours (pour les T2 et T3)
- Chaudières individuelles au gaz
- Fibre optique
- Prestations de qualité Isolations thermique et acoustique renforcées, menuiseries à isolation renforcée avec double vitrage, carrelage dans les pièces à vivre, parquet stratifié dans les chambres, volets roulants motorisés dans le séjour-cuisine, placards aménagés.



CONTACT

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

# COSY LODGE

Par CARRERE

AUZEVILLE

Livraison rapide

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

• Notaire : Me BAYLE à CASTANET TOLOSAN  
• Architecte : SYN ARCHITECTURES



## → LE CHARME D'UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE

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

Le bâtiment se compose d'appartements spacieux et lumineux du T2 au T5 duplex répartis sur 3 niveaux avec ascenseur. Chacun bénéficie de belles loggias et de terrasses privatives, ajoutant un atout à cette résidence de charme. Une magnifique terrasse commune de 60m<sup>2</sup> est également à votre disposition au dernier étage.

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

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

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

## → UNE ADRESSE PARTICULIÈREMENT RECHERCHÉE

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

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

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

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

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

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

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

## À PROXIMITÉ

Proximité immédiate de toutes commodités

À 6 min du métro ligne B Ramonville - Saint-Agne

Ligne de bus au pied de la résidence

Écoles à 1 km

Collèges, lycée et écoles supérieures à 2km

Pôle médical à 100 m

## LES + DU PROGRAMME

Cadre de vie verdoyant

Architecture contemporaine

Appartements spacieux

Terrasses ou loggias

Résidence sécurisée

Prestations de standing  
Carrelage grand format, parquet stratifié, placards aménagés, volets roulants électriques

Cuisine équipée  
Meubles hauts et bas  
Électroménager en option



CONTACT

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

# MURMURES

Par PITCH PROMOTION

**BALMA**

- + 70 appartements
- + Du T2 au T4
- + À partir de 169 000€
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> semestre 2022
- Notaire : Me Stéphanie CAUHAUPE, Toulouse.
- Architecte : MFR.



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

## ACCÈS

- 8 lignes bus TISSE0
- 5 lignes réseau arc en ciel
- Métro ligne A station "Balma-Gramont"
- Accès rapide à la rocade (sorties 15 et 16)



## LES + DU PROGRAMME

- Esprit «Petit village» avec placettes animées
- Circulations douces (voies piétonnes et vélo)
- Potagers partagés
- Résidence sécurisée
- Parking en sous-sol
- Salles de bains ou salles d'eau équipées : radiateurs sèche-serviettes, meuble vasque, miroir et bandeaux lumineux, robinetterie mitigeuse, faïence
- Prestations de qualité : portes palières équipées de serrures de sûreté 3 points A2P\* avec cylindre européen, menuiseries hautes performances, volets roulants à commande électrique, chauffage individuel au gaz, placards aménagés, cuisine équipée pour les T2, caves privatives pour les grands logements, carrelage grand format, parquet dans les chambres

**CONTACT**

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

# L'ENVOL

Par STRADIM

 **BLAGNAC**

- + 60 appartements
- + Du T1 au T4
- + T2 à partir de 163 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2022
- Notaire : M<sup>o</sup>ORLIAC - L'Isle Jourdain
- Architecte : Daniel BOESS



## → L'ART DE VIVRE À BLAGNAC

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

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

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

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

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

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

## → LA RÉSIDENCE

Idéalement située à Blagnac, la résidence l'Envol bénéficie d'un accès rapide à l'ensemble des commerces et services en seulement 2 minutes à pied. La ligne T1 du tramway, arrêt Andromède-Lycée, ainsi que l'accès rapide à la Voie Lactée, permettent de rejoindre Toulouse en seulement 10 minutes.

L'Envol s'élève au cœur du quartier Andromède, premier éco-quartier de l'agglomération toulousaine. Véritable modèle en termes de gestion des énergies et de développement durable, cet espace de vie innovant comprend plus de 80 hectares d'espaces verts et intègre parfaitement habitats, commerces, bureaux et espaces de loisirs sportifs.

L'architecture contemporaine de la résidence, ses volumes harmonieux et les teintes douces de ses façades, lui permettent de s'intégrer parfaitement dans son environnement.

Composée de 3 bâtiments intimistes, séparés par des jardins paysagers, l'Envol propose des appartements du studio au 5 pièces, s'ouvrant sur de vastes balcons ou terrasses, avec possibilité de jardins privatifs.

L'aménagement intérieur est imaginé pour le confort de tous, privilégiant des pièces de vie aux surfaces généreuses. De plus, tous les appartements disposent d'au moins une place de parking ou garage en sous-sol

### À PROXIMITÉ

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

### LES + DU PROGRAMME

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



 **CONTACT**

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

# NEW CASTEL

Par IMODEUS

 **CASTELGINEST**

## Résidence livrée

+ T3 à partir de 211 000 €

+ T4 à partir de 272 000 €

• Notaire : Maître GRANDJEAN

• Architecte : Agence FDA, Fabrice Fédrigo et Eric Despouy



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

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

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

Parcs verdoyants, convivialité, patrimoine historique préservé... Castelginest offre une authenticité prisée aux portes de la 4<sup>e</sup>

ville française. Le quotidien y est facilité par la présence de nombreux équipements et services dont structures périscolaires, maternelle, collège.

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

## → UN ÉCRIN DE NATURE

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

Disposant d'un premier parking aérien qui la met largement en retrait de la rue, elle s'érige en forme de U autour d'un agréable îlot paysagé, espace de respiration et de convivialité.

Un second parking en sous-sol permet d'offrir à chaque appartement 1 à 2 places de stationnement.


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


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

## À PROXIMITÉ

 Crèche, écoles et collège

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

 LOISIRS : cinéma municipal, parc (3 ha d'espaces verts, centre de loisirs, aire de jeux). Complexe sportif Buffebiau (terrains de rugby et de tennis, boudrome couvert, skate-park, aire de jeux, piste de course). Forêt de Pechbonnieu

 EMPLOI : Zone commerciale Géant Casino de Fenouillet à 4 km, Zone de commerce de gros de Fondeyre à 9 km, Zone commerciale et tertiaire de Gramont à 11 km, Eurocentre à 13,5 km, Zone aéronautique de Blagnac à 14 km,


## LES + DU PROGRAMME

 Résidence sécurisée


 Parkings

 Chauffage à condensation et production individuelle d'eau chaude sanitaire

 Volets roulants à lames PVC

 Balcons ou terrasses (lames bois)

 Carrelage grès émaillé 30X30 (sauf dans les chambres)

 Salle de bain aménagée  
Meuble vasque avec miroir, éclairage par bandeau ou spots lumineux, sèche-serviette

 Chambre :  
Parquet stratifié, placards aménagés avec penderies



 **CONTACT**

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

# DOMAINE VAL ROSE

Par PROMOMIDI

 **MONTRABÉ**

- + 63 logements
- + Du T2 au T5
- + À partir de 195 000 €

• Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2022  
 • Notaire : Maître François-Régis BOYER  
 • Architecte : Seuil Architecture



## → MONTRABÉ, AU COEUR DES VALLONS TOULOUSAINS

Montrabé se développe sous l'impulsion toulousaine. Membre de Toulouse Métropole, Montrabé participe aux grandes décisions d'aménagement et de développement du territoire respectant ainsi un juste équilibre entre dynamisme économique, richesse environnementale et respect de son histoire. Avec ses 4 000 habitants, Montrabé jouit d'une offre scolaire de la petite enfance à l'enseignement supérieur, d'un large choix en matière d'équipements de loisirs (terrains de football, courts de tennis, boulodromes, skate park, city stade, gymnases, terrain de basketball, salle de gymnastique et salle de danse) et de la proximité de grands pôles d'activités de la métropole toulousaine, tissu économique de plus de 1 500 établissements pourvoyeurs d'emplois.

## → UN CŒUR DE VIE LOVÉ DANS UN ECRIN DE VERDURE

Dans un écrin de verdure, le Domaine Val Rose offre un cadre de vie exceptionnel à ses résidents. La végétalisation de tous

les espaces de vie (arbres, massifs, espaces engazonnés, jardins privatifs, verger) jusqu'aux pergolas des terrasses constitue un véritable fil vert qui s'invite dans votre voisinage pour votre quiétude et une intimité assurée au quotidien.

## → UNE RÉSIDENCE INTIMISTE AUX POINTS DE VUE EXTRAORDINAIRES

Les bâtiments profitent du dénivelé naturel des lieux pour s'implanter en écho à l'abri des regards derrière un filtre visuel végétal garant de l'intégration paysagère des bâtis. Les volumes sont rythmés par des jeux de retraits et d'avancées, des trouées en toiture qui viennent animer un séquençage végétal et altimétrique permettant de créer un cocon de vie intimiste à chaque résident.

Appartement en duplex, réhabilitation du pigeonnier habitable, terrasse sur le toit, des logements modernes au caractère ancien pour des points de vue magnifiques sur le parc et le paysage lointain.

## → UN BÂTI D'EXCEPTION

Une attention toute particulière à l'exposition des logements garantit un ensoleillement maximal des pièces de vie et une fraîcheur estivale des pièces de nuit.

Tous les logements sont traversants ou bénéficient a minima d'une double orientation pour favoriser la luminosité naturelle en toute saison et les brises d'air les chaudes journées d'été.

