


INVESTISSEMENTS
LOCATIFS


RÉSIDENCES
PRINCIPALES


PROGRAMMES
IMMOBILIERS


PLACEMENTS
INVESTISSEMENTS


ACHAT
EN VEFA


COURTAGE
EN FINANCEMENTS


FISCALITÉ


RÉSIDENCES
MEUBLÉES


GESTION
DE PATRIMOINE



**Mon
Patrimoine
Neuf**

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



@monpatrimoineneuf.fr

Retrouvez notre actualité et
l'ensemble de l'offre a la vente :
www.monpatrimoineneuf.fr
Site public & espace partenaires
dédié aux professionnels.



PROGRAMME

Clos Cante Merle

Par Groupe Garona

Cérons 33720

→ 9 lots à bâtir, 10 villas individuelles, 12 appartements duplex avec jardin, 32 appartements

→ À partir de 149 000 €

- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2027
- Notaire : Maître Emmanuelle GALHAUD
- Architecte : A&R - Thierry Rollier



©VisioLab



©VisioLab

Une commune authentique où il fait bon vivre, à 30 minutes au sud de Bordeaux

Dans un environnement naturel préservé entre fleuve, champs de maïs et vignobles des Graves, Cérons conjugue idéalement tranquillité rurale et proximité de la Métropole bordelaise, grâce à sa gare et son accès direct à l'autoroute. À taille humaine, la commune propose toutes les commodités du quotidien, café, restaurants, groupe scolaire, poste, coiffeur, assistantes maternelles, centre médical, pharmacie, boulangerie, bureau de tabac-presse...

Au centre, la halle centenaire accueille un marché de plein vent hebdomadaire et des manifestations culturelles ou gourmandes tout au long de l'année. Une salle de spectacle polyvalente accueille également de nombreux événements. Vivante et dynamique, Cérons regorge d'associations diverses et clubs sportifs pour toutes les activités et tous les âges. La commune est équipée d'un stade de football, d'un gymnase, de terrains de tennis, d'un boulodrome, d'un city-stade et d'un skate park.

Maison, appartement ou terrain à bâtir ! Des logements pensés pour votre confort

Clos Cante Merle propose une architecture sobre et élégante, les volumes sont maîtrisés, les lignes épurées, et les teintes douces et naturelles. Les collectifs et maisons, tous en R+1, sont organisés avec soin pour préserver la respirabilité de l'ensemble. Chaque type de logement répond aux besoins de tous :

- Des appartements du T2 au T4, lumineux et fonctionnels, prolongés par des extérieurs, pour toutes les tranches de vie ;
- Des maisons individuelles en duplex avec garage attenant, ouvertes sur leur jardin privé, conçues pour la vie de famille ;
- Des appartements duplex groupés avec entrées indépendantes et jardin, sans les contraintes des parties communes, pour un esprit maison plus abordable.

Chaque logement du Clos Cante Merle offre un cadre de vie agréable, fonctionnel et facile à entretenir, grâce à des prestations intérieures harmonieuses et durables.

Les + du programme

- Idéalement situé
- Architecture contemporaine
- Prestations de qualité
- Un nouveau quartier calme et verdoyant

Transports

- Gare à 1,4km
- Accès autoroute A62 à 3,4km

À proximité

- Commerces et services**
 - Mairie à 1,3km
 - Poste à 1,3km
 - Commerces à 1,3km
 - Restaurants à 2,8km
 - Centre hospitalier à 3,6km
 - Clinique vétérinaire à 4,7km
- Loisirs et nature**
 - Équipements sportifs et salle des fêtes à 700m
 - Bibliothèque à 200m
 - Ferme restaurant à 700m
 - Cinéma à 2,8km
- Enseignements**
 - Écoles à 1,3km
 - Collège à 4,7km

RE2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE



Prêt à Taux Zéro%

Vos notes personnelles

+ d'infos ▶

05 34 43 94 93

06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr



DONNEZ
VOTRE AVIS



Ils nous ont fait confiance !

Chez Mon Patrimoine Neuf, **l'accompagnement n'est pas une option, c'est notre priorité !** + de 280 clients nous ont fait confiance : ils témoignent.



Isabelle B.
Janvier 2026

Très bon relationnel avec Emma et Jonathan qui nous ont accompagné dans notre projet. Toujours à l'écoute et disponible.

Je recommande vivement Emma qui a toujours été proche de nous et de bon conseil.



Gwennaëlle L.
Septembre 2025

Je recommande vivement cette agence de conseil immobilier ! Grâce à leur accompagnement, j'ai pu trouver le bien qui me correspond parfaitement.

L'équipe a été à l'écoute tout au long du processus, toujours disponible pour répondre à mes questions. Un immense merci en particulier à Lisa, qui a été exceptionnelle : réactive, professionnelle, et vraiment impliquée.

Merci pour votre soutien et votre efficacité !

Christophe B.
Octobre 2025

Suite à l'arrivée de notre fille, nous nous sommes mis à la recherche d'un bien immobilier neuf avec jardin. Cette recherche nous a amenés à croiser la route d'Estelle Fernando qui nous a accompagnés pendant 6 mois.

Nous avons cherché sur notre secteur de prédilection mais au final, sur les conseils d'Estelle, nous avons eu un coup de cœur pour un bien qui nous convient parfaitement mais dans un secteur dont nous n'avions pas envisagé notre future vie. Estelle est formidable et nous a accompagnés dans toutes les étapes de notre acquisition.

Merci Estelle pour votre professionnalisme et votre sympathie.



Ghishaine M.
Janvier 2026

Je souhaite partager un avis très positif sur l'accompagnement de Mme Fernando qui a su se montrer à l'écoute, patiente et extrêmement professionnelle. Sa gentillesse et la qualité de ses conseils m'ont vraiment mise en confiance.



Laury F.
Décembre 2025

Un grand merci à Lucas Brugnoli pour son expertise et son accompagnement lors de mes recherches et de toutes les étapes du projet.



Prenez rendez-vous avec un conseiller
Mon Patrimoine Neuf :
05 34 43 94 93 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr

Édito

Chères lectrices, chers lecteurs,

C'est avec le plus grand des plaisirs que cette 18^e édition du Guide Immo Mon Patrimoine Neuf de printemps prend place, avec un contenu toujours plus actuel et orienté sur l'exceptionnel !

Un numéro qui marque la reprise de nombreux projets, tous empreints de sens, dans les nouveaux quartiers ou dans des secteurs jusqu'alors figés, en recherche d'urbanisme, de modernisme, même le brutalisme y est ressuscité, en ce mois d'avril, un symbole...

Le teint s'éclaircit, une Loi de Finance 2026 vient de dépoussiérer les dossiers enfouis, le texte d'un statut du Bailleur Privé appelé Loi Jeanbrun qui permet d'évoquer une « relance logement » et la mise en place de nouvelles stratégies dans une conjoncture fragile mais équilibrée.

Les piliers de l'investissement immobilier sont respectés, la trilogie du placement d'épargne émerge à nouveau, une tri-partie fonctionnelle et revalorisée tant pour les propriétaires que pour les locataires. Il ne manque plus qu'à explorer les actualités, celles choisies dans ce guide et sur notre site internet pour en avoir l'œil aguerri.

Les projets audacieux brillent, dans cette édition vous découvrirez une sélection historique, des constructions en bois naturel aux courants des usages massif en béton brut du siècle dernier. Les créateurs s'entremêlent, les architectes s'affirment, estampillés de cachet, de gloire et d'empreintes.

Une sélection parfaite pour vos plus beaux regards, celui des lecteurs et lectrices d'une 18^e édition aux couleurs de l'été, là où tout devient à nouveau réalité.

En vous souhaitant une parfaite lecture et une magnifique saison estivale 2026, accomplie et en paix.

Chaleureusement.

Jonathan AZOULAY



Sommaire

Mon Patrimoine Neuf n°18
Avril › Octobre 2026
Guide Gratuit - Free guide

*** Les grands projets urbains : Toulouse Métropole en transformation** p10

- Caserne Vion p12
- Interview d'Anna Roche - Caserne Vion : les ambitions et missions du projet co-développé p16
- Le Grand Matabiau p18
- Empalot p22
- La Cartoucherie p24
- Montaudran Aerospace p26

i Dossier : Tout ce qu'il faut savoir sur l'immobilier neuf p29

🏠 Notre sélection de programmes immobiliers .. p37

🔑 Dossier : Accéder à la propriété p61

💰 Dossier Investir p69

Le Guide Immo Mon Patrimoine Neuf® est édité par Mercury Access SAS, 8 rue de Soyouz 31240 L'UNION, société inscrite au RCS de Toulouse 827 552 258. Président : Jonathan Azoulay

- Directeur de la publication : Jonathan AZOULAY jonathan@monpatrimoine neuf.fr
- Directrice de création : Joana BULLENGER, creation@monpatrimoine neuf.fr
- Responsable de projet, service communication et marketing : Juliana COMBEBIAS, juliana@monpatrimoine neuf.fr



**Concevoir l'excellence,
Bâtir votre patrimoine
en confiance**

**Le réseau des conseillers
qualifiés, immobilier
neuf, réhabilité et
prestige, courtage en
financement, placements
et investissements**



Notre fondateur
Jonathan Azoulay

Qui sommes- nous ?

Fondée en 2017, par Jonathan Azoulay, Mon Patrimoine Neuf® est une entreprise spécialisée dans la **commercialisation de biens immobiliers neufs**, collaborant avec un large réseau de promoteurs, architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs à l'échelle nationale.

Nous vous proposons des logements neufs de qualité dans votre région, que ce soit pour y **vivre** ou pour **investir**.

Notre réseau de vente est constitué de conseillers mandataires indépendants, de gestionnaires de patrimoine et d'agences immobilières, en pleine expansion sur tout le territoire national.

Tout l'immobilier neuf dans votre région

Notre approche globale offre une vision complète, permettant de proposer des **solutions adaptées aux besoins spécifiques** de nos clients.

Notre **sélection rigoureuse** met en avant des biens immobiliers durables, responsables et sécurisés sur le long terme. Grâce à un **accompagnement constant**, nous assurons **la réussite des projets** et l'harmonie dans les investissements.

Nos valeurs reposent sur l'écoute et le partage d'une passion commune : la construction d'un patrimoine immobilier. De **l'optimisation des épargnes à la gestion des projets de vie**, nous anticipons les risques afin de garantir des perspectives de réussite sécurisées.

Notre ADN



**SPÉCIALISTE
PRIMO-
ACCESSION**



**SPÉCIALISTE
INVESTISSEMENTS
LOCATIFS**



**GESTION DE
PATRIMOINE**



**GESTION
PRIVÉE**

Notre solutions d'accompagnement clientèle



Le Courtage
Courtage en
financement
bancaire

Nous avons développé ce service dans le but d'accompagner au mieux nos clients, dans tout le processus d'acquisition de leur logement, pour de la résidence principale ou de l'investissement locatif.

Notre accompagnement permanent garantit le succès des réalisations et l'harmonie dans les investissements de nos clients.

De l'optimisation des épargnes à la gestion des projets de vie, nous rassemblons toute l'anticipation du risque pour sécuriser les perspectives de réussite.

Quelques dates

- 2017**  Création de **Mon Patrimoine Neuf®**
- 2019**  Création du **Guide Immo** spécialisé en Immobilier Neuf par Mon Patrimoine Neuf
- 2021**  Le guide Mon Patrimoine Neuf est récompensé aux Trophées **2021 : 2^e meilleur magazine d'information réalisé par un organisme privé**
- 2022**  **2022 : 4^e meilleur magazine d'information réalisé par un organisme privé**
- 2023**  Ouverture du réseau national **Mon Patrimoine Neuf®**

✓ **Des logements neufs de qualité dans votre région, pour y vivre ou pour investir**

✓ **Une offre de biens immobilier pré-sélectionnée de haute qualité**

✓ **Présence dans les meilleurs secteurs d'investissements français**

 **05 34 43 94 93**
06 37 93 05 63

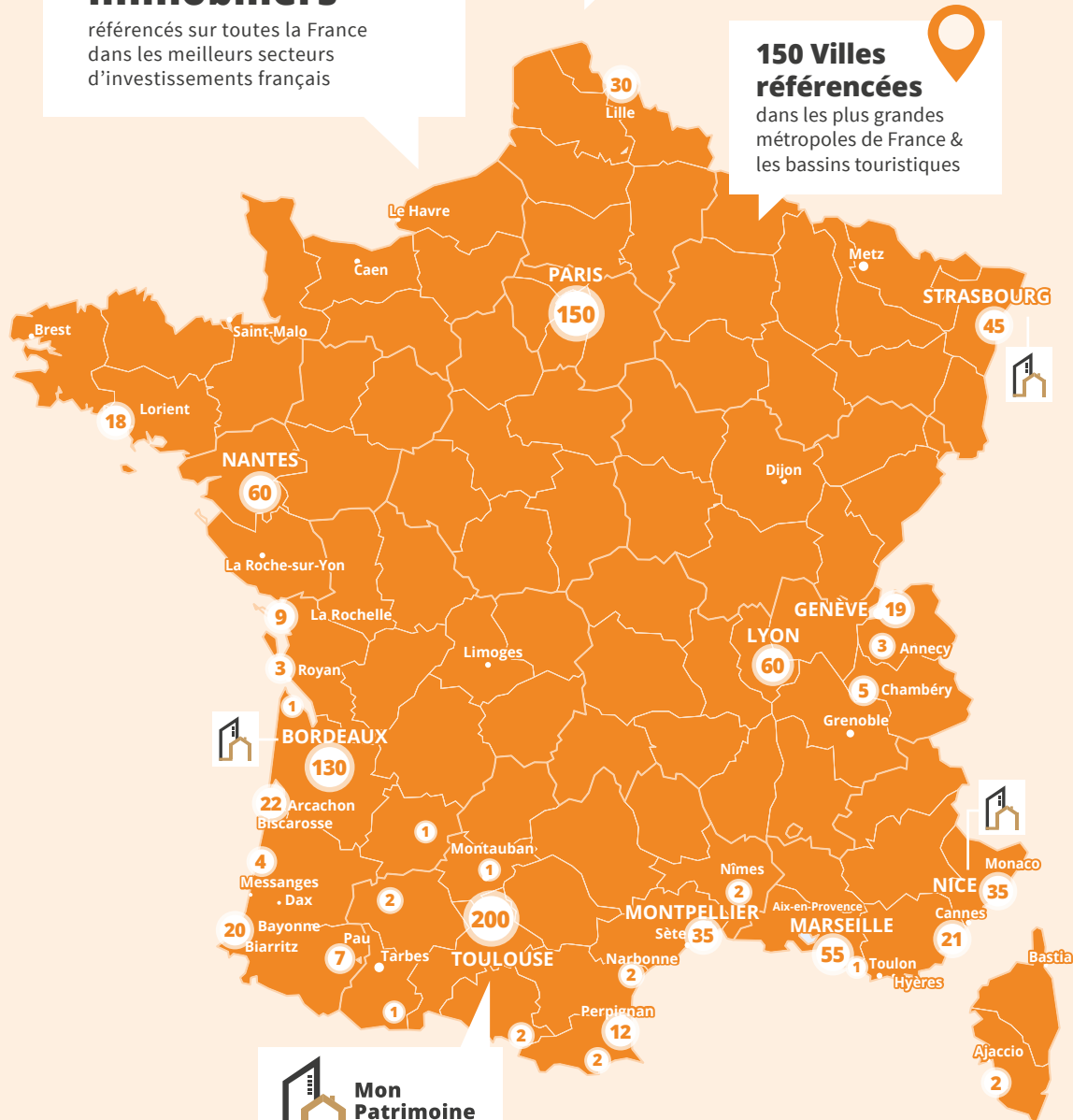
contact@monpatrimoine neuf.fr
www.monpatrimoine neuf.fr

Une offre de biens de qualité avec + de 1300 programmes immobiliers

référéncés sur toutes la France dans les meilleurs secteurs d'investissements français

+ de 280 clients nous ont fait confiance pour leur projet immobilier

150 Villes référencées dans les plus grandes métropoles de France & les bassins touristiques



Mon Patrimoine Neuf
Siège social
Toulouse

Les étapes d'acquisition chez Mon Patrimoine Neuf

Nous vous accompagnons à chaque étape de votre acquisition immobilière : de la sélection du logement répondant à vos critères jusqu'à la livraison de votre bien.