Les pièces de vie orientées au sud se prolongent sur les espaces extérieurs, une terrasse ou un jardin privatif.

### À PROXIMITÉ

-  Centre ville Montrabé à 900 m avec services et commerces de proximité
-  Équipements scolaires : crèche, école maternelle, école élémentaire, collège, lycées
-  Équipements sportifs : Poney-club à 1,3 km, Tennis à 350 m.
-  Zone commerciale Balma-Gramont à 5,4km Zone d'activités Montaudran à 11,8 km
-  Calicéo à 2,7km
-  Toulouse centre-ville à 10,4km
-  Accès rocade et stations de Métro A et B en 10 min
-  Bus ligne 20 arrêt Mont Pin à 350 m
-  Gare de Montrabé à 1 km (3 min)

### LES + DU PROGRAMME

-  Quartier résidentiel
-  Grands espaces boisés Vergers
-  Belles terrasses, spacieuses loggias, agréables jardins (Pour les rez-de-jardin)
-  Stationnements couverts
-  Cuisine et salle de bains équipées
-  Prestations de qualité : Volets roulants électriques, porte palière fermeture 3 points, carrelage 45X45 dans les pièces de vie, \*parquets dans les chambres, placards aménagés, chaudière à gaz individuelle, double vitrage à isolation thermique renforcée, logement connectable, 9 locaux à vélos



 **CONTACT**

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

# 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 : 1<sup>er</sup> 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 privatifs 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'îlot paysager
-  Locaux 2 roues
-  À deux pas des commerces et services
-  Jardins privatifs, loggias et terrasses

### ACCÈS

-  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

# LES JARDINS DE MAËL

PAR C&O PROMOTION

CROIX-DAURADE

- + 14 logements
- + du T2 au T4
- + à partir de 195 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> Trimestre 2021
- Notaire : Me 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 proximité
- Centre commercial Balma-Gramont
- Parc de la Marouine
- Métro ligne A, station «Roseraie» à 1 km
- Vélo 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 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



# CAMPUS IAS

Par PREMIUM PROMOTION

**TOULOUSE RANGUEIL**

## + Résidence services étudiants

+ 427 logements : T1 et T2

+ À partir de 94 000€ HT mobilier inclus

• Livraison prévisionnelle : juin 2022

• Notaire : Maître ALALOUF

• Architecte : Taillandier Architectes Associés



## → 11 GRANDES ÉCOLES, À MOINS DE 8 MINUTES À VÉLO

Situé au cœur du quartier étudiant de Rangueil, le Campus IAS offre à ses résidents un emplacement idéal, à proximité immédiate du pôle universitaire Paul Sabatier et des nombreux centres de formation qui l'entourent.

Ici, une population majoritairement étudiante côtoie une vie de quartier familiale et conviviale. Diversité, mixité, jeunesse et dynamisme sont au rendez-vous !

Enfin, pour profiter pleinement de la vie étudiante et du cœur historique de la ville rose, les résidents peuvent gagner l'hypercentre toulousain en 10 min, grâce à la ligne B du métro.

## → UNE RÉSIDENCE SERVICES ÉTUDIANTS ALLIANT CONFORT ET MODERNITÉ

La résidence Campus IAS a été imaginée comme un ensemble harmonieux de bâtiments modulaires, et prend place au cœur d'un paysage verdoyant. Sobre et minimaliste, l'architecture

assure modernité et pérennité de la résidence dans le temps. Elle offre à ses habitants un cadre apaisant, tourné vers des espaces extérieurs végétalisés et arborés. Ces derniers créent des îlots de fraîcheur, accessibles à tous les résidents. Les façades sont rythmées par de larges baies vitrées, offrant aux résidents des espaces de vie intimistes et lumineux.

## → DES ESPACES PARTAGÉS POUR FAVORISER LE VIVRE-ENSEMBLE

À l'heure du collectif et du collaboratif, la résidence prévoit des espaces communs aménagés, propices à l'échange, au partage et à la convivialité : espace détente, vaste salle de petit-déjeuner, salle de sport, salle de travail, terrasses communes.

L'aménagement des espaces partagés sera confié au gestionnaire exploitant afin d'enrichir le Campus IAS de services et d'équipements adaptés aux étudiants : Interphonie platine au niveau de chaque hall d'entrée avec contrôle d'accès Vigik, espace d'accueil, accès Wi-Fi dans chaque logement, local à vélo, laverie, parking, ménage

## → DES LOGEMENTS AGRÉABLES ET FONCTIONNELS

Les studios sont meublés et pensés pour offrir la meilleure qualité d'usage à ses occupants. Chacun de leurs besoins est anticipé : les étudiants n'ont plus qu'à déposer leur valise pour profiter de leurs espaces de vie, optimisés et décorés avec simplicité et élégance.

→ Une pièce de vie optimisée (canapé convertible, placard et un espace bureau)

→ Une salle d'eau fonctionnelle (douche, meuble vasque, miroir, rangements et porte serviette)

→ Une kitchenette prête à l'emploi (meubles de rangement, micro-ondes grill, plaque vitrocéramique 2 feux, réfrigérateur)

## TRANSPORTS

Métro ligne B 2 stations à moins de 10 min à vélo  
Future station de la 3 ligne de métro à 10 min à pied

Téléphérique urbain desservant l'Oncopole en 10 min

## 11 GRANDES ÉCOLES à moins de 8 minutes

- CNES
- ENAC
- LAAS-CNRS
- ISAE SUPAERO
- CREPS
- INSA
- Faculté Toulouse III Paul-Sabatier
- Faculté des sciences pharmaceutiques
- Faculté de chirurgie dentaire
- INSPE
- Faculté de médecine

## LES + DU PROGRAMME

Au cœur du quartier étudiant de Rangueil (+ de 40 000 étudiants)

Gestionnaire-exploitant leader en France : Les Estudines

Un investissement sûr et pérenne

Avantages fiscaux par l'amortissement en LMNP ou par le dispositif Censi-Bouvard

Des logements agréables et fonctionnels

Espaces partagés pour favoriser le mieux-vivre ensemble

Mails arborés et îlots de fraîcheur

**NB : voir notre fiche "le loueur meublé en résidences gérées" p24**

**CONTACT**

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

# SQUARE KENNEDY

Par GREENCITY IMMOBILIER

 **SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS 94100**

- + 102 appartements
- + T1 Bis au T5 Duplex
- + À partir de 255 900 €
- Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> semestre 2023
- Notaire : M<sup>e</sup> Flaubert
- Architecte : Joachim Laurence



## → SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS, LA VILLE PRISÉE DE LA PETITE COURONNE PARISIENNE

Saint-Maur s'impose comme une des villes les plus prisées et demandées de la petite couronne parisienne. Idéalement desservie par les axes autoroutiers A4 et A86, par 4 gares du RER A et bientôt par la future ligne 15 du métro Grand Paris Express, la ville bénéficie d'une situation très privilégiée. Véritable presqu'île nichée dans une boucle de la Marne, cette commune de plus de 75 000 habitants a su conserver tout son charme allié à une grande qualité de vie.

Vous apprécierez sa vie animée avec ses 8 marchés, ses équipements publics de qualité (écoles, collèges, lycées et tout particulièrement le très réputé lycée Marcellin Berthelot). Avec ses clubs sportifs, et notamment le VGA Club Omnisport, son musée Villa Médicis, son théâtre, ses cinémas et ses nombreux parcs et jardins fleuris, Saint-Maur-des-Fossés s'impose comme une ville paisible et verdoyante, délicat havre de paix à moins de 10 km de Paris.

« La ville aux 8 villages » : telle est surnommée Saint-Maur-des-Fossés en raison de son histoire et des 8 villages qui ont fusionné pour donner la ville que l'on connaît aujourd'hui. Parmi

eux, Adamville fait partie des quartiers les plus recherchés en raison de sa qualité de vie et de son caractère à la fois huppé et animé. Adamville, c'est aussi de nombreux commerces, des écoles, des cinémas, des restaurants gastronomiques et des bars aux terrasses conviviales. Ses rues piétonnes sont idéales pour flâner au gré des boutiques. Véritable village dans la ville, longeant les bords de Marne, Adamville est l'un des plus grands quartiers de Saint-Maur-des-Fossés. Il constitue un véritable concentré de charme aux portes de Paris.

## → LA RÉSIDENCE

La résidence de haut standing prend place au cœur même de la ville, faisant face à l'église Saint-François de Sales et sa place arborée. D'architecture élégante et raffinée avec ses façades en pierre de parement elle rappelle le style classique parisien. De grandes baies vitrées laissent entrer la lumière à l'intérieur de l'édifice pour plus de bien-être et une véritable sensation de liberté. Partout, les nombreuses ouvertures permettent d'apporter harmonie et légèreté à l'ensemble du bâtiment. Tout ici a été pensé pour s'inscrire avec caractère dans l'esprit distingué du quartier.



La résidence Square Kennedy offre de grandes ouvertures sur l'extérieur. Une véritable impression d'évasion en pleine ville.


## → DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME

Chaque appartement de la résidence Square Kennedy a été pensé pour une très grande fonctionnalité. Les séjours offrent de beaux volumes et profitent d'une luminosité exceptionnelle grâce aux nombreuses baies vitrées qui donnent sur des terrasses, loggias ou balcons, véritables prolongements des pièces de vie. Les logements sont connectés : simplifiez-vous la vie et pilotez votre confort à distance. La résidence bénéficie des prestations GreenCity Connect en étant équipée d'une box connectée, simple et intuitive. Pilotable depuis votre smartphone ou votre tablette.