1 **Rendez-vous avec un conseiller spécialisé**
Rendez-vous de découverte

Le rendez-vous de découverte permet de recueillir vos critères de recherche (la typologie recherchée, le/les secteur(s) de recherche, votre budget) afin de vous trouver LE bien idéal !

2 **2^e Rendez-vous avec votre conseiller**
Rendez-vous de présentation

Nos conseillers, experts dans leur domaine, vous dénichent les meilleurs logements correspondant à vos critères.

3 **Signature du contrat de réservation**
Fini les recherches !

Vous avez enfin trouvé le bien que vous recherchez. En signant le contrat de réservation, vous vous engagez à acquérir ce logement.

4 **Constitution de votre financement**
Montage financier

Si vous avez besoin d'un crédit immobilier pour acheter votre futur logement, le conseiller peut vous mettre en relation avec nos partenaires courtiers.

5 **Signature de l'acte authentique chez le notaire**
BRAVO : Vous êtes propriétaire !

Vous passez chez le notaire pour réaliser la signature de votre acquisition. Vous devenez propriétaire !

6 **Livraison de votre logement**
Bonne installation !

Vous recevez les clés de votre logement. Il est temps d'emménager !



LES GRANDS PROJETS URBAINS

Toulouse Métropole en transformation

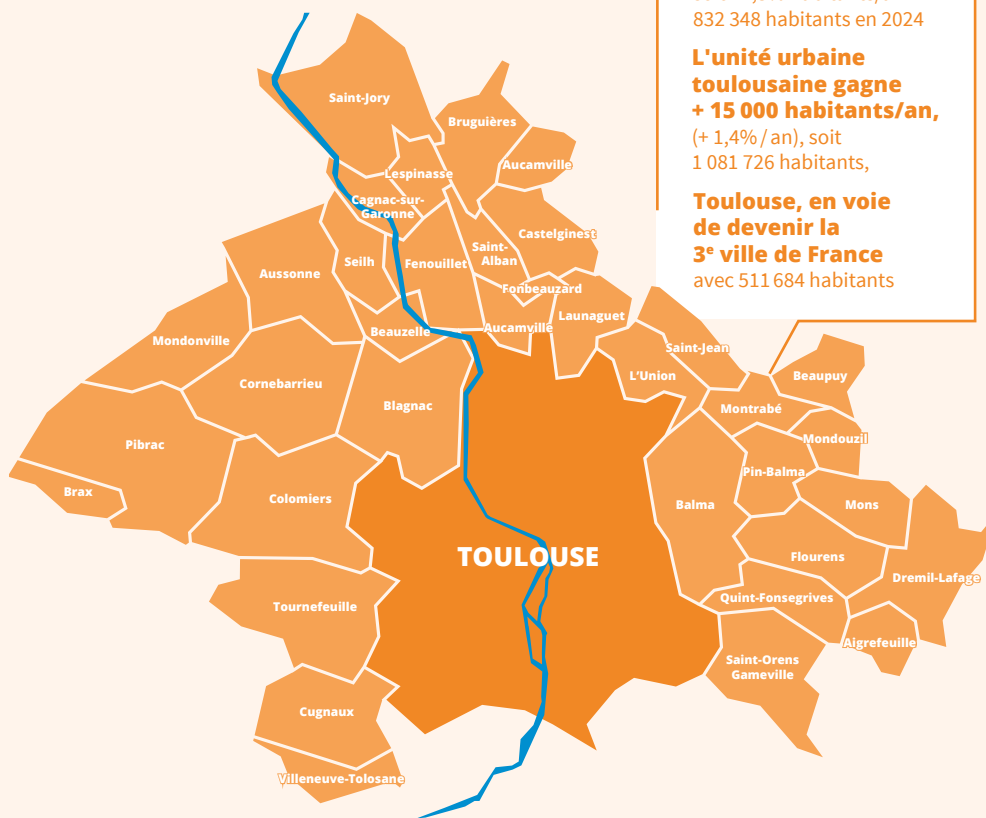
Toulouse Métropole avec ses 37 communes est la métropole la plus attractive de France

+ 6 000
Habitants/an

soit +1,3% habitants/an
832 348 habitants en 2024

L'unité urbaine toulousaine gagne + 15 000 habitants/an,
(+ 1,4% / an), soit
1 081 726 habitants,

Toulouse, en voie de devenir la 3^e ville de France
avec 511 684 habitants



833 ha
d'espaces verts

3,6 millions
de visiteurs en 2024

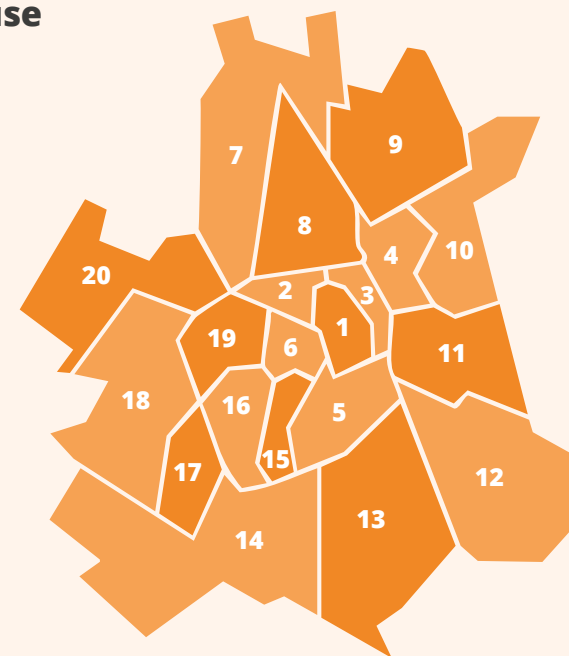
2^e ville étudiante avec
125 000
étudiants (+18,2%)

Meilleure ville étudiante



1^{er}
dans les domaines de
l'aéronautique et du spatial en Europe

Les 20 quartiers de Toulouse



1. Capitole, Arnaud Bernard, Carmes
2. Amidonniers, Compans-Caffarelli, Brouardel
3. Les Chalets, Bayard, Belfort, Saint-Aubin, Dupuy
4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
5. Saint-Michel, Saint-Agne, Empalot, Le Busca, Île du Ramier, Monplaisir
6. Saint-Cyprien
7. Sept-Deniers, Ginestous-Sesquières, Lalande
8. Minimes, Barrière de Paris, Ponts-Jumeaux, La Vache, Raisin, Fondeyre
9. Trois Cocus, Borderouge, Croix-Daurade, Paleficat, Grand Selve
10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux
11. Bonhure, Guilheméry, Château de l'Hers, Limayrac, Côte Pavée
12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère
13. Rangueil, Sauzelong, Jules Julien, Pech-David - Pouvourville
14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur
15. Croix-de-Pierre, Route d'Espagne
16. Fontaine-Lestang, Arènes, Bagatelle,
17. Mirail-Université, Reynerie, Bellefontaine
18. Lardenne, Pradettes, Basso-Cambo
19. Casselardit, Fontaine-Bayonne, Cartoucherie
20. Arènes Romaines, Ancely, Saint-Martin-du-Touch, Purpan

Capitale de l'Occitanie en voie de devenir la 3^e ville de France, Toulouse séduit autant par son dynamisme économique que par son art de vivre. Surnommée la Ville Rose en raison de la couleur chaleureuse de ses briques, elle conjugue patrimoine historique, innovation et attractivité.

Berceau de l'aéronautique et du spatial, Toulouse est un pôle d'excellence reconnu à l'international, tout en restant une cité à taille humaine, vivante et conviviale grâce

à son climat ensoleillé, sa gastronomie et ses quartiers animés.

Victime de son attractivité avec plus de 6 000 nouveaux habitants par an, la métropole se doit de créer les infrastructures nécessaires.

Ainsi, la ville s'est engagée dans plusieurs projets d'urbanisme d'ampleur. L'aménagement des écoquartiers comme ceux de la Cartoucherie et du Grand Matabiau quai d'Oc en est des exemples et répond à une volonté des élus

locaux de créer des quartiers exemplaires en termes de durabilité, de mixité sociale et fonctionnelle.

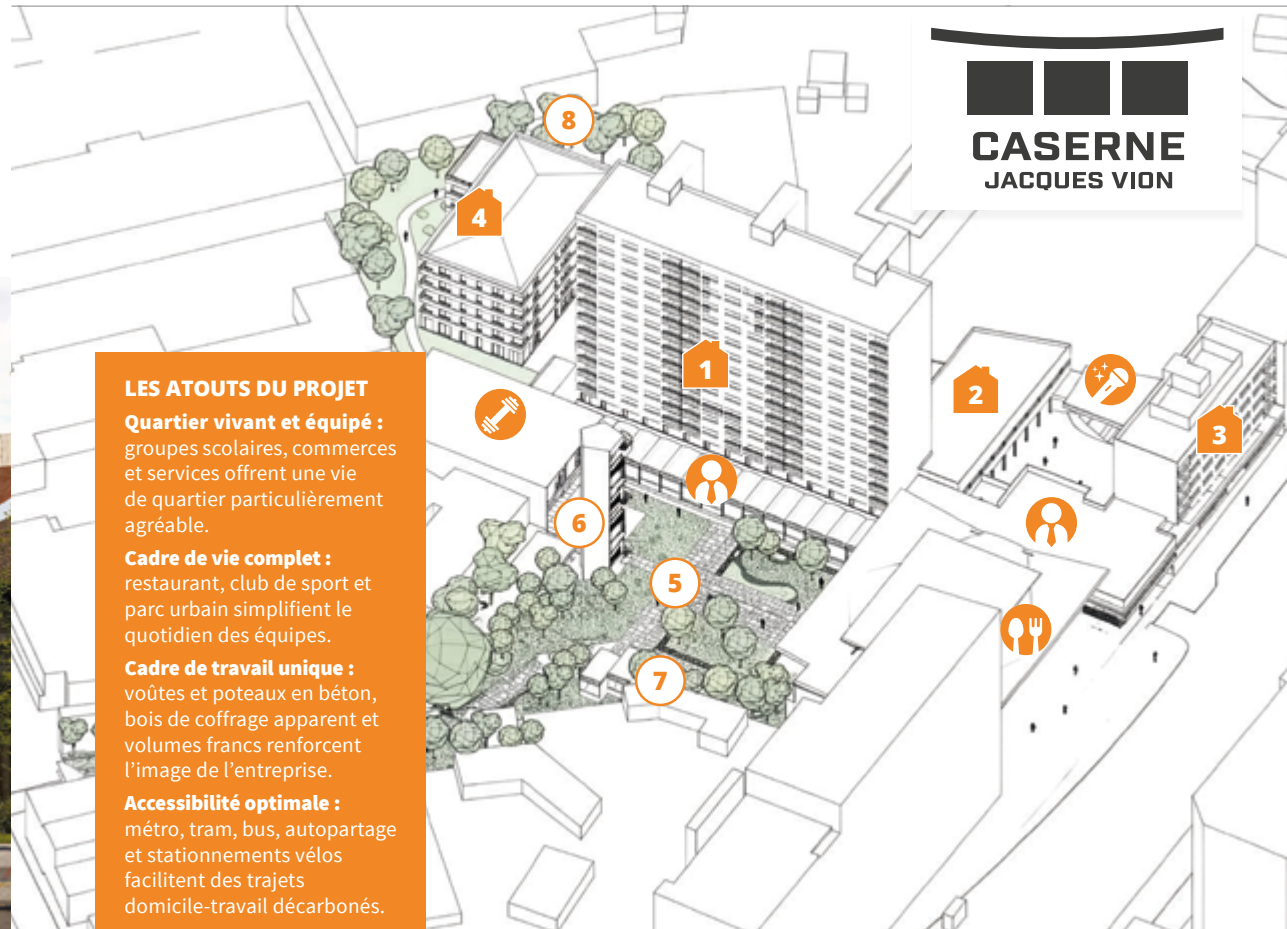
Dans ce dossier, nous vous présentons 6 grands chantiers urbains de la ville :

- Caserne Vion
- Grand Matabiau quais d'Oc
- Empalot
- La Cartoucherie
- Montaudran Aerospace



Caserne Jacques Vion

De l'emblème historique
au nouveau cœur de vie urbain



LES ATOUTS DU PROJET

Quartier vivant et équipé : groupes scolaires, commerces et services offrent une vie de quartier particulièrement agréable.

Cadre de vie complet : restaurant, club de sport et parc urbain simplifient le quotidien des équipes.

Cadre de travail unique : voûtes et poteaux en béton, bois de coffrage apparent et volumes francs renforcent l'image de l'entreprise.

Accessibilité optimale : métro, tram, bus, autopartage et stationnements vélos facilitent des trajets domicile-travail décarbonés.

Ancien bastion des sapeurs-pompiers pendant plus de 50 ans, la Caserne Jacques Vion entame sa métamorphose. Sous l'impulsion de Sporting Promotion et VINCI Immobilier, ce site iconique du quartier Saint-Cyprien ne se contente pas d'une simple restauration : il se réinvente en un milieu de vie urbain vibrant, ouvert sur la ville et fidèle à son histoire.

Un patrimoine brutalisme magnifié

Inauguré en 1972 et inscrit aux Monuments Historiques, cet édifice signé Pierre Debeaux est un chef-d'œuvre du brutalisme toulousain. Le projet de réhabilitation sublime

cette architecture de béton, de brique et de métal. L'objectif : adopter une écriture néo-rétro où la radicalité structurelle des années 70 devient un atout esthétique pour créer un lieu à la fois intemporel et moderne.

Une vision architecturale ouverte

Lauréates du concours en 2024, les agences Coldefy et APGO portent une double ambition : préserver la puissance du bâti (Halle, gymnase, tour de manœuvre) tout en l'ouvrant généreusement aux Toulousains. L'intervention, respectueuse et lisible, transforme une enceinte autrefois close en une destination mixte, mêlant patrimoine et usages contemporains.

Un véritable cœur de vie mixte

Le projet réinvente l'ADN du site pour en faire un écosystème complet où l'on habite, travaille et se divertit :

- **Habiter :** Restauration des logements historiques et construction de logements neufs.
- **Travailler :** Bureaux et ateliers modernes pour les professionnels.
- **Partager :** un restaurant, un club de sport, une salle de spectacle et un parc urbain

En brisant les barrières du passé, la Caserne Jacques Vion se destine à un nouveau carrefour de convivialité, ancrée dans la mémoire collective mais résolument tournée vers l'avenir de Toulouse.