### À PROXIMITÉ

-  Commerces de proximité
-  Centre Hospitalier
-  Enseignement et éducation : crèches, école maternelles et primaires, collèges à moins d'1 km. Université de Paris-Est Créteil à 5 km
-  Infrastructures de loisirs et de sports : médiathèque, Conservatoire, Théâtre, piscine, stade, cinéma
-  Bassin d'emploi de Marne Vallée : 20 000 entreprises, 14 000 emplois, 20 000 étudiants et 3 000 chercheurs.

### ACCÈS

-  En voiture : À 4,5 km de l'A86. À 9 km de la porte de Bercy et du périphérique parisien
-  Transport en communs :
  - Lignes de bus 107 et 112, arrêt
  - RER A station à 1,5 km
  - Future ligne 15 station du Grand Paris Express (horizon 2025) à 2 km

### LES + DU PROGRAMME

-  Emplacement exceptionnel en plein cœur de quartier pavillonnaire
-  Résidence sécurisée
-  Parkings sous-sol avec de caméra de surveillance. Locaux 2 roues
-  Ascenseurs
-  Logements connectés
-  Prestations de qualité : Cuisines meublées et équipées, salles de bains aménagées, carrelage grès émaillé 60 x 60 avec plinthes assorties, volets roulants motorisés et connectés, parquet contrecollé Chêne dans toutes les pièces (hors pièces d'eau), peinture lisse mate veloutée, placards équipés de penderies ou étagères, chauffage par radiateur basse température et chaudière gaz individuelle connectée via la Box, volets roulants motorisés et connectés



 **CONTACT**

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

# CÔTÉ MER

Par KAUFMAN & BROAD

SAINT-GEORGES-D'OLÉRON 17190

- + 40 maisons
- + 6 modèles de 2 ou 3 chambres
- + À partir de 198 000 €
- Livraison prévisionnelle : 2<sup>e</sup> trimestre 2022
- Notaire : M<sup>e</sup> MESA-SPARBE à Paris
- Architecte : ATELIER 4 LIM



## → UNE ADRESSE AUTHENTIQUE AU CŒUR DE L'ÎLE D'OLÉRON

Joyau de la Charente-Maritime, prisé pour son paysage préservé et ses deux ports de plaisance, l'île d'Oléron s'inscrit dans le tissu touristique entre La Rochelle et Royan. Reliée par des navettes estivales et un réseau de transports en commun efficace, l'île offre un havre de quiétude exceptionnel, sillonné par 150 km de pistes cyclables.

Avec ses halles typiques et son église romane, Saint-Georges-d'Oléron participe à ce décor authentique. Dotée d'une école et d'une base de loisirs, la commune constitue une adresse pleine de cachet pour apprécier la vie insulaire.

À 5 min en vélo du centre-bourg et à moins de 5 min en voiture des plus belles plages, l'adresse invite à savourer la douceur de vivre Oléronaise. Une position centrale, idéale pour sillonner l'île à vélo et aller contempler le Fort Boyard tout proche.

## → UNE ODE À L'ARCHITECTURE OLÉRONAISE

Côté Mer incarne tout le savoir-faire Kaufman & Broad pour intégrer avec finesse l'immobilier neuf dans un environnement de caractère.

Reprenant les codes de l'architecture oléronaise, les 40 villas se parent de matériaux pérennes au charme authentique. Coiffées de toitures de tuiles en terre cuite, les façades en enduit blanc lumineux sont animées par les notes colorées du bois des menuiseries et des volets battants.

Empreint de nature, le domaine dévoile une belle harmonie paysagère où chaque maison dispose d'un jardin privatif engazonné et entouré de haies pour plus d'intimité. Des garages et des stationnements extérieurs permettent à chacun de ranger son véhicule en toute sécurité.

## → DES MAISONS AU SERVICE DE VOTRE BIEN-ÊTRE

Conçues pour répondre à vos besoins, les 40 maisons se déclinent en 6 modèles de 2 ou 3 chambres, de plain-pied ou sur deux niveaux. Les plans ont été pensés pour vous offrir fonctionnalité, convivialité et parfaite habitabilité. Optimisant chaque mètre carré, ils proposent une cuisine ouverte sur le séjour. De larges baies vitrées inondent les intérieurs de lumière naturelle. Des tuiles photovoltaïques assurent la production d'électricité pour votre usage domestique. Répondant aux dernières normes en vigueur, les maisons vous offrent le confort impeccable de l'immobilier neuf.

### À PROXIMITÉ

- À 5 min à pied du centre-bourg
- Océan et plages à 8 min en vélo
- Crèche, école maternelle
- Base de loisirs
- Fort Boyard

### LES + DU PROGRAMME

- Esprit village
- Six modèles clés en mains
- Jardin privatif
- Garages et stationnements extérieurs
- Grandes baies vitrées
- Tuiles photovoltaïques (production d'électricité pour l'usage domestique)
- Prestations de qualité



CONTACT

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

# L'ATRIANA

Par LP PROMOTION

**BORDEAUX 33200**

- + 29 appartements de standing
- + T2, T3, T3 Duplex, T4 Duplex, T5 Duplex
- + À partir de 249 900 €
- Livraison prévisionnelle : 3<sup>e</sup> trimestre 2022
- Notaire : Maître GARIBAL
- Architecte : Lanoire & Courrian



## → LE QUARTIER CAUDÉRAN, CHARME D'UN ANCIEN VILLAGE À PROXIMITÉ DE L'HYPERCENTRE

Capitale de la Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux est une métropole où se conjuguent bien vivre et bien travailler. Attractive et dynamique, elle est classée première ville où il fait bon travailler.

La résidence L'Atriana prend place dans un des quartiers recherchés de la ville, très prisé par les jeunes familles : le quartier Caudéran. Situé à proximité immédiate de l'hypercentre de Bordeaux et doté du charme d'un ancien village, ce quartier résidentiel se démarque par son attractivité et son parc (Le Parc Bordelais reconnu comme étant le plus grand espace vert de Bordeaux avec 28 hectares).

Dynamique et convivial, le quartier présente toutes les commodités : écoles, collège, supermarché, marché de proximité, restaurants, salles de sports, piscine et une salle de spectacle. Sa situation idéale permet de rejoindre rapidement l'hypercentre

de Bordeaux (en 10 min) ainsi que l'aéroport (en 25 min), grâce à l'arrêt de bus au pied de la résidence.

## → UNE RÉSIDENCE À TAILLE HUMAINE

L'Atriana est une résidence à taille humaine, proposant des appartements de standing allant du T2 au T5 duplex.

La résidence s'inscrit en toute harmonie dans son environnement grâce à son architecture qui se veut à la fois sobre, avec ses façades dans les tons blancs, et résolument moderne, avec son jeu de toiture.

Au calme et à l'abri des regards, les appartements sont lumineux et s'ouvrent sur de beaux espaces extérieurs : que ce soit une terrasse dont l'orientation est principalement Ouest ou Est, une loggia ou un jardin, chacun trouvera son bonheur !

Clôturée et sécurisée, la résidence possède son parking en sous-sol. De par ses belles finitions et sa localisation, L'Atriana, vous offrira un excellent cadre de vie.

## → LES APPARTEMENTS

Les appartements ont été pensés et conçus avec des matériaux de qualité. Chaque appartement sera équipé de volets roulants électriques dans toutes les pièces, d'un parquet contrecollé dans les pièces de vie et d'un carrelage de grande dimension (60x60) dans les pièces humides.

Dans les salles de bains vous retrouverez une faïence toute hauteur, ainsi qu'un miroir rétro-éclairé à LED et les toilettes seront quant à elles, équipées de WC suspendus.

Les chambres seront dotées de placard aménagé avec penderie et étagères.

En option vous pourrez bénéficier d'une cuisine meublée et équipée.

## À PROXIMITÉ

- Place Mondésir et son marché
- Commerces et services de proximité : La Poste, supermarchés, pharmacies, médecins, banques...
- Crèche, école maternelle et primaire, collège, lycée.
- Loisirs : salle et terrain de sport, piscine, gymnase, salle de spectacle, cinéma, nombreux restaurants
- Parc de Bourran Parc Bordelais (28 hectares).
- Hyper-centre de Bordeaux
- Hôpital
- Tramway (Ligne A) et bus
- Gare TER



## LES + DU PROGRAMME

- Quartier résidentiel attractif et recherché
- Résidence clôturée et sécurisée
- Grands jardins clôturés et Terrasses
- Parking sous-sol sécurisé
- Locaux vélos
- Chaudière gaz individuelle
- Salle de bain équipée avec barre de douche thermostatique, faïence toute hauteur, miroir rétro-éclairé à LED
- Prestations de qualité : volets roulants électriques dans toutes les pièces, placard aménagé, peinture lisse sur les murs et plafonds, parquet chêne contrecollé dans les pièces de vie, WC suspendu

**CONTACT**

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

# LES VILLAGIA DE ST-ARNOULT

Par FONTA IMMOBILIER

SAINT-ARNOULT 14800

- + 21 cottages de 3, 4 et 5 pièces
- + À partir de 255 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2021
- Notaire : M<sup>e</sup> Houley à PONT LEVEQUE
- Architecte : Bienvenu



## → SAINT-ARNOULT, ENTRE MER ET CAMPAGNE

Située à seulement quelques minutes des si célèbres stations balnéaires de Deauville et de Trouville, Saint-Arnoult profite d'une situation des plus enviée, entre plages et nature. Douce commune privilégiée aux accents résidentiels, elle offre tout le confort nécessaire à ses résidents, avec ses commerces (boulangerie, supérette, restaurant, etc.), ses services (bureau de poste, mairie, écoles, etc.) et dispose également d'infrastructures sportives regroupant terrains de tennis, golf, salles de danse et de gym.

Un emplacement exceptionnel pour vivre toute l'année au cœur d'un environnement bucolique unique, ou profiter d'une agréable résidence secondaire à moins de 2h de route de l'ouest parisien !

## → DEAUVILLE STATION BALNÉAIRE PRISÉE DE LA CÔTE FLEURIE

Considérée comme l'une des villes les plus prestigieuses de France, Deauville n'en finit pas de séduire avec son célèbre

casino, ses palaces, ses champs de courses, ses belles demeures classées, ses golfs, son port de plaisance et sa célèbre plage aux parasols colorés.

Sa réputation de station balnéaire de luxe, ses produits d'excellence du terroir, ses collines qui constituent le paysage typique des pays d'Auge, son dynamisme et son attractivité, sont à l'image d'une ville accueillante aux multiples facettes dont l'émerveillement est assuré.

## → L'ARCHITECTURE NORMANDE À L'HONNEUR

Favorisée par son exceptionnel emplacement, la résidence Les Villagias de Saint-Arnoult propose 21 cottages remarquables, de 3, 4 et 5 pièces, aux tonalités claires et harmonieuses avec garage et cellier.

L'architecture est à la fois balnéaire et néo-normande, caractérisée par la présence de colombages et agrémentée de jolies lucarnes en capucine, surplombées d'une toiture en ardoise

ou tuiles. Surplombées d'une couverture d'ardoise ou en tuiles, elles confèrent à l'ensemble une atmosphère résidentielle au charme indéniable.

## → DES ESPACES DE VIE LUMINEUX

Privilégiant un confort optimal, chaque logement dispose d'un jardin paysager aux essences variées, offrant aux familles d'agréables moments de détente. L'agencement intérieur très fonctionnel, ainsi que les équipements de confort performants, procurent bien-être au quotidien.

La résidence conjugue ainsi avec brio, esthétismes et équilibre, pour un lieu de vie paisible et idyllique.

## À PROXIMITÉ

- Centre-ville avec commerces et services de proximité
- Stations balnéaires de Deauville et Trouville
- Golfs
- Hippodromes
- Plages
- Restaurants & Bistrotts
- Marchés aux poissons

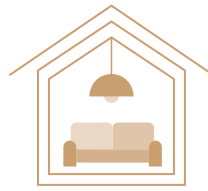


## LES + DU PROGRAMME

- Emplacement exceptionnel
- Jardins privatifs arborés avec terrasses
- Architecture soignée aux allures normandes
- Garage individuel
- Prestations et équipements de qualité : chauffage individuel au gaz, placards aménagés, salles de bains et salles d'eau aménagées, carrelage en grès émaillés, parquet stratifié, peinture lisse, détecteur autonome de fumée, contrôle d'accès véhicules à la résidence par smartphone

CONTACT

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



TENDANCE DÉCO

# LES PÉPITES DE VOLTEX

MOBILIER DESIGN, LUMINAIRES ET DÉCORATION  
MARQUES DE PRESTIGES ET DESIGNERS ICONIQUES

Depuis 50 ans, Voltex vous fait partager sa passion du design et des créateurs talentueux. Vous trouverez dans les boutiques plus de 3 000 références en matière de mobilier design, de luminaires ainsi que de nombreux objets déco et du mobilier design outdoor

La sélection de produits inclut tout ce dont vous avez besoin pour aménager votre intérieur de façon moderne quelle que soit la pièce concernée : salon, bureau, chambre, espace de jeu, etc.

Avec les grandes marques design Flos, Artemide, Foscarini, Fatboy, Kartell, Vitra... ainsi que des créations cultes telles que la Pipistrello, la lampe Edison, les Tolomeo, la Bourgie et bien d'autres produits phares de grands designers comme Philippe Starck, Marcel Wanders, Charles Eames, Verner Panton, Ronan & Erwan Bouroullec, Charles Le Corbusier, Jean Prouvé, Karim Rashid, Konstantin Grcic, Patricia Urquiola, Tom Dixon... Pour une déco toujours plus originale et tendance.

La force de Voltex réside dans l'idée lumineuse d'avoir associé deux modes de distribution (internet et magasins) dans une unité cohérente et extrêmement performante. Ainsi chacun, professionnel ou particulier, peut effectuer sa sélection idéale sur internet et, si le besoin s'en fait sentir, découvrir les produits dans les magasins. Il ne s'agit plus de structures parallèles mais bien des composantes reliées d'un nouveau modèle de distribution foncé sur 3 000m<sup>2</sup> de stockage qui permettent alors d'offrir une disponibilité quasi immédiate des produits, fait plutôt rare dans un mode de distribution classique.

WIRE  
CHAIR DKR  
VITRA



**WIRE CHAIR DKR - VITRA**

Avec la chaise Wire DKR (1951), les Eames déclinent le thème de la coque en allant vers une forme aux lignes organiques. Réalisée en fil d'acier, cette chaise allie parfaitement légèreté transparente et sophistication.  
DKR = Dining Height K-Wire Shell R-Wire Base.  
Réf. : 412 150 01 05 - Prix : 400 €

**SUSPENSION VERTIGO NOVA - PETIT FRITURE**

Noir Diam. 190 cm

Les suspensions Vertigo Nova frémissent au gré des vibrations de l'air grâce à une structure sinusoïdale composée d'arceaux en fibre de verre assemblés et fabriqués en France. Cette lampe sculpture du nom d'une étoile intrigue par sa ligne et son mouvement, séduit par son allure. Une collection complète de pièces fortes et dimmables, qui se déclinent en lampadaire, suspension et lampe murale. La grande nappe graphique repose sur un verre soufflé, libérant un éclairage d'une grande douceur avec technologie LED intégrée. Un noir et blanc subtil : opalin blanc sur sa structure blanche, fumé sur sa structure noire pour une sophistication extrême..  
Réf. : L0840301 - Prix : 1 490 €

VERTIGO  
NOVA  
PETIT FRITURE



OSAKA  
ALTASSINA



**OSAKA FAUTEUIL - ALTASSINA**  
Noyer/velours bleu

Plongez dans le monde du confort haut de gamme. Sa présence et son allure scandinave donnent du caractère à votre intérieur. Son rebondi et son assise tout en rondeur enveloppent votre salon d'une ambiance chaleureuse. Ses lignes arrondies et sa structure en bois combinent les styles nordique et vintage. Vous n'allez pas résister longtemps à ce fauteuil Altassina très sophistiqué, disponible en 24 combinaisons de coloris, dessiné et conçu par SktDesign, designers Danois.  
Réf. : 1015-10-WN+1015-10-CONTE-2258  
Prix : 1 574 €

**SOFA CUIR - ALTASSINA**

Cuir marron

Simple et harmonieux, en accord avec son temps, du plus bel effet dans votre salon pour installer confortablement vos invités, alliance subtile de la douceur et du design, son garnissage tendre et moelleux, rend son assise très agréable.  
Sofa est canapé Altassina chaleureux en cuir pour un intérieur harmonieux.  
Réf. : 10002-30 - Prix : 4 990 €

SOFA CUIR  
ALTASSINA



## SNOOPY

FLOS  
EXCLUSIVITÉ  
SÉRIE LIMITÉE !



**SNOOPY VOLTEX - FLOS**  
Lampe snoopy Voltex, bleu en exclusivité, série limitée !  
Snoopy est une lampe de table dessinée par Achille et Pier Giacomo Castiglioni en 1967 pour Flos. Cette lampe est à lumière directe. On la compare à Snoopy le chien avec son corps blanc et son abat-jour noir mais aussi un champignon design. Il sera possible de régler l'intensité de votre lampe pour une ambiance tamisée.  
Réf. : arf5401 - Prix : 1 080 €



## EAMES ELEPHANT

VITRA  
75TH ANNIVERSARY  
EDITION

**EAMES ELEPHANT 75TH ANNIVERSARY EDITION - VITRA**  
En 1945, Charles et Ray Eames ont créé un éléphant jouet en contreplaqué. Cependant, cette pièce n'a jamais été produite en série. L'un des prototypes a été exposé au Museum of Modern Art à New York en 1946 et existe encore aujourd'hui dans les archives de la famille Eames. Après une édition limitée en 2007, Vitra a désormais lancé pour la première fois en 2018 la production en série du Eames Elephant en bois. Aujourd'hui, en 2020, le Plywood Chair fête ses 75 ans. Pour rendre hommage à cet anniversaire, Vitra lance une série spéciale en bois teinté gris de cette pièce de collection aux lignes délicates, qui s'apparente encore plus à ses homologues vivants. La série spéciale est limitée à 999 pièces dont chacune porte un label numéroté.  
Réf. : 210 225 04 - Prix : 1 289 €