Un lieu multi-usages

Les logements

171 logements, du T1 au T5, des logements restaurés et des logements neufs.

- 1 Les Sapeurs**
Logements restaurés du T1 au T4
- 2 Les Célibataires**
Logements restaurés T2
- 3 Les Officiers**
Logements restaurés T1 et T2
- 4 Les Auxiliaires**
Logements neufs du T2 au T5

Les commerces et services

- La Halle du Grand Matériel**
Restaurant de 1 100 m²
- Le Gymnase**
Club de sport de 500 m²
- L'Auditorium**
Salle de spectacle de 300 m²

Les bureaux

- Les plateaux**
Bureaux de 370 à 401m²
- Les ateliers**
Bureaux de 31 à 134 m²

Les espaces communs

- 5 Le Parc Urbain**
Espace paysager aménagé de 2 500 m²
- 6 La Tour de Manœuvre et de Séchage**
Ancienne tour d'entraînement et de séchage des tuyaux conservée en totem architectural
- 7 La Station-service**
Ancienne station essence conservée en mobilier de décoration urbain
- 8 La Fosse**
Ancienne fosse de plongée transformée en kiosque



Bureaux



Halle du grand matériel, restaurant



Séjour d'un appartement T1



Bâtiment Auxiliaires



Parc urbain, Ateliers, Bâtiment Sapeurs, Gymnase et Tour de manœuvre et de séchage des tuyaux



Gymnase, Club de sport



Séjour et loggia d'un appartement T3



Parc urbain, Ateliers, Bâtiment Sapeurs et Restaurant

Perspectives@visiolab

Des bureaux au cachet unique

La caserne propose des bureaux et ateliers réhabilités où le brutalisme rencontre une scénographie néo-vintage. Lumineux et modulables, ces espaces stimulent l'attractivité de votre entreprise au cœur d'un lieu de vie mixte.

Les Plateaux : des surfaces de caractère

• **Sapeurs (370 m²)** : un espace modulable en R+1, traversant et lumineux, mettant en valeur la structure béton d'origine (poteaux et poutres).

• **Officiers (401 m²)** : un plateau de prestige en R+1 avec accueil en RDC, distingué par son salon d'honneur et ses voûtes en béton brut.

Les Ateliers : fonctionnels et indépendants

• **Petits formats (31 à 37 m²)** : des espaces compacts en rez-de-chaussée avec accès indépendant et larges menuiseries.

• **Grands formats (100 à 134 m²)** : des surfaces modulables en rez-de-chaussée sous voûtes béton, offrant de grands volumes et un accès direct sur l'extérieur.

Un socle de vie : commerces et services

Le socle du projet devient le cœur battant du site. Ouvert sur Saint-Cyprien et l'hypercentre, il transforme la caserne en une destination vivante et accessible à tous :

• **Un restaurant spectaculaire** : Cet établissement de 500 couverts dispose de 1 100 m² de terrasses entre ville et parc. Un lieu de vie "dedans-dehors" ouvert du matin au soir.

• **Une offre sport complète** : Un complexe dédié aux pratiques douces (Yoga, Pilates) et à haute intensité (CrossFit, Hyrox), complété par un espace outdoor en accès libre.

• **Une salle de spectacle** : L'auditorium conserve son âme. Avec 100 places en plein centre-ville, il accueillera stand-up, conférences et événements d'entreprise.

• **Un parc urbain de 2 500 m²** : Un poumon vert de 2 500 m² reliant toutes les activités via des zones de détente et des parcours artistiques.

Les logements

La restauration : préserver l'âme des années 70

Le projet sublime l'identité brutaliste d'origine tout en offrant un confort moderne. Cette restauration, éligible au dispositif Monument Historique (défiscalisation hors plafonnement), se décline sur trois typologies :

• **Les logements Sapeurs**
Logements du T1 au T4

Au sein d'un véritable belvédère sur 13 niveaux, ils présentent des appartements traversants avec loggias et vues à 360° sur Toulouse et les Pyrénées.

• **Les logements Officiers**
Logements du T1 au T2

Situés sur les allées Charles de Fitte,

ils offrent des surfaces urbaines optimisées, au plus près des commerces et des transports.

• **Les logements Célibataires**
Logements T2

Un emplacement central et fonctionnel, idéal pour les jeunes actifs souhaitant vivre au cœur de l'animation du site.

Les logements neufs : confort et accessibilité

En retrait de l'agitation, le Bâtiment Auxiliaires s'élève sur l'ancienne piscine. Il propose des logements neufs, du T2 au T5, ouverts sur un jardin paysager calme. Son architecture de brique et de béton dialogue parfaitement avec l'héritage historique du site.

Un patrimoine exceptionnel pour habiter ou investir

La Caserne Jacques Vion permet de devenir propriétaire selon deux modèles :

Investissement Patrimonial : Dans le bâti restauré via le dispositif Monument Historique ou le Déficit Foncier (cf. : p77 & 79).

Accession Facilitée : Dans le bâti neuf, devenez propriétaire grâce au Bail Réel Solidaire (dissociation du foncier et du bâti). Cf. : p 62

MPN
Voir le programme immobilier p54



ENTRETIEN AVEC ANNA ROCHE,
DIRECTRICE TERRITORIALE CHEZ VINCI IMMOBILIER

La Caserne Jacques Vion à Toulouse : l'ambition d'un projet hybride porté par VINCI Immobilier et Sporting Promotion

VINCI Immobilier est un promoteur ensemblier qui intervient sur l'ensemble des métiers de la chaîne immobilière : du logement aux bureaux, en passant par l'hôtellerie, les résidences gérées, les grands projets urbains ou encore la réhabilitation de patrimoine. Leur vocation est d'imaginer et de construire des lieux de vie qui répondent aux besoins des territoires, des habitants et des usagers, avec une ambition forte : créer des environnements durables, inclusifs et utiles à la ville de demain.

MPN VINCI Immobilier et vos missions de Directrice Territoriale

À Toulouse, nous portons des projets qui accompagnent la transformation de la métropole, en tenant compte de son identité, de ses usages et de ses ambitions de développement.

En tant que Directrice Territoriale, ma mission consiste à piloter cette dynamique : identifier les opportunités foncières, construire des partenariats solides avec les collectivités, garantir la cohérence architecturale et environnementale de nos opérations, et accompagner nos équipes pour faire émerger des projets exemplaires.

La région toulousaine est en pleine mutation : croissance démographique, défis climatiques, exigence de sobriété foncière. Notre rôle est d'y répondre de manière responsable, avec des projets innovants, élégants, et profondément ancrés dans le territoire.



Caserne Jacques Vion : les ambitions et les missions du projet co-développé avec Sporting Promotion

MPN Quelle est la vision globale portée par VINCI Immobilier sur la réhabilitation de la Caserne Jacques Vion ?

La réhabilitation de la Caserne Jacques Vion est emblématique de notre savoir-faire : refaire la ville sur la ville, préserver un patrimoine remarquable et lui donner une nouvelle utilité.

Notre vision pour ce projet, que nous portons avec notre associé Sporting Promotion, s'articule autour de trois piliers :

Préserver l'identité du lieu, en respectant l'œuvre brutaliste de Pierre Debeaux : ses volumes, sa structure, ses matériaux.

Ouvrir la caserne sur la ville en créant un lieu vivant, partagé et accessible.

Concevoir un projet mixte, où les logements, les bureaux, la culture, le sport coexistent harmonieusement, dans le respect des destinations initiales des différentes constructions

Nous avons voulu faire renaître ce bâtiment iconique en lui offrant une nouvelle intensité de vie et un rôle structurant dans le quartier Saint-Cyprien, et je crois bien que c'est pour ces raisons-mêmes que nous avons été désignés lauréats par la Ville sur ce projet avec Sporting Promotion.

MPN Le projet évoque un lieu "ouvert sur la ville" : comment cela se traduit-il ?

Concrètement, cette ouverture se traduit par :

Un socle actif, avec un grand restaurant, un club de sport, une salle de spectacle, ouverts aux Toulousains.

Un vaste parc urbain de plus de 2 500 m², véritable poumon vert du lieu.

Une programmation mixte, pensée pour que chacun – habitants, visiteurs, travailleurs – trouve sa place.

La caserne n'est plus un site enclavé : elle devient un lieu de destination à part entière.

Héritage architectural

MPN La Caserne Jacques Vion est emblématique du brutalisme toulousain : quels défis pour préserver cette identité ?

Le principal défi a été de concilier respect patrimonial et usages contemporains.

La caserne est protégée au titre des Monuments Historiques, et ses éléments majeurs – la halle du grand matériel, la tour de manœuvre, le gymnase, les façades, les logements – nécessitent une restauration très précise.

Nous avons dû conserver la force du béton brut et des géométries originelles tout en intégrant des normes actuelles (acoustique, thermique, sécurité) et des usages plus intenses.

C'est une opération d'équilibriste : révéler l'existant, sans jamais le dénaturer.

MPN Comment avez-vous travaillé autour de l'héritage de Pierre Debeaux ?

Nous avons adopté une posture d'humilité et de continuité.

L'architecture de Debeaux est radicale, inventive, en avance sur son temps. Son approche mêlant géométrie, structure et ingénierie était déjà tournée vers la modularité et l'adaptabilité.

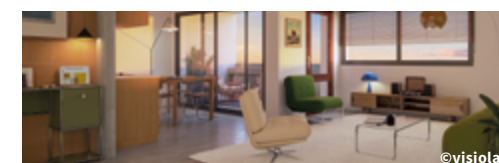
Nous avons donc cherché à réinterpréter son vocabulaire, souligner les qualités structurelles, par un travail de mise en lumière et de transparence, et dialoguer avec son héritage, en assumant des interventions contemporaines lisibles, mais respectueuses.

Le projet se lit comme une conversation entre les années 1970 et aujourd'hui, il combine le meilleur d'hier et d'aujourd'hui.

Habitabilité & qualité du logement

MPN Comment adapter un bâtiment des années 70 aux standards de confort actuels ?

Nous avons pensé le projet de restauration des logements pour allier respect patrimonial et qualité



d'usage. Les plans sont optimisés pour offrir des espaces fonctionnels. Les logements sont traversants, et disposent de grandes baies vitrées, favorisant leur ventilation naturelle. Les matériaux sont travaillés dans un esprit néo-rétro chaleureux, et les équipements sont entièrement modernisés.

L'esprit d'origine reste perceptible, mais il se conjugue à un véritable confort contemporain.

MPN Comment travailler la qualité de vie dans un projet aussi hybride ?

La qualité de vie est au cœur du projet. Nous avons conçu un écosystème complet, où chacun bénéficie de la présence des autres. Les logements profitent du parc urbain, des services sur place et d'une vie de quartier riche. Les bureaux s'insèrent dans un environnement stimulant, avec des lieux de restauration, de sport et de détente. Le public bénéficie d'équipements culturels et de loisirs accessibles et la mixité des usages apporte de la vie, de la sécurité, du mouvement, tout au long de la journée.

C'est un lieu pensé pour "bien vivre", "bien travailler" et "bien se rencontrer".

Le mot de la fin

MPN En quoi la Caserne Jacques Vion est-elle, selon vous, un projet emblématique pour Toulouse ?

Parce qu'elle incarne tout ce que doit être la ville de demain : respectueuse de son histoire, inventive dans ses usages, sobre en foncier, et généreuse envers ses habitants.

La Caserne Jacques Vion est un symbole toulousain que nous réhabilitons pour en faire un lieu de vie ouvert, contemporain et profondément ancré dans le quartier Saint-Cyprien. C'est un projet qui parle à la mémoire des Toulousains autant qu'à leurs aspirations futures.

MPN Si vous deviez résumer ce projet en une phrase ?

"La Caserne Jacques Vion, c'est la renaissance d'un patrimoine iconique en un lieu de vie mixte, ouvert et vibrant, au cœur de Toulouse."

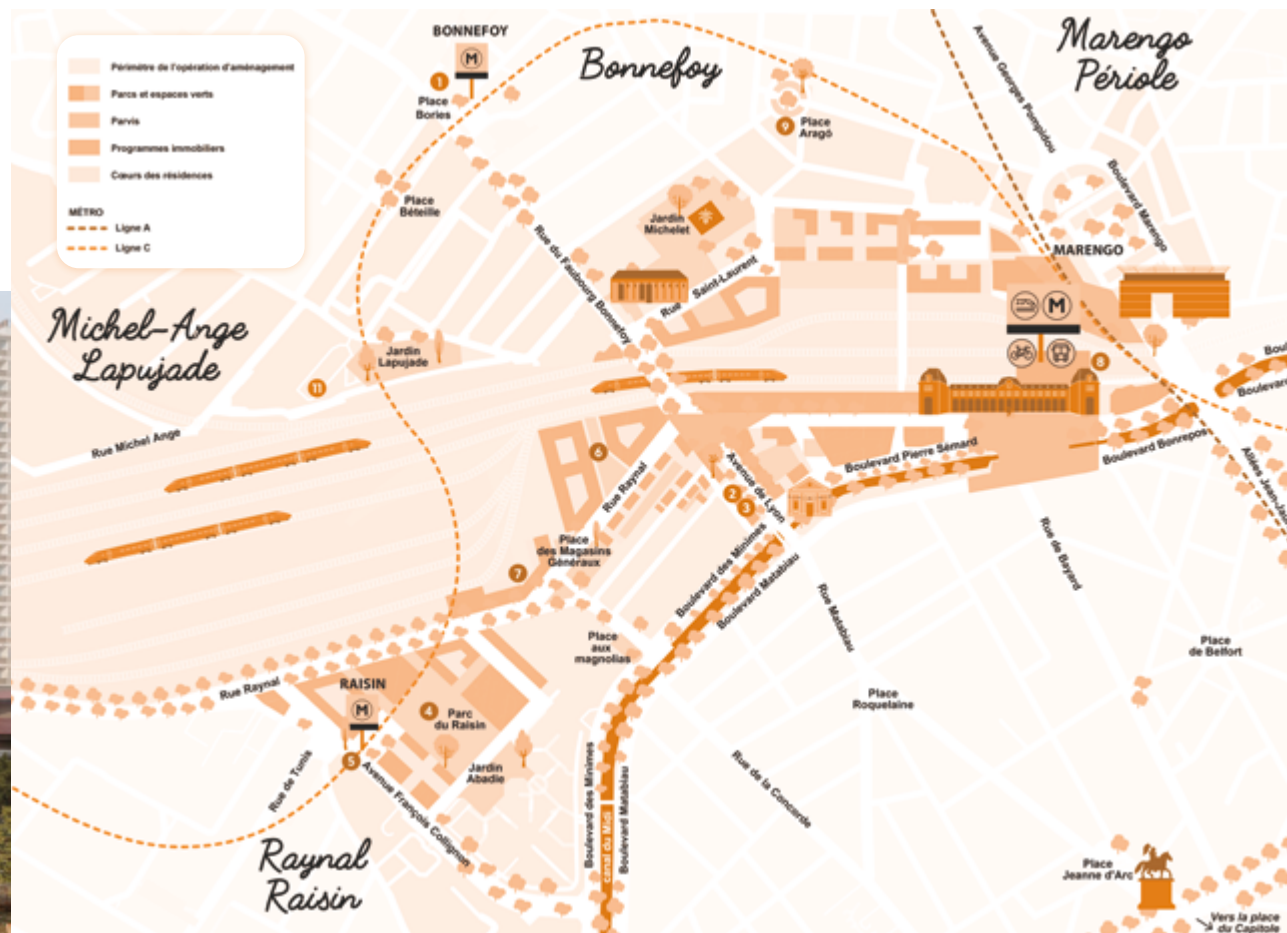
www.caserne-jacques-vion.fr



Le Grand Matabiau

Un projet de transport et d'aménagement de la ville pensé pour faciliter le quotidien

À Toulouse, le projet Grand Matabiau quais d'Oc vise à repenser la ville et les transports afin de simplifier la vie quotidienne de toutes et tous d'ici 2030.