## TABLE OVALE O

ALTASSINA

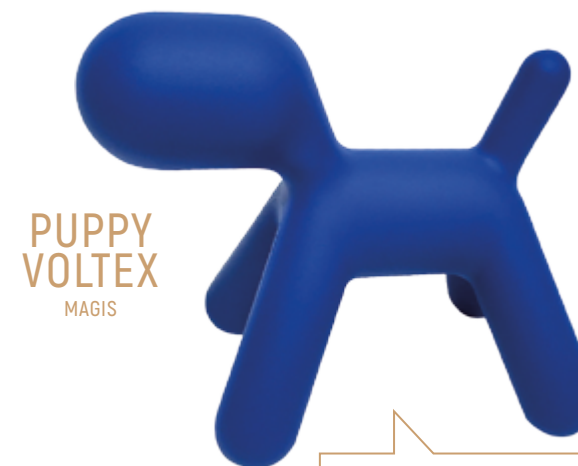
**TABLE OVALE O - ALTASSINA**  
La table ovale O apportera une touche raffiné à votre salle à manger. Son pied de biais sera la touche originale de votre pièce.  
Réf. : OBLO 240 - Prix : 2 990 €



## NESSO PURPLE

ARTEMIDE  
EXCLUSIVITÉ VOLTEX !  
SÉRIE LIMITÉE

**NESSO PURPLE - ARTEMIDE**  
Nesso est une lampe à poser créée par Giancarlo Mattioli pour Artemide. Cette lampe nous fait penser à un petit champignon tout droit sorti de l'orée de la forêt. Une forme aux courbes généreuses qui viendra égayer votre intérieur par sa jovialité colorée, sa rondeur apaisante ! Nesso apporte une lumière diffuse et directe. Une lampe originale avec sa forme tout en rondeur qui apportera à votre intérieur une touche design et colorée !  
Réf. : S0056010A02 - Prix : 336 €



## PUPPY VOLTEX

MAGIS

**PUPPY VOLTEX - MAGIS**  
Taille M  
Le célèbre Puppy de Magis, créé par Eero AARNIO, prend les couleurs de Voltex. Puppy est un chien abstrait en matière plastique. Son design tout en courbes et arrondis donne un rendu de douceur, ce qui le rend d'autant plus sympathique et accueillant. Avec ses nouveaux coloris tendance, le Puppy Voltex apportera une vraie touche design à votre salon ou votre jardin !  
Réf. : MT52 P200/S - Prix : 120 €

**MASTER CHAISE - KARTELL**  
La chaise Masters met à l'honneur trois chaises emblématiques revisitées par le génie créatif de Starck. La « Série 7 » d'Arne Jacobsen, le fauteuil « Tulip Armchair » d'Eero Saarinen et la « Eiffel Chair » de Charles Eames fondent les silhouettes inimitables dans un objet hybride sinueux qui donnera vie à un mélange de styles originaux et captivants. Légère, pratique et empilable, la Masters peut également être utilisée à l'extérieur. Edition limitée spécial Voltex.  
Réf. : 5865/BL - Prix : 203 €

## MASTER CHAISE

KARTELL  
EDITION LIMITÉE





**PETIT  
POTENCE**  
VITRA

#### SNOOPY VOLTEX - FLOS

Petite Potence a des proportions similaires au grand modèle Potence, ses dimensions compactes étant idéales pour les petites intérieurs. Jean Prouvé a créé la première version de la lampe murale Potence pour sa propre maison à Nancy dans les années 1940 : une simple ampoule fixée à une longue barre pivotante en acier, maintenue par un fil d'acier. Cette création épurée et fonctionnaliste a rapidement été produite en différentes tailles, avec une poignée supplémentaire sur les modèles plus grands pour faciliter le mouvement pivotant. Petite Potence a des proportions similaires au grand modèle Potence, ses dimensions compactes étant idéales pour les petits intérieurs. Le bras oscillant mesure 103 cm de long, avec une finition époxy aux couleurs dérivées de teintes de haute qualité de l'ampoule LED est variable. Grâce à son esthétique minimaliste, Petite Potence est une solution d'éclairage idéale pour une grande variété d'environnements, des salles à manger et salon, aux bureaux et cafés.

Réf. : 20126502 - Prix : 849 €

#### LADY DOG - ARTYPOPART

Le Pop art est l'un des mouvements artistique principaux du 20ème siècle. Caractérisé par des thèmes et des techniques tirés de la culture de masse populaire, tels que la publicité, les bandes dessinées et les objets culturels mondains. Le Pop art est largement interprété comme une réaction aux idées dominantes de l'expressionnisme abstrait. Le Pop art est considéré comme le dernier mouvement artistique moderne et, ainsi, le précurseur de l'art post-moderne. Lady dog Artypopart est une création moderne au style décalé. Ce modèle unique est très tendance avec son look design et ludique qui s'adapte à différentes pièces de votre maison, dans une entrée, dans une chambre ou un salon... Lady dog est proposé en deux versions : Multicolore ou Marron et blanc s'inspirant de la vraie robe d'un chien avec sa tache marron sur l'oeil droit et un liseret marron sur l'oeil gauche.

Réf. : 2KSZ-170206 - Prix : 149 €



**LADY  
DOG**  
ARTYPOPART



**EAMES LOUNGE  
CHAIR**  
VITRA

#### EAMES LOUNGE CHAIR - VITRA

Cuir noir/ Palissandre Santos  
Depuis 1956, le Lounge Chair de Vitra conjugue un confort extrême à une qualité de plus haut niveau tant dans les matériaux que dans la fabrication. Le résultat est une interprétation moderne du fauteuil club traditionnel, qui séduit par sa conception pensée jusque dans les moindres détails. Satisfaisant entièrement le désir de son créateur, il a l'apparence d'un vieux gant de base-ball usé dans lequel on veut s'enfoncer. Le fauteuil Lounge Chair de Vitra allie donc confort extrême et modernité.

Réf. : 412 123 2 0045660105 Prix : 6 455 €

#### RAR EAMES FAUTEUIL - VITRA

Gris Galet/ Piètement chrome et érable jaune  
Ces fauteuils à bascule furent édités pour la première fois en 1950. La coque de l'assise aux lignes organiques, en matière synthétique, très confortable, a été combinée par la suite à plusieurs piétements différents. Dans sa version actuelle, le fauteuil RAR à bascule, est associé à quatre pieds en croisillons de fil d'acier fixés sur deux patins de bois. Dans sa version actuelle en polypropylène, le fauteuil RAR Vitra offre un confort encore amélioré. Le EAMES FAUTEUIL RAR, accueillant et confortable est décliné dans plusieurs couleurs. Il trouvera forcément une place dans de nombreuses pièces de votre maison !

Réf. : 440 365 1 11 03 - Prix : 535 €

**RAR  
EAMES**  
VITRA



## MAGASINS VOLTEX

### PARIS

#### Voltex Marais - Bastille

40 boulevard Henri IV  
75004 PARIS  
Tél. : 01 44 61 90 34  
Métro Bastille - Sortie Henri IV

#### Voltex Haussmann

140 boulevard Haussmann  
75008 PARIS  
Tél. : 01 44 13 66 10  
Métro Miromesnil

#### Voltex Rive Gauche

29 boulevard Raspail  
75007 PARIS  
Tél. : 01 45 48 29 62  
Métro Sèvres-Babylone

### MARSEILLE

#### Voltex Marseille

167 rue Paradis  
13006 MARSEILLE  
Tél. : 04 91 53 52 52

### BORDEAUX

#### Voltex Bordeaux

49 cours Georges Clemenceau  
33000 BORDEAUX  
Tél. : 05 56 30 15 30

### LYON

#### Voltex Lyon

23 cours de la Liberté  
69003 LYON  
Tél. : 04 78 38 70 86

### TOULOUSE

#### Voltex Toulouse

#### Voltex Center

102 quai de Tounis  
31000 TOULOUSE  
Tél. : 05 61 52 08 77

#### Voltex Toulouse Saint-Georges

19 place Saint-Georges  
31000 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 33 00 5

**VOLTEX.fr**  
marques de prestige et designers iconiques





INTERVIEW

# MATTHIEU TURCAN

DIRECTEUR COMMERCIAL NATIONAL KAUFMAN &amp; BROAD



Directeur commercial national Kaufman & Broad depuis 6 ans, Matthieu Turcan est passionné par son métier.

Authentique, il a forgé son expérience professionnelle au grès de sa vie personnelle. Sa priorité : mettre l'humain au centre de sa démarche.

KAUFMAN  BROAD

## 🗨️ Pouvez-vous nous parler de vos expériences professionnelles, quel est votre parcours ?

Mon parcours ? Je suis un pur produit du « 13 », et très fier de l'être.

J'ai eu un début de scolarité chaotique nous dirons, jusqu'à l'obtention d'un bac ES, après j'avoue m'être plus amusé. J'ai un BTS AC, rebaptisé MUC je crois. J'ai passé ce que l'on appelait les concours « passerelle », j'ai réussi à intégrer EUROMED MARSEILLE, et j'ai fini par un master en Immobilier Construction et Aménagement. Je voulais continuer mais la vie en a décidé autrement.

Je venais d'entrer chez un major de la promotion, très implanté sur Marseille et sa région, et pour des raisons personnelles, j'ai tout quitté en quelques jours. Direction Toulouse, ville que je ne connaissais absolument pas : je n'y étais jamais venu.