Le projet de renouvellement urbain Grand Matabiau quais d'Oc se déploie autour de la gare Toulouse-Matabiau sur 135 hectares de territoire, longé en partie par le canal du Midi et situé à seulement quelques minutes du cœur historique.

Fruit d'un partenariat entre l'État, la Région Occitanie, le Conseil Départemental de Haute-Garonne, le groupe SNCF, Tisséo, la Ville de Toulouse et Toulouse Métropole, le projet "Grand Matabiau quais d'Oc" se construit dans une démarche de concertation, en associant les citoyens et en intégrant leurs propositions.

Le projet repose sur deux axes majeurs :

• **Les mobilités** : la gare Toulouse-Matabiau devient un véritable pôle d'échanges, pensé pour faciliter les déplacements quotidiens, anticiper l'arrivée de la 3^e ligne de métro et de la Ligne à Grande Vitesse, et offrir des espaces élargis et sécurisés aux piétons comme aux cyclistes.

• **L'aménagement urbain** : il s'agit de construire une ville pour tous, en conciliant logements, services publics et privés, commerces, activités et bureaux. Le réaménagement des berges du canal du Midi, la création d'un parc urbain et la végétalisation des espaces publics donneront naissance à un quartier plus vert et respirable.

Afin de faire émerger un **pôle d'excellence**, Toulouse Métropole

ambitionne de créer un **Campus numérique** sur le secteur de Grand Matabiau. Ce campus rassemblera un écosystème d'acteurs de l'innovation et du digital : entreprises de services numériques, sociétés de conseil en ingénierie et technologies, start-up, chercheurs, étudiants, ainsi qu'organismes publics et privés.

Labellisé écoQuartier, "Grand Matabiau quais d'Oc" incarne une vision urbaine durable et responsable. Il va ainsi redonner dynamisme et attractivité aux artères du quartier :

- Bonnefoy et l'Avenue de Lyon,
- Raynal Raisin,
- Marengo Périole,
- et Michel-Ange Lapujade.



Écoquartier
exemplaire qui répond aux défis d'atténuation et d'adaptation au changement climatique



3 000
logements pour tous



2 ha
de parcs et jardins (équivalent à plus de 5 terrains de foot)



+700
arbres plantés à terme



1 gare
modernisée et rénovée



4 stations
de la future ligne C du métro



1 pôle d'échanges
connectant différents moyens de transport : trains, métros, cars, bus, vélos



+1 000
places de vélos dans la nouvelle vélostation



135 ha
de territoire



3
équipements publics crèche, groupe scolaire, gymnase



30 000 m²
de services et commerces



200 000 m²
de bureaux



Notre Sélection



Bonnefoy et l'avenue de Lyon

Un quartier modernisé et unifié, préservant l'authenticité de ses racines.

Au cœur d'importantes opérations de reconstruction l'avenue de Lyon accueillera prochainement de nouveaux logements modernes, confortables et respectueux des normes environnementales. Ainsi, ils contribueront ainsi à la lutte contre le réchauffement climatique.

Les aménagements prévus incluent également l'élargissement des trottoirs pour améliorer le confort et la sécurité des piétons, la plantation d'allées arborées et la création d'une voie réservée aux mobilités douces, telles que vélos et trottinettes.

Cet ambitieux travail architectural mené sur l'avenue et ses rues adjacentes vise à recréer un véritable lien entre les deux faubourgs de Marengo-Périole et Raynal-Raisin, afin de renforcer l'unité du quartier. L'avenue du Faubourg Bonnefoy bénéficiera elle aussi d'un réaménagement d'envergure, en préparation de l'arrivée de la 3^e ligne de métro et de la future station Bonnefoy prévue pour 2028.

Une adresse prisée au cœur du quartier Grand Matabiau Quais d'Oc, RE2020 seuil 2025 Livraison 2^e trimestre 2028

- T1, 2^e étage, 33 m², terrasse 7 m² : 210 600 €
- T2, 3^e étage, 41 m², terrasse 8 m² 235 400 €
- T3, 1^{er} étage, 56 m², terrasse 18 m², 1 parking : 303 200 €
- T3, 6^e étage, 62 m², terrasse 20 m², 1 parking : 340 200 €
- T4, 4^e étage, 84 m², terrasse 19 m², 2 parkings : 461 800 €

+ d'infos ▶

05 34 43 94 93
06 37 93 05 63
 contact@monpatrimoine neuf.fr

Raynal - Raisin

Un quartier qui se réinvente.

Le secteur Raisin / Raynal, marqué pendant longtemps par ses activités ferroviaires, amorce aujourd'hui une transformation majeure tout en préservant le lien avec son histoire.

Intégré au projet Grand Matabiau Quais d'Oc, ce bassin de vie se modernise en profondeur grâce à la création de nouveaux logements, bureaux, services, équipements publics et espaces verts, offrant ainsi un cadre de vie considérablement amélioré.

Le réaménagement des espaces publics, couplé à l'arrivée de la 3^e ligne de métro, renforcera sa connexion aux transports urbains avec l'ouverture des futures stations Toulouse Lautrec et Raisin.

Afin de concrétiser l'ambition de créer un écoQuartier en cœur de ville, un vaste projet de 40 hectares prend forme, principalement sur des terrains appartenant à la SNCF, dont les anciens entrepôts Sernam. Déployé en plusieurs phases, il prévoit :

- La construction de logements, dont 40 % dédiés à l'habitat social ;
- La création d'espaces de travail modernes pour pallier au manque

- de bureaux en centre-ville ;
- L'installation de commerces et de services de proximité ;
- De nouveaux équipements publics : un groupe scolaire, une crèche et un gymnase.

Le quartier sera également enrichi d'un nouvel espace vert, le parc du Raisin, qui viendra prolonger le jardin Abadie et renforcer la place de la nature au cœur du projet.



Empalot

Un quartier en pleine renaissance au bord de la Garonne

Entre Garonne et centre-ville, Empalot se métamorphose. Ce quartier stratégique offre un cadre de vie moderne, connecté et verdoyant, idéal pour ceux qui recherchent l'équilibre parfait entre sérénité des berges et effervescence urbaine.



Notre Sélection



Une adresse convoitée au coeur du quartier. éligible à la TVA réduite à 5.5%, LLI (Logement Locatif Intermédiaire), statut Jeanbrun
Livraison 2^e trimestre 2028

- T2, 5^e étage, 45 m², terrasse 6 m², 1 parking : 174 900 € (en TVA réduite)
- T3, 6^e étage, 64 m², terrasse 9 m², 1 parking : 214 900 € (en TVA réduite)
- T4, 4^e étage, 96 m², terrasse 13 m², 2 parkings : 256 900 € (en TVA réduite)
- T5, 9^e étage, 106 m², terrasse 20 m², 2 parkings : 274 900 € (en TVA réduite)

+ d'infos ▶

05 34 43 94 93
06 37 93 05 63
contact@monpatrimoineurf.fr

Un emplacement stratégique aux portes du centre-ville

À deux pas de l'hyper-centre toulousain, le quartier d'Empalot se déploie le long des berges de la Garonne, bientôt réaménagées en Grand Parc Garonne. Face à l'île du Ramier et ses vastes complexes sportifs, il s'inscrit dans la continuité directe des quartiers dynamiques de Saint-Michel et de Niel.

Cette situation géographique est un atout majeur : parfaitement desservi par les transports en commun, les pistes cyclables et les accès routiers, Empalot offre une connexion directe avec les principaux bassins d'emploi de la métropole. Son ancrage en rive du fleuve garantit une qualité de vie privilégiée, où les promenades

aménagées et les espaces paysagers forment un véritable poumon vert, idéal pour la détente.

Un quartier qui se transforme profondément

Depuis plusieurs années, Empalot fait l'objet d'un important programme de rénovation et de reconstruction. Un vaste plan de renouvellement urbain redessine le paysage pour favoriser une véritable mixité résidentielle. De nouveaux programmes immobiliers neufs, élégants et modernes, viennent enrichir l'offre de logements et attirer de nouveaux profils d'habitants.

Le quotidien se réinvente également à travers des espaces publics repensés : nouvelles places conviviales, circulations piétonnes sécurisées et essor

des mobilités douces. Mais aussi-modernisation des infrastructures publiques et de l'implantation de nouveaux services et commerces de quartier.

Une opportunité pour habiter ou investir

Grâce à ce renouveau, Empalot s'affirme aujourd'hui comme une destination de choix pour les acquéreurs et les investisseurs. Alliant immédiateté du centre-ville, infrastructures de pointe et cadre naturel préservé, le quartier affiche un visage dynamique et prometteur.

Choisir Empalot, c'est parier sur un secteur en pleine ascension, porteur de belles perspectives de valorisation pour les années à venir.

Horizon 2030 :
Renouvellement
entier du quartier



Démolition
progressive
de 1 200
logements



Reconstruction
de 1 900
logements neufs

Estimation à 2030 :



Entre 7 500
et 9 000
habitants



31 hectares



7,8 ha
d'espaces verts



11 940 m²
d'équipements publics



6 730 m²
d'activités et commerces

Mobilité :



1 station de métro



8 lignes de bus
dont le Linéo 9



3 stations VélôToulouse



La Cartoucherie

Un quartier qui conjugue histoire et modernité

Aménagé par Oppidea sur une friche urbaine de 33 hectares, ancien site historique d'une manufacture de munitions d'avant-guerre, l'écoquartier La Cartoucherie prend vie au cœur de Toulouse.



Notre Sélection



Une adresse prisée, en plein cœur de l'écoquartier

- RE2020 seuil 2028
- NF HABITAT HQE

Livraison 4^e trimestre 2028

- T1 à partir de 158 000 €
- T2 à partir de 211 000 €
- T3 à partir de 279 000 €
- T4 à partir de 374 000 €

+ d'infos >

05 34 43 94 93

06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr

Innovant et parfaitement connecté, il allie densité urbaine et développement durable, offrant à ses habitants un mode de vie collectif, responsable et participatif : réseau de chaleur et de froid 100 % renouvelables, gestion des eaux pluviales sans rejet dans les réseaux d'assainissement, parkings silos mutualisés.

La Cartoucherie se distingue également par sa mixité d'usages, rassemblant logements, bureaux, commerces, services et équipements publics.

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. Située intra-muros, à

deux pas du faubourg authentiquement toulousain de Saint-Cyprien, La Cartoucherie bénéficie d'une localisation idéale et de connexions directes avec l'ensemble de la ville et de la métropole.

Le quartier profite d'une desserte en transports en commun particulièrement efficace : deux arrêts de tramway, les lignes de bus 45 et Linéo 2, ainsi que les stations de métro Patte d'Oie (ligne A) et Arènes (lignes A et C) accessibles en quelques minutes. L'accès immédiat au périphérique permet également de rejoindre en moins d'un quart d'heure la place du Capitole, la gare Matabiau ou l'aéroport.

33 hectares

3 800 logements

2 ha d'espaces verts

6 000 habitants

6 000 étudiants

15 000 m² d'équipements publics dont un pôle enfance qui accueillera un groupe scolaire de 18 classes, 2 crèches et un relais assistantes maternelles

78 000 m² de tertiaire

12 000 m² dédiés à l'enseignement supérieur

5 000 m² de commerces

2 stations de tramway

4 parkings mutualisés prévus à terme, soit près de 1 800 places de stationnement en silo.

2,6 km de pistes cyclables

La Cartoucherie a obtenu le Label Ecoquartier en décembre 2017



Montaudran Aerospace

Entre héritage aéronautique et innovation, un quartier en plein envol



Situé entre le centre-ville et Labège, Montaudran s'impose comme l'un des secteurs les plus dynamiques de la métropole.

Longtemps marqué par l'épopée de l'Aéropostale, ce quartier vit une métamorphose profonde alliant innovation technologique, habitat durable et qualité de vie.

Un pôle d'excellence tourné vers l'avenir

Au cœur de cette mutation, le projet Montaudran Aerospace constitue un moteur économique majeur. Ce pôle dédié à l'aéronautique, au spatial et à la recherche rassemble entreprises, startups et grandes écoles. L'objectif est de créer un quartier vivant où cohabitent harmonieusement logements, bureaux, commerces et équipements publics, attirant ainsi une population jeune et active.

La Mémoire au service de la Culture

Le quartier ne se contente pas d'innover ; il sublime son patrimoine. Autour de l'ancienne piste mythique, la Piste des Géants propose une offre culturelle unique, l'Envol des Pionniers retrace l'histoire héroïque

des aviateurs de l'Aéropostale. La Halle de La Machine, avec son célèbre Minotaure, insuffle une touche de poésie mécanique et de spectacle vivant, faisant de Montaudran un lieu de rendez-vous incontournable pour les Toulousains.

Un cadre de vie privilégié et connecté

Montaudran séduit également par son équilibre entre urbanité et nature. Le quartier privilégie les mobilités douces avec de nombreux aménagements paysagers et pistes cyclables qui facilitent le quotidien des habitants. Parfaitement intégré au réseau métropolitain, le secteur béné-

ficie d'un accès immédiat au péri-phérique. Cette connectivité sera prochainement renforcée par l'arrivée de la ligne C du métro, reliant directement Montaudran au cœur de Toulouse et aux autres grands bassins d'emploi.

Un secteur d'avenir pour habiter ou investir

Grâce à sa mutation urbaine, son dynamisme économique et l'arrivée de nouvelles infrastructures, ce quartier s'impose comme une valeur sûre de Toulouse. Entre logements neufs éco-performants et projets durables, le secteur offre un fort potentiel de valorisation immobilière, idéal pour y habiter ou investir sereinement.



Notre Sélection



NOUVEAU LANCEMENT au sein d'une adresse prisée, au cœur du quartier Montaudran Aerospace

- RE2020 seuil 2025
- NF HABITAT HQE
- EFFINATURE
- Livraison 2^e semestre 2028

- T2 à partir de 217 900 €
- T3 à partir de 254 900 €
- T4 à partir de 342 900 €

+ d'infos ▶

05 34 43 94 93
06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr

Économie et urbanisme

- 56 hectares**
- 120 000 m²** de bureaux et laboratoires
- 10 000** étudiants et chercheurs attendus sur le campus
- 3 000** logements à terme
- + de 20 ha** d'espaces publics et paysagers

Mobilité

- + de 10 km** de pistes cyclables
- Ligne C du métro** (horizon 2028)
- à 10 minutes** du centre-ville de Toulouse
- 1 parking**

Culture & Rayonnement

- 3 lieux culturels** majeurs
- 300 000** visiteurs par an



Question / Réponses

ACQUÉREURS

RÉSERVER UN
LOGEMENT



FINANCEMENT

Dois-je rembourser mon prêt avant la livraison du logement ?

MPN Non, vous ne remboursez généralement pas votre prêt immobilier complet avant la livraison. Dans le cadre d'un achat dans le neuf, les fonds sont débloqués progressivement en fonction de l'avancement des travaux. Pendant cette période, vous ne payez que **les intérêts intercalaires** (et l'assurance du prêt).