Un ami architecte, travaillant dans la région, m'a vivement conseillé d'intégrer un promoteur régional, Malar\*, j'ai postulé à tous les services. Finalement, j'ai été au service développement. Quand on y pense, il fallait un brin de folie pour me lancer dans le développement sans connaître la ville, la région : il me fallait le GPS pour venir au bureau. Mais je me suis vraiment amusé, j'ai sorti quelques jolis dossiers, maisons et collectifs, c'était vraiment formateur.

Au bout de 2 ou 3 ans, j'ai eu une opportunité, non pas que je n'aimais plus ce que je faisais, d'ailleurs j'ai toujours été un grand fan des développeurs, parce que tout démarre grâce à eux, mais l'envie de faire autre chose, de découvrir une autre facette de notre métier. J'ai donc basculé au service vente-externe.

Cela fait maintenant 13 ans, dont 6 en qualité de Directeur Commercial National pour Kaufman & Broad et c'est toujours aussi passionnant. J'adore mon job et surtout j'ai une superbe équipe : 12 personnes réparties sur le territoire, toutes aussi passionnées, voire par moment plus que je ne le suis... Des pros.

J'en profite pour les remercier, Grazia, Carole, Annie, Alex, Valentine, Philippe, Valérie, Karine, Orietta, Isaliaca, Stéphanie et Fabienne.

## 🗨️ Quel est la valeur ajoutée de votre service commercial externe et que diriez-vous aux clients qui s'adressent aux partenaires de Kaufman & Broad ?

Passion, dévouement absolue pour nos partenaires. Je ne vais pas dire que tout est parfait, on grandit chaque jour avec et grâce à nos partenaires. Mais je peux vous certifier que leur engagement est total.

Cette équipe vie pour son activité. Partout où nous sommes vous aurez toujours, un interlocuteur ou une interlocutrice, pour vous accompagner, pour vous aider : on a mis en place **des responsables par région, qui sont des spécialistes de leur secteur, de leurs programmes.**

Je priorise l'humain avec tout et je me refuse à créer des partenariats pour créer des partenariats. On s'attache à rencontrer chacun de nos partenaires, afin de déterminer, leurs attentes, leurs besoins, leurs envies. Un partenaire serein, suivi, sera forcément porteur d'excellents conseils auprès de ses clients.

En parallèle et pour parfaitement les accompagner, on a développé notre **nouveau site « KB PATRIMOINE »**, dédié à nos partenaires, que je vous conseille vivement d'aller consulter.

## 🗨️ Comment trouvez-vous le marché immobilier en cette période si particulière ?

Le marché est là, pas de doutes possibles. On l'avait ressenti pendant le confinement, on a eu une belle activité, nos partenaires ont su parfaitement s'adapter et en un temps record. Que fallait il faire ? Attendre ? Laisser venir ? Au final on a senti une vraie dynamique, une vraie envie de faire.

Cette dynamique perdure, mais nous sommes confrontés aujourd'hui à un nouveau problème : le stock. Pour différentes raisons celui-ci a fondu très rapidement, on va pas refaire l'histoire.

Le développement est soutenu, la demande est là, mais les permis de construire tardent à sortir, ce qui a pour conséquence une raréfaction de l'offre. Ce n'est jamais bon dans notre secteur et les secteurs environnants (BTP etc...)

Mais on garde le cap, comme on dit demain il fera beau !

## 🗨️ Que pouvez-vous nous dire sur l'engagement qualité Kaufman & Broad ?

L'engagement qualité est au cœur de nos engagements RSE. Notre politique RSE consiste à adopter un comportement responsable vis-à-vis de l'ensemble de nos parties prenantes. Nos parties prenantes c'est vous, c'est moi, ce sont tous les français qui ont besoin de se loger, de loger leurs enfants, leurs parents, qui travaillent, qui consomment, qui se divertissent. Notre engagement qualité est donc partout.

Pour vous donner des exemples plus concrets dans le résidentiel, Kaufman & Broad est le seul promoteur à proposer un

**SAV couvrant la prise en charge des malfaçons.** Ce SAV propose un accompagnement spécifique pour les 4 grandes étapes d'un projet immobilier (1<sup>er</sup> mois, 1<sup>re</sup> année, Biennale, Décennale).

Dernièrement, nous avons créé un poste supplémentaire sur tous les chantiers Kaufman & Broad en plus du maître d'œuvre d'exécution : un poste de **responsable technique qualité**. Ce dernier assure un suivi rapproché de l'avancement visant à prévenir la malfaçon sur la livraison d'un bien, car la satisfaction de nos clients est au cœur de nos préoccupations.

## 🗨️ Quels sont les moyens mis-en œuvre en terme de confort et d'amélioration de l'habitat ?

Nous savons qu'une des **clefs du bonheur, c'est d'être bien chez soi**. Dès lors, nous œuvrons pour faire bénéficier au résidents de nos immeubles de la proximité d'espaces verts, de commodités du quotidien, de solutions de mobilité et d'équipements sportifs et culturels.

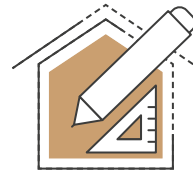
Et au-delà de leur environnement direct, quand on pense plus concrètement au logement de demain, on pense à des espaces de vie adaptés, durables, pour vivre mieux. Il est donc primordial d'intégrer les notions de santé et de bien-vivre dans la conception de nos logements. Cela passe par des lieux de vie lumineux et des espaces dédiés au confort (salle de fitness, terrasses partagées, extra-room). Nous poussons même la réflexion jusqu'à faire la part belle aux escaliers de certains de nos immeubles pour inciter les habitants à les privilégier à l'ascenseur afin de se maintenir en forme. Au-delà des économies d'énergie générées, cela encourage les habitants à plus de mobilité et de convivialité.

Sachant que 97% des logements construits par Kaufman & Broad ont un espace extérieur, nous portons aussi une attention particulière à tout ce qui peut permettre de ramener la nature en ville, et ainsi, de favoriser la biodiversité en installant des ruches sur les toits, des serres collectives sur des terrasses partagées.

## 🗨️ Avez-vous des critères précis dans la sélection des fonciers en vue des futures opérations ?

Je suis partisan de tout regarder, dans une certaine limite évidemment, je pense que tout terrain « exploitable » mérite qu'on se penche dessus. Ne dit-on pas que les 3 règles sont : l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement. C'est vrai, je serai tenté de dire : c'est la base.

Mais aujourd'hui encore plus qu'hier, le client doit être au centre de toute notre attention. Si vous avez un terrain exceptionnel, avec un produit non tourné client, vous allez porter le foncier un moment, avec toutes les conséquences qui en découlent. En revanche, un terrain avec une adresse peut-être moins prestigieuse, avec un programme qui s'intègre parfaitement dans son marché, pensé et réfléchi, fera le bonheur de nos partenaires et de leurs clients.



CONSTRUCTEUR MAISON

# LE MAS TOULOUSAIN

Présent à Toulouse et son agglomération depuis 1986, Le Mas Toulousain, connu pour la construction de maisons individuelles, est devenu au fil des années un des principaux acteurs du secteur avec un volume annuel d'environ 180 maisons. Le Mas en référence aux fermes traditionnelles Lauragaises, Toulousain pour l'accent de soleil d'une entreprise dédiée au style de vie régional.

Aujourd'hui, la marque Le Mas Toulousain a été reprise par la société familiale CSP Promotion, promoteur immobilier local connu et reconnu pour la qualité de ses constructions et prestations.

## → L'ENTREPRISE

Implanté à Toulouse, Plaisance-du-Touch et Quint Fonsegrives les équipes du Mas Toulousain assurent un accueil de proximité. Responsables de projet, responsables administratifs et conducteurs de travaux entretiennent des liens étroits et forts avec le tissu économique local.

Le Mas Toulousain propose une gamme de 24 modèles de maisons pouvant être un point de départ pour vous aider à créer votre projet avec l'aide des équipes.

## → UN SAVOIR-FAIRE URBAIN

Construire sa maison, tout le monde en rêve ! Et pour que ce rêve trouve une réalité conforme à vos attentes, à vos envies, l'étape la plus importante est d'en faire un projet de vie.

Votre imagination, vos styles et modes de vie sont la première source d'inspiration du constructeur. Le savoir-faire "Le Mas Toulousain" consiste à les traduire en plans, en organisation spatiale avec des circulations et des aménagements à la fois ouverts et fonctionnels.

Ensuite, Le Mas Toulousain intervient dans la bonne réalisation et l'exécution minutieuse de chaque étape technique : conception architecturale et définition précise de votre projet, coordination technique, choix des matériaux et des procédés constructifs adaptés à chaque projet.

Enfin, à travers un accompagnement attentif et rigoureux : démarches administratives, recherche de financement et, pour quoi pas, jusqu'au stade des finitions décoratives.

## → POURQUOI CHOISIR LE MAS TOULOUSAIN

### 1. Un contrat de construction qui vous assure sécurité et sérénité

C'est votre projet : Nous sommes conscients qu'il s'agit là d'un enjeu majeur pour vous et votre famille. C'est aussi le fruit d'une longue réflexion, et nous nous engageons à être à vos côtés pour le finaliser ensemble. Nous nous engageons aussi à sécuriser chaque étape de votre projet de construction, en intégrant dans nos prestations toutes les garanties conformes au Contrat de Construction de Maison Individuelle, appelé plus communément CCMI et encadré par la loi en vigueur du 19 décembre 1990.

### 2. Le Mas Toulousain s'engage pour la qualité avec NF Habitat

Soucieux de respecter nos valeurs et engagements, nos réalisations bénéficient de la certification NF Habitat. Décernée par CEQUAMI (organisme indépendant contrôlé par l'AFNOR), elle atteste de notre capacité à satisfaire les exigences relatives à la conception de votre maison, sa construction et les services associés.

Notre savoir-faire et notre organisation sont reconnus et font l'objet d'une veille active de CEQUAMI, réalisant des contrôles réguliers de nos processus de construction et de nos chantiers de maisons en cours.

### 3. Membre de Pôle Habitat FFB

Le Mas Toulousain en tant que Constructeur de Maisons Individuelles est adhérent au Pôle Habitat FFB. À travers de la crédibilité de la fédération française du bâtiment s'exprime tout le sérieux et le professionnalisme du Mas Toulousain, toujours soucieux de respecter ses valeurs et ses engagements.

### 4. Notre seul objectif : Vivre votre projet en réalisant vos envies.

Nous bâtissons chaque maison comme la nôtre. Parce que nous sommes conscients que chaque construction est un projet de vie, toute l'équipe du Mas Toulousain vous accompagne pas à pas dans la réalisation de votre construction de maison individuelle. Une équipe attentive et à l'écoute pour penser ensemble la maison de vos rêves...



## MODÈLE CUZCO

### MAISON DE STYLE ARCHITECTE OÙ CONFORT RIME AVEC MODERNITÉ

De style « maison d'architecte » agencée sur 2 niveaux, où confort rime avec modernité, notre modèle de maison CUZCO est résolument contemporain.

Au rez-de-chaussée, vous profitez d'une cuisine américaine avec cellier attenant, ouverte sur un espace séjour de plus de 45 m<sup>2</sup>, littéralement baigné de lumière grâce à de larges baies vitrées. Au même niveau, la suite parentale dotée d'une salle d'eau et d'un espace dressing terminera de vous séduire !

À l'étage les 4 chambres sont agencées autour d'une salle de bain avec baignoire et double vasque pour un espace nuit spacieux et confortable.

### POINTS FORTS

- Agencement sur 2 niveaux
- 4 chambres
- Cuisine américaine avec cellier attenant
- Espace séjour de plus de 45 m<sup>2</sup>





## MODÈLE OREGON

### UN CADRE DE VIE IDÉAL POUR LES FAMILLES

Notre modèle OREGON plaît par sa simplicité : une forme rectangulaire aménagée avec soin qui offre un cadre de vie idéal pour une famille.

Le salon-séjour traversant vous donnera une luminosité hors du commun, pour une pièce de vie constamment baignée de lumière.

La cuisine attenante pourra être ouverte ou fermée, selon vos envies, et séduit pour son côté pratique, donnant un accès direct au garage.

L'espace nuit est desservi par un couloir donnant sur 3 chambres, de nombreux rangements, une salle d'eau avec double vasque et baignoire ainsi que des toilettes séparées.

#### POINTS FORTS

- Salon-séjour traversant constamment baigné de lumière
- Cuisine attenante ouverte ou fermée
- 3 chambres avec nombreux rangements



## MODÈLE PATIO

### MODERNE ET LUMINEUSE

Les plans de cette maison moderne et lumineuse résolument tournée vers le jardin, sauront vous faire apprécier des volumes généreux et des espaces de vie bien délimités pour préserver le confort de chacun.

La pièce de vie en «L» offre de larges baies vitrées donnant sur la terrasse et le jardin. Cette pièce très spacieuse avec une cuisine ouverte annexée d'un cellier, placée au centre de l'espace commun, offre une convivialité unique.

Côté nuit, ce modèle est doté de 3 chambres dont la disposition séduira les familles : d'un côté 2 chambres avec rangements et une salle de bain commune, de l'autre une magnifique suite parentale ouverte sur la terrasse avec dressing et salle de bain.

#### POINTS FORTS

- Pièce de vie en «L» centrale, ouverte sur la terrasse et le jardin
- Suite parentale, ouverte sur la terrasse, avec dressing et salle de bain
- 2 chambres avec rangements





# 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](mailto:contact@monpatrimoine neuf.fr)**



## LE DOMAINE RAPHAËL

→ À Toulouse - Pech David

Voisin du quartier de Rangueil, Pech David profite de ses structures de choix autour de la science, l'aérospatial et le sport : CHU, CNES, CNRS, facultés de médecine, de pharmacie et dentaire, campus scientifique de l'Université Paul Sabatier, ENAC, INSA...

À moins de 10 minutes du centre-ville, proche de la rocade et de la ligne B du métro, Pech David bénéficie en outre d'un haut niveau d'équipements dans un environnement cossu et verdoyant à l'abri des tumultes urbains. Les structures scolaires y sont particulièrement représentés et les services et commerces de proximité sont nombreux tout autour de la route de Narbonne.

Tout en offrant une chaleureuse intimité, chaque villa s'insère harmonieusement dans cet environnement privilégié et permet de profiter des qualités incomparables du site : une nature omniprésente, une vue époustouflante, de la lumière et du soleil...

Au-delà d'une gestion responsable de l'énergie et de l'eau, Raphaël offre un niveau de confort à la hauteur de son standing. Cela passe par l'application des nouvelles normes acoustiques et d'isolation, par des aménagements facilitant le quotidien et l'installation d'un système de domotique.

**+ Villa T5 : 650 000 €**

Rez-de-chaussée, 131m<sup>2</sup>

Jardin privatif (121 m<sup>2</sup>) et jardin d'entrée (10 m<sup>2</sup>),

Terrasse couverte (16 m<sup>2</sup>) et terrasse extérieure (43 m<sup>2</sup>)

Garage couvert (23 m<sup>2</sup>) et 2 places de parking à l'entrée (33 m<sup>2</sup>)



## LES VILLAS VALÉRIA

→ À Auzeville-Tolosane

À seulement 15 km de la place du Capitole, Auzeville-Tolosane bénéficie d'une situation géographique privilégiée au sud de la métropole toulousaine. Proche de l'A61, elle est également bien desservie en transports en commun. La commune, à cheval sur les coteaux de Pech-David et le Canal du Midi, offre un cadre de vie privilégié. Pour les amoureux d'espaces verts et de nature, Auzeville-Tolosane bénéficie d'un vaste réseau cyclable proposant de charmantes balades le long du Canal du Midi. C'est une ville dynamique offrant à ses habitants de nombreuses infrastructures scolaires, culturelles et sportives.

La résidence « Villas Valéria » est un véritable petit hameau avec des espaces verts collectifs comme privatifs et autres cheminements piétonniers qui sillonnent l'espace font de la résidence un véritable havre de paix. L'ambiance très nature de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. L'architecture des bâtiments qui fusionne modernité et matériaux traditionnels incarne le style « contemporain toulousain ». Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement.

De conception RT 2012 et NF Habitat HQE, les meilleures solutions d'isolation thermique permettent d'importantes économies d'énergie tout en préservant l'environnement. Tous les logements sont équipés d'une box domotique évolutive qui simplifie la vie et libère des contraintes quotidiennes.

**+ Villa T6 : 550 900 €**

Rez-de-chaussée 142 m<sup>2</sup>

Terrasse et jardin (44 m<sup>2</sup> et 212 m<sup>2</sup>)

Garage et 1 place de parking à l'entrée (22 m<sup>2</sup>)

**+ Villa T6 : 559 900 €**

Rez-de-chaussée 143 m<sup>2</sup>

Terrasse et jardin (23 m<sup>2</sup> et 195 m<sup>2</sup>)

Garage (21 m<sup>2</sup>) et 1 place de parking à l'entrée

**+ Villa T6 : 565 900 €**

Rez-de-chaussée 141 m<sup>2</sup>

Terrasse et jardin (20 m<sup>2</sup> et 394 m<sup>2</sup>)

Garage (22 m<sup>2</sup>) et 1 place de parking à l'entrée





## LE PARC DES LAURIERS

→ À Mondonville

Située à une trentaine de minutes de Toulouse et en bordure de la forêt de Bouconne, Mondonville possède une ligne de bus qui relie la commune au tramway toulousain. Avec le développement de l'aéronautique et la décentralisation de nombreuses entreprises, la commune bénéficie d'une croissance rapide.

La résidence se situe au cœur d'un quartier pavillonnaire, dans un environnement calme et idéal pour les familles, à près d'un kilomètre du centre-ville où l'ensemble des commerces de proximité et écoles permettront de favoriser le quotidien des résidents.

Les villas s'immiscent au sein d'un paysage vert, doté d'encadrements et de nombreuses zones végétalisées, offrant ainsi à chaque logement la jouissance de vues dégagées sur des espaces naturels. La propriété sera généreusement végétalisée et aérée, soit en espace vert commun derrière les collectifs, soit en jardins pour les villas.