Le remboursement des mensualités "classiques" (capital + intérêts) commence à **la livraison du logement**, une fois le prêt totalement débloqué.

Quelles sont les étapes pour acheter un logement neuf ?

MPN L'achat d'un bien neuf se déroule en plusieurs étapes clés :

- 1. Réservation du logement :** signature du contrat de réservation et versement d'un dépôt de garantie.
- 2. Recherche de financement :** montage du dossier de prêt et obtention de l'accord de la banque.
- 3. Signature de l'acte de vente :** signature chez le notaire : vous devenez officiellement propriétaire.
- 4. Construction du logement :** le bien est construit, avec des appels de fonds selon l'avancement des travaux.
- 5. Suivi et accompagnement :** vous êtes informé de l'évolution du chantier et pouvez être sollicité pour certains choix.
- 6. Livraison et remise des clés :** visite de pré-livraison, levée des réserves éventuelles, puis remise des clés.



RETARD DE
LIVRAISON

Que se passe-t-il si mon logement est livré en retard ?

MPN En cas de retard de livraison, plusieurs situations sont possibles :

- **Indemnités de retard :** Le promoteur peut être tenu de verser des pénalités, souvent prévues dans le contrat de réservation, calculées selon le nombre de jours de retard.
- **Cas de force majeure :** certains retards (intempéries, pénuries, grèves...) peuvent justifier un décalage sans indemnisation.
- **Dialogue et solutions :** des ajustements peuvent être envisagés (report, accompagnement, solutions financières).

Dans tous les cas, il est important de se référer aux clauses du contrat de vente (ou contrat de réservation).

Jusqu'à quand puis-je personnaliser mon logement ?

MPN Vous pouvez personnaliser votre logement grâce aux Travaux Modificatifs Acquéreur (TMA), mais seulement jusqu'à un certain stade du chantier. En général :

- Les modifications sont possibles avant le démarrage du gros œuvre.
- Plus le chantier avance, plus les possibilités se réduisent.
- Passé un certain délai (souvent plusieurs mois avant la livraison), les modifications ne sont plus acceptées.

Chaque programme a ses propres délais : il est donc essentiel de se rapprocher de votre conseiller pour connaître les dates limites.



TRAVAUX



Dossier Tout ce qu'il faut savoir sur l'immobilier neuf

SPÉCIFICITÉS, AVANTAGES & GARANTIES

- L'achat en VEFA p.30
- Les garanties de l'achat en VEFA p.32
- Les avantages de l'immobilier neuf p.33
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) p.34
- Les normes environnementales dans l'immobilier neuf p.35



L'achat en Vefa

(VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)

L'achat en VEFA est un mécanisme français qui vous permet d'acheter un bien immobilier neuf qui n'est pas encore construit ou dont la construction n'est pas encore achevée.

Voici les différentes étapes, les avantages ainsi que les obligations de l'acquisition en VEFA.

L'achat en VEFA consiste à acheter son appartement ou sa maison la plupart du temps sur plan. **La transaction se réalise avant la construction ou l'achèvement du bien.** L'acquéreur devient propriétaire du terrain et des constructions déjà réalisées en payant le prix du bien qu'il achète en plusieurs fois, à mesure de l'avancement des travaux, **par appel de fonds** (voir le tableau des échéances des paiements).

Cette opération est réglementée par la loi dans le but de protéger l'acheteur qui s'engage alors que le bien n'est pas encore construit pour la plupart du temps. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Les grands principes

1° Le transfert de la propriété

Transfert immédiat des constructions en cours au moment de la vente et progressif, au fur et à mesure de la réalisation de l'ouvrage. La responsabilité de l'ouvrage incombe au vendeur jusqu'à la livraison à l'acquéreur.

2° Le fractionnement du prix

L'acquéreur doit payer le vendeur, au fur et à mesure de la réalisation de l'ouvrage et non en attendant l'achèvement. Il est soumis à un échelonnement des paiements en fonction de l'avancement des travaux (cf. : tableau échéance des paiements).

3° Les intérêts intercalaires

Le paiement du prix du logement s'effectuant par palier, le promoteur réalise un appel de fonds à la banque et celle-ci lui verse un pourcentage du prix, qui est encadré par la loi. Celui-ci engendre des frais supplémentaires : les intérêts intercalaires. Cela signifie que même si vous ne commencez pas à rembourser le logement neuf avant la remise des clés, vous devrez prévoir le paiement de mensualités correspondant à l'assurance emprunteur et aux intérêts intercalaires durant la période de construction.

4° La Garantie Financière d'Achèvement (GFA)

Durant la construction d'un logement neuf, un établissement bancaire se porte garant pour le promoteur vendeur, de couvrir la réalisation financière du programme jusqu'à sa livraison en s'engageant en cas de défaillance à fournir les fonds nécessaires pour réaliser l'achèvement des travaux. Il s'engage également auprès de l'investisseur à assurer le financement de la construction jusqu'à l'achèvement.

Tableaux échéance des paiements

Stade d'avancement	%	Cumul
Ouverture du chantier	30%	30%
Achèvement des fondations	5%	35%
Plancher bas rez-de-chaussée	20%	55%
Murs en élévation	10%	65%
Hors d'eau	5%	70%
Menuiseries extérieures posées	15%	85%
Achèvement	10%	95%
Remise des clés	5%	100%

Les acteurs de la Vefa

- **Promoteur** : Réalisateur et assembleur du projet.
- **Notaire du programme** : Rédaction des actes notariés authentiques et du règlement de copropriété.
- **Acquéreur / investisseur** : Acquisition du logement.
- **Syndic de copropriété** : Représentant de la copropriété (notamment à la livraison des parties communes), gestion technique, administrative, comptable et financière de la copropriété, etc.
- **Gestionnaire** : Gestion locative du bien.

Les garanties de l'achat en Vefa

La Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) est fortement encadrée afin de protéger l'acquéreur. Le promoteur est tenu de souscrire plusieurs garanties :

- 1° **La garantie de parfait achèvement** couvre durant **12 mois** tous les vices apparents ou malfaçons consignés dans le procès-verbal de réception des travaux.
- 2° **La garantie biennale** couvre durant **24 mois** les malfaçons du second œuvre (les éléments pouvant être réparés sans toucher au gros œuvre).
- 3° **La garantie décennale** assure pendant **10 ans** contre les désordres qui compromettent la solidité de l'édifice ou les rendent impropres à sa destination.
- 4° **L'assurance dommage ouvrage** prévoit une **réparation rapide des dommages**, avant toute recherche de responsabilité. Elle est souscrite avant le début du chantier par le vendeur et pour votre compte.

Le contrat de réservation

ou Contrat préliminaire

Le contrat préliminaire, dit contrat de réservation, est un avant-contrat spécifique à la vente en l'état futur d'achèvement. Le promoteur s'engage à réserver un logement neuf au client en vue de la réalisation du programme. Ce contrat est signé sous seing privé entre le promoteur et l'acquéreur. Il doit comporter les mentions obligatoires suivantes :

- **Les conditions générales** : désignation des parties ; désignation du / des bien(s) réservé(s) ; conditions de paiement de la vente ; financement ; 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 ; protection des données à caractère personnel ; modèle de formulaire de rétractation.
- **Les conditions particulières** : informations sur le(s) réservataire(s) ; informations sur le/les bien(s) réservé(s) ; financement ; désignation du dépôt de garantie ; désignation de notaire ; date de livraison.

→ **Le descriptif technique** : il 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** : il présente sous forme de cartes, de fiches et de notices le plan de prévention et de pollution. Toutes les études de sols et d'environnements sont détaillées dans cette partie du contrat (sécheresse, inondation, mouvement de terrain, sismicité, radon, etc.).

Les étapes de l'achat en vefa



1. Réservation de votre logement

Aller / Retour du contrat de réservation
Client <-> Promoteur



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.



Engagement

À l'issue du délai de réflexion, l'acquéreur s'engage à réaliser la vente et à constituer son financement.



2. La constitution du financement

Achat comptant : mise à disposition des fonds appelés
Achat par crédit immobilier : montage du financement et des garanties emprunteur à l'aide d'un conseiller financier (établissement bancaire ou courtier)



Réception des offres de prêts

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



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.



3. La signature de l'acte authentique

La réalisation de la vente devient authentique devant le Notaire.



Paiement des appels de fonds

Vous devez maintenant verser les sommes dues sur le compte centralisateur de l'opération, à hauteur de l'avancement du chantier. Voir le tableau d'échéances des paiements.



4. Personnalisation de votre logement

Lorsque les délais le permettent, sur convention acceptée entre le promoteur et le client (hors acte authentique).



5. La livraison de votre bien

Réception de votre logement avec remise de vos clés et versement de la dernière fraction pour solde du prix d'acquisition.



Les garanties de l'acquisition en VEFA

(VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)

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

GARANTIE	DÉLAI	DÉPART DU DÉLAI	Textes de référence	EXPLICATION
Vices têt apparus (Avant réception ou avant l'expiration d'un mois à compter de la prise de possession)	→ 1 mois	Le plus tardif des deux événements suivants : → « Réception » → Expiration d'un mois à compter de la « prise de possession »	→ 1642-1 → 1648a.2 Code civil	Tout défaut non vu à la livraison qui aurait pu rentrer dans les réserves de la réception. <i>Ex. : poignée de porte défailante...</i>
Parfait achèvement	→ 1 an	→ « Réception »	→ 1792-6 Code civil	Tout défaut apparent dans la première année d'utilisation. <i>Ex. : mitigeur défailant.</i>
Isolation phonique	→ 1 an	→ « Prise de possession »	L-111-11 C.C.H. *	<i>Ex. : entente anormale d'un voisin...</i>
Bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	→ 2 ans	→ « Réception »	1792-3 Code civil	Éléments qui se détachent du bâti. <i>Ex. : cuisine, salle de bain, chaudière...</i>
Dommages compromettant la solidité de l'ouvrage, rendant impropre l'ouvrage à sa destination, ou bien affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	→ 10 ans	→ « Réception »	1646-1, 1792, 1792-2 Code civil	<i>Ex. : dalles béton, toiture, façade...</i>



Les avantages de l'immobilier neuf

Acheter un logement neuf, c'est profiter d'un bien de qualité, peu énergivore et directement habitable, sans avoir à réaliser de travaux. Mais, ce ne sont pas les seuls avantages.



Avantages financiers

- ✓ **Frais de notaire réduits :** Comptez environ 2,5 % du prix d'achat, contre 7 à 8 % dans l'ancien.
- ✓ **Fiscalité allégée :** Selon votre commune, vous pouvez bénéficier d'une exonération de la taxe foncière pendant les 2 premières années.
- ✓ **Aides à l'accession :** Des prêts et des dispositifs comme le PTZ (Prêt à Taux Zéro), le BRS ou la TVA réduite à 5,5 % (en zone ANRU) facilitent le financement des primo-accédants.
- ✓ **Optimisation fiscale :** Profitez de dispositifs spécifiques pour booster la rentabilité de votre investissement tout en réduisant vos impôts de manière stratégique.



Confort du "Clé en main"

Un logement normé, labellisé et économe

- ✓ **Zéro travaux :** Vous emménagez dans un logement impeccable. Pas de rénovation à prévoir avant de nombreuses années.
- ✓ **Personnalisation (TMA) :** Vous avez la main sur les finitions (sols, peintures) et parfois même sur l'agencement des pièces pour un logement qui vous ressemble vraiment.
- ✓ **Performance énergétique :** Grâce aux normes RE2020, vous profitez d'une isolation thermique et phonique supérieure, ce qui se traduit par des factures d'énergie drastiquement réduites.



Sécurité contractuelle totale

Investir dans le neuf, c'est dormir sur ses deux oreilles grâce à un arsenal de garanties :

- ✓ **Garantie de parfait achèvement :** Couvre les désordres constatés la 1^{re} année.
- ✓ **Garantie biennale :** Protège les équipements (robinetterie, volets) pendant 2 ans.
- ✓ **Garantie décennale :** Couvre la structure et le bâti pendant 10 ans.
- ✓ **Assurance Dommages-Ouvrage :** Pré-finance les réparations en cas de sinistre important.



Un patrimoine durable

- ✓ **Une valorisation garantie**
Grâce à une performance énergétique de pointe (DPE A ou B), vous évitez la décote de l'ancien et maximisez votre plus-value à la vente.
- ✓ **Un héritage solide**
Vous bâtissez un capital durable et sécurisé pour vos proches, facilitant la transmission d'un patrimoine sain et sans travaux.

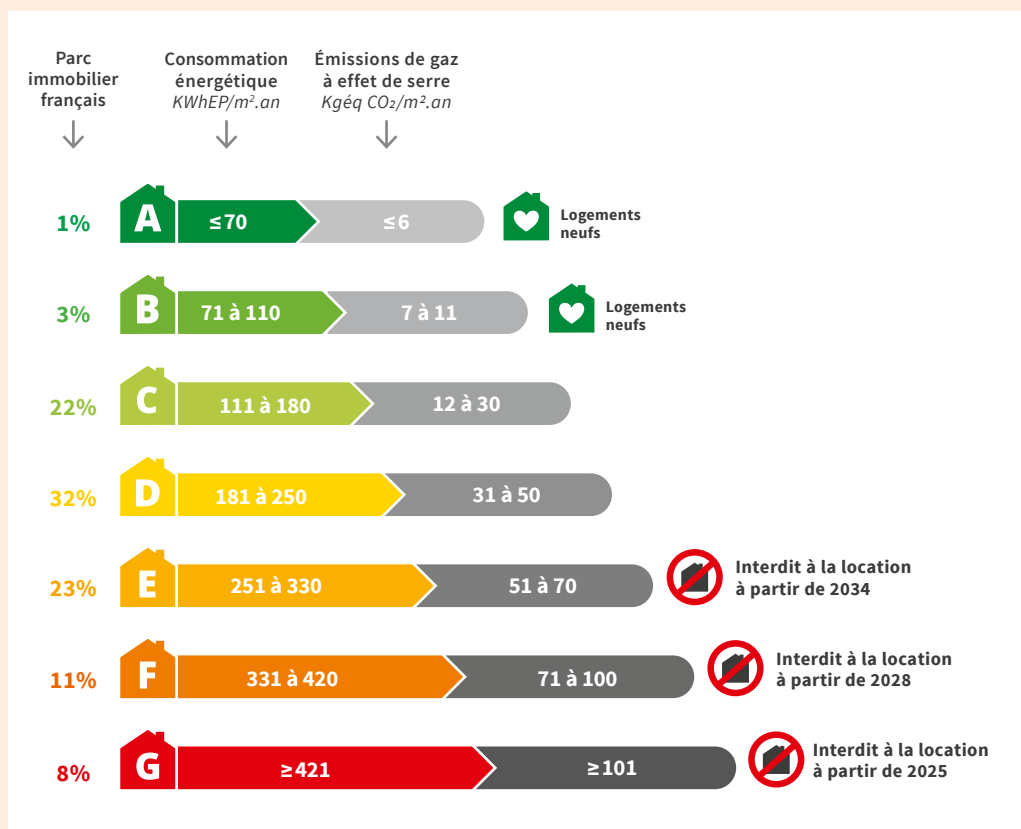


Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été créé en 2006 pour mesurer la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment par rapport à sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre.

La Loi Climat et Résilience de 2021 interdit de louer ou de vendre des logements trop énergivores, dits « passoires thermiques », des logements qui sont très mal isolés qui favorisent le gaspillage de chauffage et d'énergie.

Les logements neufs affichent d'excellentes performances énergétiques, avec des DPE classés A ou B, bien supérieurs à ceux de la majorité des logements anciens.



Les normes environnementales dans l'immobilier neuf

Lors d'un achat de bien immobilier neuf, nous bénéficions de performances supérieures en matière d'environnement, de confort et d'accessibilité. Il existe de nombreux labels et normes qu'il faut savoir appréhender pour comprendre la qualité de votre futur logement.

BBC Bâtiment Basse Consommation 	Label environnemental basé sur la réduction de la consommation énergétique. Son seuil est fixé à 50 kWh/m ² /an en moyenne.	E+C- Bâtiment à Énergie positive et réduction du Carbone 	Il est attribué aux constructions neuves qui produisent plus d'énergie qu'elles n'en consomment.
RT 2012 Réglementation Thermique 2012 	Les principaux enjeux de cette réglementation sont de réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre dans les bâtiments. Elle réduit à peu près de 3 la consommation d'énergie primaire. La consommation conventionnelle d'énergie maximale est de 50 kWh/m ² /an.	Le label BEPOS Bâtiment à Énergie Positive 	Le label BEPOS est un label de la norme environnementale RE 2020. L'objectif de ce label est que tous les bâtiments soient à énergie positive pour le secteur de l'immobilier neuf.
RE 2020 Réglementation environnementale 2020 - seuil 2025 - 2028 - 2031 	La RE2020, entrée en vigueur depuis 2022, est une réglementation environnementale émergente de la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment. Elle repose sur une transformation progressive des techniques de construction et des solutions énergétiques.	Biodiversity® 	Le label Biodiversity® a été conçu par des experts pour favoriser la biodiversité dans les opérations immobilières. Pour l'obtenir, le maître d'œuvre doit connaître et surtout comprendre la biodiversité du site sur lequel l'opération va être construite.
Le label HPE Haute Performance Énergétique 	Un bâtiment est labellisé HPE lorsque sa consommation d'énergie primaire est de 10% inférieure à la RT 2012 (soit environ 36 kWh/m ² /an). Ces valeurs sont à modérer en fonction de la région, du climat, de l'altitude ou encore du type de construction.	La certification NF Habitat 	NF Habitat est la certification de référence dans le domaine du logement neuf. Les certifications NF Habitat évaluent la qualité de vie, le respect de l'environnement, la performance économique des bâtiments et un management responsable lors de leur construction.
Le label THPE Très Haute Performance Énergétique 	Un bâtiment est labellisé THPE lorsque sa consommation d'énergie est de 20% inférieure à la RT 2012 (soit environ 32 kWh/m ² /an). Ces valeurs sont à modérer en fonction de la région, du climat, de l'altitude ou encore du type de construction.	La certification NF habitat HQE 	La certification HQE qui signifie « Haute Qualité Environnementale » vise à construire des bâtiments durables, possédant un impact négligeable sur l'environnement pendant et après la construction. Les bâtiments HQE travaillent sur l'éco-construction et sur une bonne intégration à l'environnement. Les constructions HQE ont une consommation d'énergie considérablement réduite, de par une gestion durable des ressources énergétiques et un environnement intérieur sain et bien réalisé. Cette certification assure une excellente qualité de vie et un confort optimal des logements.



Les étapes d'une opération immobilière



Étude de faisabilité

Des études techniques, financières et urbanistiques permettent de valider la pertinence du projet et de définir la typologie des logements

1



Recherche et acquisition du foncier

Le promoteur identifie un terrain à fort potentiel et analyse sa faisabilité au regard des règles d'urbanisme, du marché local et des contraintes techniques.

2



Conception du programme

L'architecte conçoit le projet en intégrant les exigences réglementaires, environnementales et les attentes des futurs occupants.

3



Obtention du permis de construire

Le promoteur dépose un permis de construire auprès de la mairie et une réponse sera donnée sur une période de 3 mois. Après instruction et purge des recours, le projet peut être lancé.

4



Commercialisation

Les logements sont proposés à la vente en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), permettant aux acquéreurs de réserver leur bien sur plan.

5



Financement et lancement des travaux

Le promoteur met en place le financement du projet et débute la construction avec l'ensemble des entreprises partenaires.

6



Construction du programme

Les travaux se déroulent en plusieurs phases, du gros œuvre aux finitions, sous le contrôle de professionnels garantissant la qualité de l'ouvrage.

7



Livraison des logements

Une fois les travaux achevés, les logements sont livrés aux acquéreurs, qui bénéficient des garanties légales propres à l'immobilier neuf.

8



Sélection 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.

-  **Clos Cante Merle - P2**
-  **Côté Urbain - P38**
-  **Les Sarments - P40**
-  **Home Spirit 2 - P42**
-  **Allée de Marie-T - P44**
-  **Impérial - P46**
-  **Respire - P50**
-  **Villa Néréa - P54**
-  **Betmajou - P56**
-  **Caserne Vion - P58**

Retrouvez l'offre à la vente et bien plus encore sur www.monpatrimoine neuf.fr

MPN



Côté Urbain

Par CARRÈRE Promotion

Toulouse La Vache 31200

- 33 Appartements du T2 au T4
- À partir de 148 800 €

- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2028
- Notaire : Maître SOPHIE CAMPS
- Architecte : SARL D'ARCHITECTURE B,M & B



Une adresse privilégiée au nord de Toulouse

Le quartier La Vache, au nord de Toulouse, est un secteur à la fois résidentiel et urbain, apprécié pour sa bonne desserte en transports grâce au métro (ligne B) et aux axes routiers proches. Il offre un cadre de vie pratique avec de nombreux commerces de proximité, écoles et équipements, tout en restant à seulement quelques minutes du centre-ville.

Une architecture urbaine

À seulement 5 km du Capitole, Côté Urbain vous invite à découvrir une résidence à taille humaine composée de seulement 33 logements, implantée dans un environnement pavillonnaire calme et recherché, tout en bénéficiant d'un accès rapide au centre-ville.

Pensée pour le confort et la qualité de vie, la résidence propose des prestations soignées et des espaces extérieurs généreux, avec des terrasses pouvant atteindre jusqu'à 85 m², idéals pour profiter pleinement de l'extérieur au quotidien. La résidence est entièrement

sécurisée, avec un accès contrôlé et un environnement calme, pour vous offrir tranquillité et sérénité.

Des intérieurs lumineux, fonctionnels et des extérieurs spacieux

Côté Urbain propose des appartements lumineux et fonctionnels, dont les espaces de vie se prolongent naturellement vers de généreux extérieurs privés. Ces belles terrasses offrent de véritables lieux de détente ou de réception en plein air. Pour un quotidien serein, la résidence assure un confort optimal avec son parking couvert et son accès sécurisé, garantissant une qualité de vie alliant sécurité et modernité.

Des prix accessibles pour devenir propriétaire

Appartements neufs à partir de 148 800 €, avec une mensualité estimée à 600 € / mois sans apport. Une opportunité rare sur le secteur toulousain, idéale pour passer du statut de locataire à propriétaire, dans un cadre de vie recherché, à proximité du métro et des commerces.

Les + du programme

- Residence clôturée, sécurisée et intimiste
- Ascenseur
- Prestations de qualité
- Grandes terrasses, jusqu'à 85 m²
- Parkings couverts et sécurisés
- Local vélo

À proximité

À moins de 5 min à pied :

- Commerces de proximité : boulangeries, épiceries, pharmacies
- Espaces Verts : parcs et jardins

À moins de 10 min à pied :

- Commerces : supermarchés, restaurants, cafés, boutiques locales
- Éducation : Écoles primaires et secondaires
- Santé : cabinets médicaux et pharmacies
- Loisirs : salles de sport, complexes sportifs

Transports en commun

- Métro ligne B station la vache à moins de 10 min à pied
- Métro future ligne C
- Bus arrêt Claude Bernard à moins de 10 min à pied



+ d'infos ▶

05 34 43 94 93
06 37 93 05 63
 contact@monpatrimoine neuf.fr



PROGRAMME

Les Sarments

Par Loftwood

Gagnac-sur-Garonne 31150

- 47 Appartements du T2 au T3
- À partir de 168 000 €

- Livraison prévisionnelle : 1^{er} semestre 2028
- Notaire : Maître Primault
- Architecte : Audrey Battaglia



Le bien vivre aux portes de Toulouse

À Gagnac-sur-Garonne, Les Sarments s'inscrivent dans un cadre de vie recherché, entre tranquillité résidentielle et proximité immédiate de la métropole toulousaine. Ici, on profite d'une ambiance pavillonnaire apaisée, d'un quotidien pratique grâce aux commerces et services du centre, mais aussi d'un environnement agréable tourné vers la promenade, et la nature (site Natura 2000) avec les berges de la Garonne et le canal tout proches. La commune séduit par son authenticité, sa vie locale, son marché, ses associations dynamiques et son atmosphère conviviale. Elle offre ce juste équilibre que recherchent aujourd'hui de jeunes seniors autonomes : vivre dans un environnement serein, à taille humaine, sans s'éloigner des grands bassins d'activité, des infrastructures et des connexions essentielles.

Une liberté totale : vivez à votre rythme

La résidence propose une approche novatrice du logement senior, centrée sur l'indépendance absolue.

Ici, aucun gestionnaire n'impose de services ni de frais superflus. Vous restez maître de votre quotidien : vous choisissez vos propres prestataires et gérez votre budget sans charges de services obligatoires.

Chaque appartement a été conçu pour simplifier le quotidien. Les logements bénéficient d'une cuisine aménagée et meuble de salle de bains. Tous disposent d'un espace extérieur confortable, terrasse ou loggia, véritable prolongement du logement pour profiter des beaux jours en toute tranquillité.

Un lieu de convivialité, d'échange et de partage

Au cœur de la résidence, une salle commune relie les bâtiments. On s'y retrouve pour discuter, regarder un match, partager un café, recevoir ses proches ou simplement profiter d'un moment ensemble, en toute simplicité. Dans l'enceinte de la résidence, les jardins communs prolongent cet esprit. Ici, le lien social se crée naturellement, dans un cadre serein et rassurant.

Les + du programme

- Proche du centre ville et des services de proximité
Environnement résidentiel
- Résidence sécurisée
- Logements fonctionnels
- Balcons et loggias pour chaque appartement
- Jardins communs
- Salle commune

Transports

- Bus Ligne Tisseo à 2 min
- Gare SNCF St Jory à 4km
Gare Toulouse Matabiau à 11km
- Autoroute A62 à 2km
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 10 km

À proximité

- Commerces et services**
 - Place du village avec son marché et ses commerces : pharmacie, fleuriste, boulangerie... à 700m
 - Centre médical à 850 m
 - Centre commercial Super U à 700 m
- Loisirs et nature**
 - Bibliothèque municipale
 - Complexe sportif municipal
 - Piste cyclable
 - Proximité du Golf et du MEET ...
 - Lac et site de pêche à proximité
 - Site Natura 2000 bords de Garonne aménagés



Vos notes personnelles

+ d'infos ▶

05 34 43 94 93
06 37 93 05 63
 contact@monpatrimoine neuf.fr



Home Spirit 2

Par GreenCity Immobilier & Sporting Promotion

Toulouse Montaudran Aerospace

→ 79 Appartements du T2 au T4

→ À partir de 217 900 €

- Livraison prévisionnelle : 2^e semestre 2028
- Notaire : En cours de sélection
- Architecte : Taillandier Architectes Associés



Toulouse Aerospace, un quartier en plein essor

Au sud-est de Toulouse, ce quartier s'est construit sur un site emblématique : l'ancienne piste historique liée à l'Aéropostale. Aujourd'hui, le quartier poursuit sa transformation pour devenir un écoquartier innovant, mêlant logements, activités, enseignement supérieur, commerces et équipements publics. Connecté et accessible, le secteur bénéficie d'une desserte renforcée avec le projet de ligne C du métro (arrivée prévue en 2028).

Le quartier s'organise autour de la place Marcel Bouilloux-Lafont, véritable cœur de vie, avec commerces, services et cinéma, et propose une offre complète pour le quotidien : crèches, groupes scolaires, équipements sportifs et services de proximité.

Home Spirit 2, un art de vivre lumineux

Avec ses six étages, la résidence affirme une architecture contemporaine aux lignes douces, signature du projet,

avec ses balcons arrondis et ses coursives extérieures ponctuées d'espaces verts apportent une luminosité exceptionnelle. Tous les logements disposent d'un balcon ou d'une terrasse, prolongeant naturellement les pièces de vie vers l'extérieur.

Pensée pour le confort de ses résidents, Home Spirit 2 propose une diversité de logements, adaptés aux modes de vie actuels, au sein d'un environnement végétalisé et partagé.

Un cadre de vie pensé pour votre bien-être

Au cœur de la résidence, un jardin commun offre un espace de convivialité et de respiration. Les coursives extérieures, intégrant des séquences végétalisées, participent à une ambiance plus ouverte et agréable au fil des saisons.

Une salle de sport commune vient compléter ces espaces partagés, en proposant aux résidents un service supplémentaire dédié au bien-être et au quotidien.

Les + du programme

- Architecture contemporaine aux lignes douces
- Prestations de qualité
- Jardin commun
- Parking sécurisé
- Locaux vélos
- Salle de sport

Transports

- Bus à 1 min à pied
- Métro future ligne C à 1 min à pied
- TER Montaudran à 8 min à vélo
- Gare SNCF Toulouse-Matabiau à 13 min en voiture
- Accès autoroute / rocade à 5 min en voiture
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 20 min en voiture

À proximité

- Commerces et services
 - Supermarché à 7 min à vélo
 - Poste à 10 min à vélo
 - Boucherie et boulangerie à 6 min en voiture
 - Centre commercial de Saint-Orens à 8 min en voiture
 - Pharmacie à 5 min en voiture
 - Clinique à 7 min en voiture
 - CHU de Rangueil à 9 min en voiture

Loisirs et nature

- Bowling, Karting, Trampoline à 4 min à vélo
- Complexe sportif de Montaudran à 4 min à vélo
- Cinéma UGC à 7 min à vélo
- Espace Cobalt à 8 min à vélo
- Les Jardins de la ligne à 9 min à vélo
- Halle de la Machine à 7 min en voiture

- Enseignements et travail
 - Centre d'innovation
 - Airbus Defence and Space
 - Collège et lycée à 12 min en bus
 - Pôle universitaire à 15 min en bus

HVE Haute Valeur Ecologique
RE2020 RECOMMANDATION ENVIRONNEMENTALE SEUL 2025
NF HQE HABITAT
 Prêt à Taux Zero%
 LMNP AMORTISSEMENT
 ÉLIGIBLE LLI
 BAILLEUR PRIVÉ JEANBRUN

+ d'infos
 05 34 43 94 93
 06 37 93 05 63
 contact@monpatrimoine neuf.fr



PROGRAMME

Allée de Marie-T

Par Promomidi

 **Tournefeuille** 31170

→ 30 Appartement T2 et T3
28 Villas en pleine propriété
T4 et T5

→ À partir de 203 000 €

- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2027
- Notaire : M^e Isabelle De Cambiaire Toussaint
- Architecte : Laurent SUNE



Tournefeuille, entre nature & vitalité

À seulement 15 minutes du centre de Toulouse, Tournefeuille se distingue par son équilibre parfait entre la tranquillité de son environnement verdoyant et son dynamisme économique attractif. La commune est réputée pour la qualité de ses infrastructures scolaires et sportives, avec un large choix d'écoles allant de la maternelle au lycée ainsi que des équipements sportifs variés tels qu'un stade, une piscine municipale et plusieurs complexes multisports.

Au cœur d'un parc privé boisé

Dans un environnement naturel remarquable, la résidence se distingue par son harmonie avec le paysage qui l'entoure. Ses bâtiments intègrent des matériaux emblématiques de la région, comme la brique, tout en adoptant des lignes modernes et élégantes. Les résidents profiteront d'espaces extérieurs aménagés, comme des jardins paysagers et des allées arborées, qui apporte une sensation de calme et de bien-être. La proximité avec les commodités, les commerces et les transports en commun fait de cette résidence un lieu où confort et praticité se conjuguent parfaitement.





30 appartements de 2 et 3 pièces

Les appartements, baignés de lumière naturelle, offrent des prestations haut de gamme. Chaque pièce bénéficie d'équipements modernes et fonctionnels : les cuisines parfaitement aménagées, allient élégance et praticité, tandis que les espaces de vie sont conçus pour un confort optimal. Les finitions soignées, comme le parquet stratifié dans les chambres, contribuent de créer une atmosphère chaleureuse et accueillante.

28 villas en pleine propriété T4 et T5

Les villas offrent un confort moderne et un décor élégant. Traversantes et multi orientées, elles bénéficient d'une luminosité optimale. Les pièces de vie sont spacieuses et revêtues d'un carrelage de qualité tandis que les chambres sont habillées d'un chaleureux parquet stratifié. Chaque villa jouit d'un jardin privé entouré de verdure, dont certains sont piscinables, plongeant ce lieu de vie au cœur d'une ambiance intimiste et sereine, parfaite pour recevoir et profiter de la nature environnante.

Les + du programme

-  Cadre naturel préservé et privilégié
-  Logements adaptés à tous les besoins
-  Prestations de qualité pensées pour un confort de vie
-  Villas en pleine propriété


Transports


-  Rocade Arc-en-ciel à 5 km
-  Bus 67 devant la résidence
-  Bus 48 à 500 m
-  YEGO scooters en libre service à 3 km
-  Metro A à 6 km
-  Futur métro C à 8 km
-  Aéroport Toulouse Blagnac à 8 km
-  Gare Toulouse Matabiau à 11 km

À proximité

-  **Commerces & services**
 - Services de proximité à 400m (Boucherie, boulangerie et presse)
 - Marché de plein vent à 2,5 km
 - Centre ville et ses commodités à 3 km
 - Supermarché à 3 km
 - Centre commercial et ses boutiques à 3 km

Activités et loisirs

-  **Complexes sportifs** (terrains foot, rugby, tennis) à 1,5 km
- Base de loisirs La Ramée à 2km
- Piscine municipale à 2,5 km
- Salle de spectacles l'Escale à 3 km
- Médiathèque à 3 km
- Cinéma Utopia à 3 km

-  **Enseignement**
 - Groupe scolaire à 650m,
 - Collège à 2 km,
 - Crèche à 3 km
 - École de Musique à 3 km,
 - Lycée à 4 km

Prêt à Taux Zéro%

 **RT2012**
RÈGLEMENTATION THERMIQUE

 **NF**
HABITAT

 **+ d'infos** ▶

05 34 43 94 93
06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



PROGRAMME

Impérial

Par Bouygues Immobilier & VINCI Immobilier

Toulouse 31200

→ **111 Appartements du T1 au T4**

→ **À partir de 208 700 €**

- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2028
- Notaire : BL Notaires
- Architectes : Hardel Le Bihan, 2PMA, Cros Leclercq, APA, Atelier Rita



Une adresse riche d'histoire, prête à accueillir la vôtre

Fruit de la collaboration de deux acteurs de référence de la promotion immobilière, le projet Impérial sonne le début d'une nouvelle ère marquée par la mixité d'usages. Imprégné du passé, le projet fait honneur à l'architecture toulousaine traditionnelle tout en révélant son potentiel dans une programmation adaptée aux modes de vie d'aujourd'hui. De part et d'autre de l'avenue de Lyon, ces 5 bâtiments accueillent des logements neufs, des commerces, un hôtel et une résidence intergénérationnelle, créant un quartier à échelle humaine. Impérial incarne l'audace de la ville de demain : vivante, inclusive, durable et pensée pour tous. À l'orée du centre-ville de Toulouse, l'avenir s'y écrit avec panache et chacun s'y épanouit grâce à l'offre de services enrichie qui s'étend aux abords de ce projet urbain d'envergure.

L'exemplarité environnementale

Cœur battant d'un environnement en pleine mutation, Impérial embrasse les ambitions environnementales de

la Métropole en proposant une conception bioclimatique et attentive à la biodiversité.

Projet durable, Impérial puise sa performance énergétique dans l'alliance de la brique toulousaine traditionnelle et du jeu d'orientation subtil des espaces extérieurs et intérieurs, pour garantir un moindre impact sur l'environnement, tout en maximisant le confort des usagers.

L'élégance et le confort au quotidien

Les résidences d'Impérial proposent des logements généreux qui conjuguent avec finesse, élégance et fonctionnalité. Volume, lumière, adaptabilité : un soin particulier est porté à chaque détail afin de construire des lieux de vie durables où le confort d'usage devient une évidence. S'émancipant des standards, les logements jouissent d'une vaste hauteur sous plafond qui vient renforcer le sentiment d'espace et d'intimité pour un quotidien apaisé.

Garants d'une valorisation patrimoniale pérenne, ils représentent un investissement stratégique, porté par un emplacement de choix et une conception durable.

Les + du programme

- 2 m 60 de hauteur libre sous plafond
- Appartements bi-orientés ou traversants pour les T3 et +
- Des prestations raffinées et hautement qualitatives
- 625 m² de cœur d'îlot végétalisé
- Résidence sécurisée
- Ascenseurs
- Parkings sécurisés
- Locaux vélos

Transports

- Métro ligne A & future ligne C à 5min à pied
- Métro ligne B à 13min à pied

- Gare Matabiau à 5min à pied
- A620 & Périphérique à 9min en voiture
- Balma-Gramont & A61 à 13min en voiture
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 19min en voiture

À proximité

- Commerces et services**
- Commerces de proximité à 300m
- Rue Alsace Lorraine à 17min à pied
- Marché Victor Hugo & Place Wilson à 8min en vélo
- Place du Capitole à 9min en voiture

- Enseignements**
- Écoles à 300m
- Université Toulouse Capitole à 10min en vélo

- Loisirs et nature**
- Accès en vélo :
- Basilique Saint-Sernin (6min)
- Halle aux Grains (10min)
- Jardin des Plantes (12min)
- Jardin Japonais (12min)



+ d'infos ▶

05 34 43 94 93
06 37 93 05 63
 contact@monpatrimoine neuf.fr

Offre à la vente et prochains lancements

Bouygues Immobilier Toulouse

Lancement 2T 2026 → Cazeneuve
36 logements

Lancement 4T 2026 → Compans Caffarelli
Logements familiaux et résidence étudiants.
En copromotion avec GA et Eclisse

Lancement 2T 2026 → Empalot
96 logements

Fakto
Quartier Vauquelin
63 appartements du T2 au T4
Livraison 3T 2027

Impérial
Quartier Grand Matabiau
111 appartements du T1 au T4
Livraison 2T 2028
Copromotion avec VINCI Immobilier

Confidences
Ramonville-Saint-Agne (31520)
64 logements - 26 villas T4 et T5
38 appartements T3 et T4
Livraison 3T 2027



Impérial
Livraison 2T 2028
Copromotion avec VINCI Immobilier

HVE Haute Valeur Ecologique

RE2020

NF HABITAT HQE

Prêt à Taux Zéro%

LMNP

ELIGIBLE LLI

BARLEUR PRIVE JEANBRUN



Confidences
Livraison 3T 2027

RE2020

Prêt à Taux Zéro%

PRX MAÎTRISE



Fakto
Livraison 3T 2027

RT2012 RELEMENTATION THERMIQUE

Prêt à Taux Zéro%

TVA 5,5%

LMNP

ELIGIBLE LLI

BARLEUR PRIVE JEANBRUN



Respire

Par Éclisse Promotion & Carrère Promotion

Toulouse La Vache

→ 26 Appartements
du T2 au T4

→ À partir de 123 000 €

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2027
- Notaire : Étude BL notaires
- Architecte : EMaa (Espagno Milani Architectes Associés)



Au cœur de la ville rose

Située dans le quartier La Vache au nord de Toulouse, la résidence Respire sera au cœur d'un quartier agréable, à seulement 15 minutes de l'hyper-centre via le métro B. Parfait compromis entre la tranquillité d'une zone résidentielle et les commodités du centre-ville, le quartier bénéficie d'un excellent maillage de transports en commun, de commerces et services de proximité.

Au pied de la résidence vous trouverez des lignes de bus vous reliant facilement au centre de Toulouse (15, 29, 59, 69, 169 et L10) mais également le croisement des métros B et C (arrêt La Vache, à 10 minutes à pied).

La résidence Respire

La résidence Respire, à l'architecture sobre et contemporaine, propose 26 logements, du T2 au T4, avec jardins privés, terrasses et rooftops. Les façades modernes aux tons écrus et blancs s'intègrent en

douceur dans le tissu urbain existant et les espaces verts. Côté pratique, Respire dispose de 27 places de stationnement en sous-sol ainsi que des locaux sécurisés pour les vélos.

Les appartements ont été pensés pour les jeunes actifs, célibataires ou couples, qui souhaitent devenir propriétaires d'un logement pratique et confortable dans une métropole conviviale. Traversants et à double orientation, les appartements bénéficient de nombreux espaces ouverts qui laissent entrer une luminosité naturelle et agréable.

Un large choix de personnalisation

Pour satisfaire au mieux vos attentes, nous vous offrons la possibilité de personnaliser votre logement dans une gamme de coloris et choix de matériaux prédéfinie, dans le respect des réglementations en vigueur et de l'avancement des travaux (se référer à la notice descriptive).

Les + du programme

- Résidence intimiste et sécurisée
- Architecture contemporaine
- Jardin privatif, terrasse ou rooftops
- Parking sécurisé
- Locaux vélos
- Ascenseurs

Transports

- Bus au pied de la résidence
- Métro B et future ligne C à 10 min à pied
- Accès autoroute / rocade à 8 min en voiture
- Gare SNCF Toulouse-Matabiau à 18 min en voiture
- Aéroport Toulouse-Blagnac à 13 min en voiture

À proximité

- Enseignements et travail
 - Crèche à 2 min à pied
 - École maternelle à 12 min à pied, 4 min en voiture
 - École élémentaire à 6 min à pied, 2 min en voiture
 - Collège à 12 min à pied, 5 min en voiture
 - Lycée à 7 min en voiture

Loisirs et culture

- Jardin de la Salade à 13 min à pied, 3 min en voiture
- Parc de la Maourine à 9 min en voiture
- Piscine Toulouse Lautrec à 13 min à pied, 7 min en voiture
- Salle de sport à 7 min à pied, 2 min en voiture
- Centre culturel - Théâtre des Mazades à 8 min en voiture
- Les jardins du Museum à 10 min en voiture

Commerces

- Supérette à 2 min à pied
- Intermarché à 5 min à pied
- Boulangerie et Pharmacie à 7 min à pied, 2 min en voiture
- Auchan Supermarché à 10 min en voiture

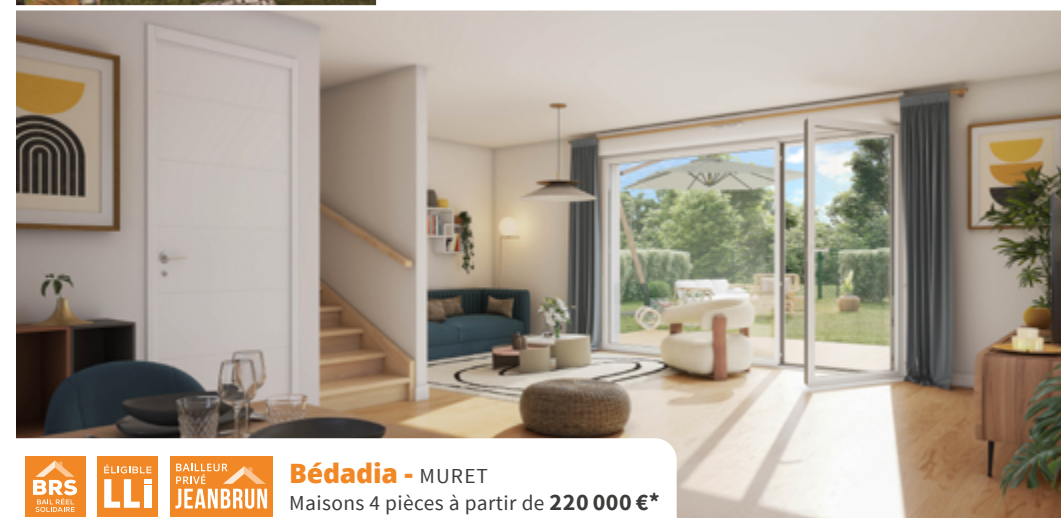


+ d'infos ▶

05 34 43 94 93
06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr

Les programmes toulousains

d'Eclisse Promotion



*selon réglementation en vigueur dans le cadre de bail réel solidaire.



PROGRAMME

Villa Néréa

Par GreenCity Immobilier

Argelès-sur-Mer 66700

- 20 Appartements du T2 au T4
- À partir de 247 900 €

- Livraison prévisionnelle : 2^e semestre 2027
- Notaire : Maître Hervé PHILIPPE
- Architecte : Empan Architectes



Argelès-sur-Mer, au coeur d'un territoire unique

Argelès-sur-Mer est une commune dynamique à taille humaine, qui cultive son authenticité et une identité locale à l'influence catalane si conviviale. Ses habitants apprécient sa vie bouillonnante avec ses ruelles colorées, ses terrasses de café et ses effluves marines sur le port de plaisance. Ils bénéficient également d'infrastructures scolaires de qualité et d'équipements sportifs et culturels qui permettent de pratiquer une grande variété de loisirs.

S'étendant entre mer et montagne, Argelès-sur-Mer bénéficie d'un littoral exceptionnel, donnant à la ville son statut de capitale touristique des Pyrénées-Orientales. Entre ses 7km de plage de sable fin où l'on peut flâner ou s'adonner aux activités nautiques (notamment plonger au parc naturel marin du Golfe du Lion), et son sentier du littoral avec ses criques intimistes, il y en a pour tous les goûts.

La résidence Néréa, les pieds dans l'eau

La résidence « Villa Néréa » à seulement 300m de la plage. Toutes les commodités sont accessibles en moins de 5min à pied : restaurants, commerces et services du quotidien. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement, à proximité immédiate des plages.

Dans un cadre intimiste et préservé, avec seulement 20 logements, « Villa Néréa » s'accorde parfaitement avec l'esprit apaisant d'Argelès-sur-mer. La résidence est entourée d'espaces végétalisés et d'arbres à l'essence méditerranéenne. Son architecture est sobre et contemporaine : le blanc est dominant, légèrement contrasté par des bardages et claustra claire-voie en bois composite.

Les terrasses des logements sont équipées de gardes corps en verre blanc sablé participant à l'aspect épuré de l'ensemble. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.

Les + du programme

- Emplacement incroyable, à 300 m de la plage
- Résidence sécurisée et intimiste
- Prestations de qualité
- Ascenseurs
- Parking sécurisé
- Local vélo

Transports

- Piste cyclables au pied de la résidence
- Bus ligne 540 à 1km
- Gare Argelès-sur-Mer à 3km
- TGV de Perpignan à 26km
- D914 sortie 12 à 4km
- A9 péage du Boulou n°43 à 22km
- Aéroport Perpignan Rivesaltes Méditerranée à 35km

À proximité

- Commerces et services**
 - Boulangerie et restaurant au pied de la résidence
 - Carrefour City à 200m
 - Centre médical à 300m
 - Intermarché Express à 400m
 - Banque à 500m
 - Pharmacie à 600m
 - La Poste à 650m
 - Marché à 750m
 - Lidl à 2,5km
 - Mairie à 3,5km

- Loisirs et nature**
 - Promenade du Front de Mer Port d'Argiles, piscine intercommunale, complexe sportif, tennis Club, église, cinéma, médiathèque, galerie d'art, réserve naturelle de la forêt de Massane.

- Enseignements**
 - École Maternelle à 700m
 - Collège à 2,5km
 - École Maternelle à 3km
 - École Primaire à 3km



+ d'infos ▶

05 34 43 94 93
06 37 93 05 63
 contact@monpatrimoine neuf.fr



PROGRAMME

Betmajou

Par Saint-Agne Immobilier

Toulouse Saint-Étienne



TRAVAUX EN COURS

→ 30 Appartements du 2 au 4 pièces

→ À partir de 439 000 €

De nouveaux plans à découvrir, avec de magnifiques surfaces et vues sur les remparts ou sur le Palais Niel

- Livraison prévisionnelle fin 2026
- Notaire : M^e DORMIN
- Architecte : Henri Balducchi - BMB Architectes en collaboration avec Raphaël VOINCHET (W-architectes) en tant que spécialiste des monuments historiques



Un quartier intimiste et sans limite, une adresse prisée où beauté et confort de vie s'entrelacent

À deux pas du Capitole, Saint-Étienne est un quartier très bien desservi, qui offre une mobilité optimale pour se déplacer au gré de ses envies. Au pied du Monument des Combattants de la Haute-Garonne, la station de métro François Verdier vous ouvre les portes de la ville entière. Non loin, le célèbre quartier des Carmes, concentré de restaurants et cafés intimistes, accueille les épicuriens dans l'âme, au cœur d'un décor architectural pittoresque.

Quartier chic et bourgeois le plus prisé de Toulouse, situé au cœur d'un secteur classé par les Architectes des Bâtiments de France, Saint-Étienne regorge de restaurants gastronomiques, bars et commodités du quotidien. Toute proche, l'incontournable rue Croix-Baragnon, haut lieu de la mode, regroupe des boutiques de luxe renommées et des magasins d'antiquités dont les vitrines élégantes offrent un décor unique et artistique à ceux qui s'y promènent.

Une résidence d'exception

Véritable joyau d'architecture en briques roses, la résidence se dresse telle une toile majestueuse, pour votre bien-être au quotidien. Nichée dans un cocon à taille humaine, elle s'intègre parfaitement à son environnement grâce à son élégante modernité et son respect des codes architecturaux du quartier. Résidence d'exception, elle offre à ses résidents le privilège de vivre au cœur du patrimoine historique toulousain et de ressentir les pulsations de la vieille ville, en adoptant un mode de vie urbain pratique et raffiné.

Le raffinement au quotidien

Les appartements offrent de belles surfaces adaptables selon vos envies. Au quotidien, vous bénéficierez de prestations haut de gamme où rien n'est laissé au hasard : chaque détail est pensé pour créer un environnement de vie hors du commun. Plongez dans l'intimité et la luminosité d'un lieu où les espaces sont conçus pour accueillir les rêves et les aspirations de chacun.

Les + du programme

- Quartier de prestige au cœur de la ville
- Site d'exception en secteur historique
- Une résidence intimiste de standing
- Halls d'entrée décorés par une architecte d'intérieur toulousaine
- Terrasses ou loggias
- Résidence sécurisée
- Ascenseur
- Parking privé ou garage
- Prestations luxueuses
- Personnalisation de votre appartement avec terrasse sur mesure

À proximité

Commerces & services
Restaurants gastronomiques, bar
Commodités du quotidien
Boutiques de luxe, Magasins d'antiquités

Environnement culturel
Palais Niel
Quais des Savoires
Museum de Toulouse
Théâtre du Grand Rond
La Halle aux Grains
Cathédrale Saint-Étienne
Musée des Augustins
Musée des arts Paul-Dupuy

Parcs et jardins
Jardin royal
Jardin des Plantes
Jardin du Grand Rond
Canal du midi

Transports

- Métro ligne B Palais de Justice / Carmes / François Verdier
- Tram
- Ligne de bus



+ d'infos ▶

05 34 43 94 93

06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr



Caserne Jacques Vion

Par VINCI Immobilier & Sporting Promotion

Toulouse Saint-Cyprien



MPN Voir le projet urbain p12

→ **Appartements du T1 au T5**

- Livraison prévisionnelle : à partir du 2^e semestre 2029
- Architectes : Coldefy & Apgo



Saint-Cyprien, un esprit village en cœur de ville

Sur la rive gauche de la Garonne, Saint-Cyprien conjugue un esprit de village authentique et une centralité urbaine dynamique. Entre son marché couvert, ses terrasses animées et sa desserte complète (métro, tramway, mobilités douces), le quartier offre une qualité de vie pratique enrichie par les événements culturels comme Rio Loco. Ce cadre convivial est sublimé par la proximité de l'île du Ramier et du nouveau Parc Picot de Lapeyrouse, un poumon vert de 7 hectares.

La renaissance d'un patrimoine emblématique en lieu multi-usage

Ancienne caserne des sapeurs-pompiers de Toulouse pendant plus de cinquante ans, la Caserne Jacques Vion, protégée au titre des Monuments Historiques, entame une réhabilitation d'envergure. Ce projet de restauration vise à préserver l'âme brutale et la mémoire collective du site tout en l'ouvrant sur la ville. En sublimant l'identité

architecturale des années 70, le programme crée un lieu de vie multi-usage unique qui allie respect de l'héritage historique et confort contemporain.

Les Logements : entre réhabilitation et extension contemporaine

L'offre se décline en plusieurs types de logements :

Patrimoine réhabilité (éligible aux dispositifs Monument Historique et Déficit Foncier) : Les logements Sapeurs vont du T1 au T4 traversants avec des loggias offrant des vues à 360° sur Toulouse et les Pyrénées. Les logements Officiers et Célibataires, situés au plus près de l'animation urbaine, offrent des surfaces T1 et T2 optimisées, idéales pour les jeunes actifs.

Extension contemporaine (éligible aux PTZ et BRS) : Érigé sur l'ancienne piscine en retrait de l'agitation, le bâtiment Auxiliaire propose des logements neufs du T2 au T5. Ouvert sur un vaste jardin paysager où l'ancienne fosse de plongée devient un kiosque, il dialogue harmonieusement avec le béton et la brique des structures d'origine.

Les + du programme

- 📍 Adresse rare en centre-ville
- 🏠 Patrimoine emblématique
- 🌟 Cadre de vie complet : restaurant, club de sport, parc urbain et salle de spectacle
- 🏆 Prestations de qualité pour un confort de vie
- 🏡 Logements adaptés à tous les besoins
- € Levier de performance fiscale unique à Toulouse

À proximité - en métro

- 🏛️ Hypercentre (Place du Capitole) - 5 min
- 🚆 Gare de Toulouse-Matabiau (LGV) - 10 min

À proximité - à pied

- 👥 Groupe scolaire public - 1 min
- ➕ Clinique Rive Gauche - 2 min
- 🚊 Tramway Ligne T1 - 3 min
- 🛒 Marché Saint-Cyprien et commerces de proximité (boucherie, boulangerie, etc.) - 4 min
- 🌿 Prairie des Filles et berges de la Garonne - 5 min
- 🚇 Métro Ligne A - 5 min

À proximité - en vélo

- 🌳 Parc Picot de Lapeyrouse (le « Central Park » toulousain) - 5 min
- 🎓 Pôle Universitaire (Université Toulouse Capitole et Facultés) - 10 min

À proximité - en voiture

- ➕ CHU de Purpan - 10 min
- 🚗 Halles de la Cartoucherie - 10 min
- ✈️ Aéroport Toulouse-Blagnac - 15 min



+ d'infos ▶

05 34 43 94 93
06 37 93 05 63
 contact@monpatrimoine neuf.fr

Bâissez un avenir :

Devenez propriétaire en toute tranquillité



Chez Mon Patrimoine Neuf, un conseiller vous accompagne à chaque étape de votre acquisition : de la sélection du logement répondant à vos critères jusqu'à la livraison de votre bien.



**Prendre rendez-vous
avec un conseiller :**

05 34 43 94 93 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



Dossier Accéder à la propriété

Les fiches ont été créées pour vous permettre de mieux appréhender les fondamentaux de l'immobilier. Dans cette partie, retrouvez les prêts et les dispositifs d'aides à l'accession.

→ L'Accession à Prix Maîtrisé (APM)	p.62
→ La TVA réduite à 5,5%	p.63
→ Le Bail Réel Solidaire (BRS)	p.64
→ Les offres en BRS	p.65
→ Le Prêt à Taux Zéro	p.66
→ Le Prêt Action Logement	p.67



LES AIDES À L'ACCESSION

L'Accession à Prix Maîtrisé (APM)

Dispositif d'Accession Sociale pour faciliter l'accès à la propriété, l'Accession à Prix Maîtrisé offre de réels avantages pour les acquéreurs, mais également pour les villes.

Ce dispositif est à l'initiative des collectivités locales qui s'associent avec un promoteur.

Pour ce faire, la collectivité vend au promoteur une partie du terrain à prix réduit et en contrepartie le promoteur répercute cette économie sur les logements neufs, qu'il vend à un prix inférieur à celui du marché, à des acquéreurs éligibles à l'Accession à Prix Maîtrisé.

Les conditions d'acquisition

Pour bénéficier du dispositif d'Accession Sociale à Prix Maîtrisé, il y a certaines conditions à respecter pour le futur acquéreur :

- Ne pas dépasser un certain **plafond de revenus en N-2** et acheter un **logement dédié à une résidence principale**
- Être **primo-accédant** ou **ne pas avoir été propriétaire au cours des 2 dernières années**
- Acquérir un bien neuf ou **en cours de construction**
- Acheter un bien qui respecte **la réglementation thermique en vigueur**

Les avantages du dispositif

Pour les familles aux revenus intermédiaires : elle leur permet de réaliser leur premier achat immobilier et ainsi de se constituer un patrimoine, à un coût plus faible que le prix du marché.

Pour les communes : ces programmes ont de vrais atouts pour redynamiser certains quartiers et assurer une mixité sociale.

Vous pouvez bénéficier, « sous certaines conditions », d'une sécurisation en cas d'accidents de la vie :

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

Les plafonds

La France entière a été segmentée en différentes zones, auxquelles sont attribuées des **plafonds de revenus à ne pas dépasser** :

REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE (ANNÉE N-2)			
Taille du foyer*	ZONE A & A BIS	ZONE B1	ZONE B2 & C
Personne seule	38 844€	38 844 €	33 771€
2 pers. (hors jeune ménage)	58 057 €	58 057 €	45 100 €
3 pers. ou pers. seule +1 pers. à charge ou jeune ménage	76 105 €	69 786 €	54 235 €
4 pers. ou pers. seule + 2 pers. à charge	90 863 €	83 594 €	65 476 €
5 pers. ou 1 pers. seule + 3 pers. à charge	108 107 €	98 956 €	77 023 €
6 pers. ou 1 pers. seule + 4 pers. à charge	121 650 €	111 359 €	86 805 €
Pers. supplémentaire	+13 557 €	+12 408 €	+9 683 €

* 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 (caves, celliers, combles, balcons, vérandas et terrasses).

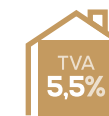
PLAFONDS DE PRIX (HORS TVA)				
ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
5 837 €/m ²	4 423 €/m ²	3 542 €/m ²	3 093 €/m ²	2 703 €/m ²

Toulouse & son agglomération

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



Prendre rendez-vous avec un conseiller Mon Patrimoine Neuf : 05 34 43 94 93 / 06 37 93 05 63 contact@monpatrimoineuf.fr



LES AIDES À L'ACCESSION

La TVA réduite à 5,5%

Lors d'un achat immobilier, la TVA est comprise dans le prix de vente et s'élève le plus souvent à 20 % du prix du bien. Dans certains cas, il est possible de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5% **uniquement pour sa résidence principale**, sous certaines conditions, notamment géographiques et financières.

(Caisse Interprofessionnelle du Logement), les salariés peuvent en bénéficier à des conditions attractives.

Les plafonds à prendre en compte :

REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE (ANNÉE N-2)			
Catégorie de ménages	PARIS et communes limitrophes	ILE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes	AUTRES RÉGIONS métropolitaines
1 personne seule	38 844 €	38 844 €	33 771 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	58 057 €	58 057 €	45 100 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	76 105 €	69 786 €	54 235 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 863 €	83 594 €	65 476 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	108 107 €	98 956 €	77 023 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	121 650 €	111 359 €	86 805 €
Par personne supplémentaire	+ 13 557 €	+ 12 408 €	+ 9 683 €

Les conditions pour en bénéficier

- **Acquérir un bien neuf** ou en cours de construction.
- **Le logement doit se situer en zone ANRU**
L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU, créée en 2004, pilote le Programme National de Rénovation Urbain (PNRU). Son objectif premier est de **redynamiser des quartiers en pénurie de logements, en favorisant la réalisation de programmes immobiliers neufs et l'accession sociale.**
- **Occuper le logement acheté durant 10 ans en tant que résidence principale.** Si l'acquéreur quitte le logement avant les 10 ans écoulés, il doit rembourser la différence entre la TVA réduite et la TVA à 5,5 sauf dans certaines situations (un décès, une mobilité professionnelle, une longue période de chômage...).
- **Ne pas dépasser un plafond de revenus en N-2.** (cf. tableau)

Des aides cumulables avec la TVA réduite !

En plus de la TVA réduite, les acheteurs d'un logement neuf peuvent bénéficier d'autres aides cumulables :

- + **Le PTZ (Prêt à Taux Zéro)** : Ce prêt sans intérêts, soumis à des conditions de ressources, permet de financer jusqu'à 50 % de l'achat d'un bien immobilier neuf, et est destiné aux primo-accédants.
- + **Le PAS (Prêt Accession Sociale)** : Également un prêt conventionné, il est destiné aux ménages à revenus modestes et offre un taux d'intérêt plafonné, sous réserve de conditions de ressources.
- + **Le prêt Action Logement** (anciennement prêt 1 % logement) : Ce prêt avantageux s'adresse aux salariés des entreprises du secteur privé comptant au moins 10 employés. Grâce à la contribution de l'employeur à la CIL

PLAFONDS DE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS / ZONE (par mètre carré de surface utile)

	Prix maximum 2025	Prix maximum 2026
Zone A bis	6170 € HT / m ²	5 837 € HT / m ²
Zone A	4 675 € HT / m ²	4 423 € HT / m ²
Zone B1	3 744 € HT / m ²	3 542 € HT / m ²
Zone B2	3 