**+ Villa T4 Duplex : 275 900 €**

Rez-de-chaussée 84 m<sup>2</sup>

Terrasse et jardin (9 m<sup>2</sup> et 65 m<sup>2</sup>)

Garage et 1 parking extérieur (14 m<sup>2</sup>)



## VILLA LUMIÈRE

→ À Gratentour

La ville de Gratentour dispose d'un potentiel d'urbanisation et de développement économique qui ne cesse d'attirer de nouveaux habitants. Elle dispose d'une offre complète de services et de commerces permettant de répondre aux attentes de ses citoyens et bénéficie d'un emplacement convoité. Le programme Villa Lumière se situe à seulement 15 minutes de Toulouse et des différents tissus économiques de la métropole.

Les maisons possèdent de vastes jardins avec terrasses en bois et certaines sont agrémentées d'un abri de jardin. Des panneaux solaires viennent parfaire les toitures de chacune des villas et fournissent une énergie renouvelable. Pour le stationnement, les villas bénéficient d'un garage privatif ou d'un emplacement sous pergola.

Les logements sont connectés, permettant de contrôler, centraliser et programmer tous les appareils connectés grâce à une application mobile : réglage du chauffage, détection intrusion, commande des volets roulants électriques...

**+ Villa T2 : 223 000 €**

Rez-de-chaussée 85 m<sup>2</sup>

Terrasse et jardin (9 m<sup>2</sup> et 79 m<sup>2</sup>)

Garage et parking (15 m<sup>2</sup>)



## LE B47

→ À Blagnac - Beauzelle

La résidence est située dans le poumon économique de la Métropole toulousaine. À seulement 8 km de Toulouse, au nord-ouest de l'agglomération, le quartier Andromède est au cœur du pôle aéronautique formé par Toulouse-Blagnac-Colomiers. À 3 min du centre commercial Blagnac et avec un maillage fort en termes d'infrastructures scolaires, culturelles et sportives ainsi que d'un réseau de transports en commun important, le quartier offre un niveau de confort et de praticité très élevé qui en fait l'un des espaces résidentiels les plus convoités de toute la Métropole.

La résidence profite d'une situation privilégiée aux abords d'un bois classé et d'une longue coulée verte. Un espace partagé en cœur d'îlot avec un verger, un forum ainsi qu'une placette au sud créent un environnement très qualitatif et font du B47 un véritable havre de paix.

**+ Villa T5 : 369 900 €**

Rez-de-chaussée 114 m<sup>2</sup>

Terrasse (19 m<sup>2</sup>), jardin (54 m<sup>2</sup>)

Jardin d'entrée (4 m<sup>2</sup>)

Garage (18 m<sup>2</sup>)

1 place de parking à l'entrée

**+ Villa T2 : 319 900 €**

Rez-de-chaussée, 94 m<sup>2</sup>

Terrasse (16 m<sup>2</sup>), jardin (38 m<sup>2</sup>)

Garage (18 m<sup>2</sup>)

1 place de parking à l'entrée



## LES VILLAS PASTEL

→ À Montrabé

Reliant Toulouse centre en 8 min par le train, Montrabé est une commune située à 8 km au Nord-Est de la ville rose. Elle respire le calme et la vitalité à deux pas de la métropole. Ses nombreux commerces, regroupés le long de l'allée de la Gare et de la route de Lavaur, assurent un quotidien pratique et serein. Montrabé propose également une offre scolaire complète avec des crèches et des groupes scolaires situés à moins de 15 minutes à pied des Villas Pastel.

Déclinées en duplex, les villas présentent de beaux volumes à vivre. À l'extérieur, l'intimité de chacun reste préservée grâce aux murets en bois et haies végétales qui délimitent chaque jardin privatif. Composée d'une terrasse habillée de bois prolongeant l'intérieur, chaque villa dispose également d'un panneau photovoltaïque sur le toit, en autoconsommation.

**+ Villa T4 : 317 600 €**

Rez-de-chaussée 83 m<sup>2</sup>

Terrasse et jardin (18 m<sup>2</sup> et 110 m<sup>2</sup>)

Garage et parking (15 m<sup>2</sup> et 13 m<sup>2</sup>)



# LES VILLAS D'ARISTÉE

Par LP PROMOTION

SAINT-ORENS

- + 31 Villas
- + T3 et T4
- + À partir de 249 900 €

• Livraison prévisionnelle : 4<sup>e</sup> trimestre 2021  
 • Notaire : Maître GRANDJEAN  
 • Architecte : Agence FDA  
 Fabrice Fédrigo & Eric Despouy



## → SAINT-ORENS, VIVRE AUTREMENT

Saint-Orens de Gameville est une commune de plus de 11 500 habitants. Située à une dizaine de minutes de Toulouse et dotée de transports en connexion avec le métro toulousain, elle possède les avantages d'une ville à taille humaine. Ainsi les habitants peuvent profiter d'un cadre de vie calme tout en bénéficiant du dynamisme toulousain. Saint-Orens de Gameville offre également à ses habitants de nombreux services publics, un centre culturel et une vie associative et sportive très riche. Les chemins de randonnée pour le sport et la marche permettent enfin de profiter de l'environnement privilégié de la ville.

## → LA VIE DE QUARTIER, À LA FOIS PAISIBLE ET DYNAMIQUE

À caractère résidentiel, le quartier Corail Combat est calme, pavillonnaire et dynamique. Proche de toutes les commodités, il s'avère être un lieu idéal pour les familles. En effet, les écoles

maternelles, primaires et crèches se situent à seulement quelques minutes de la résidence. Côté courses et shopping, le centre commercial de Saint-Orens (E.Leclerc - 80 boutiques et restaurants) se situe à quelques minutes à pied des villas. Enfin, proche des stations de bus, ce quartier permet de rejoindre facilement le centre-ville de Toulouse, Labège et Saint-Orens, ainsi que les stations de métro des lignes A, B et la future 3<sup>ème</sup> ligne de métro Toulouse Aerospace Express.

## → LA RÉSIDENCE, CONVIVIALE ET À TAILLE HUMAINE

Composée de 31 villas T3 et T4, la résidence Les Villas d'Aristée prend place dans un quartier pavillonnaire, à la fois calme et dynamique, de Saint-Orens. Son architecture traditionnelle, à la toiture en tuiles de terre cuite et aux façades couleurs ocre et blanc cassé, lui permet de s'intégrer dans le paysage environnant. Les résidents apprécieront les grandes baies vitrées, la terrasse recouverte de lames bois et le jardin pour profiter des belles journées ensoleillées.

## → LES VILLAS

Parés de grandes baies vitrées, les intérieurs sont lumineux. Une attention particulière est portée sur la qualité des pièces de vie, qui se veulent fonctionnelles et dotées de prestations soignées.

À rez-de-chaussée : entrée et placard, cuisine meublée, équipée et ouverte sur le séjour (comptoir bar, plaque vitrocéramique, hotte aspirante), buanderie et WC, volets roulants à commande électrique, peinture lisse.

À l'étage : deux chambres avec placards aménagés, une suite parentale avec dressing et salle d'eau pour les T4, salle de bains familiale avec faïence, meuble vasque et radiateur sèche-serviettes, WC séparés.

## À PROXIMITÉ

- Commerces et services de proximité : Mairie, La Poste, médecins, pharmacies, supermarchés, commerces, restaurants, banques...
- Crèche, groupe scolaire (école maternelle, et primaire), collège, lycée.
- Loisirs : lac des Chanterelles, salle de spectacle d'Altigone, médiathèque, complexe sportif, terrains de sport
- Zones commerciales de Saint-Orens et de Labège
- Parc d'activités Labège Toulouse
- Gare Labège Innopole
- Future station de métro Enova ligne TAE - prévue en 2025

## LES + DU PROGRAMME

- Emplacement idéal
- Résidence clôturée et sécurisée
- Jardins clôturés avec terrasses et portillons.
- Garage pour les villas T4
- Local à vélo
- Panneaux photovoltaïques (complément électrique individuel)
- Cuisine meublée et équipée
- Prestations de qualité : placards aménagés, comptoir bar, large baie vitrée, chaudière gaz individuelle, salle de bains avec faïence toute hauteur, volets roulants électriques dans toutes les pièces



CONTACT

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

IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE

# LE CALYS

Bâtiment écoresponsable en auto-consommation  
**TOULOUSE-EST BALMA-GRAMONT**

Locaux commerciaux et des surfaces de bureaux  
prêtes à cloisonner, à partir de 88 m<sup>2</sup>



## À PROXIMITÉ



**Commerces & services**  
boulangeries, pâtisseries, hypermarchés,  
épiceries, salle de sport, espaces détente,...



**Hébergements :**  
Domaine du T à 2,3 km  
Apparthôtel à 3,2 km  
Cottage de la Roseraie à 3,3 km



**Restauration :**  
Restaurant L'Aparté à 1,1 km,  
Restaurant L'Asador à 350m,  
Bistro Régent à 450m,  
Les 9 Dragons à 500m,  
Pizza Papa à 600m

## EMPLACEMENT DE CHOIX



D 112 / Route de Lavaur,  
Autoroute A 68



Bus Lignes 20, 68, 10



Métro Ligne A,  
Station Balma-Gramont  
à environ 1 600 m



Gare de Montrabé à 2,7 km  
Gare de Toulouse Matabiau à 5,4 km

## LES + DU PROGRAMME



Zone d'activité très dynamique :  
près de 17 000 emplois



Bâtiment écoresponsable  
en auto-consommation  
avec production électrique  
photovoltaïque



Borne de recharge  
voiture électrique



**CONTACT**

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr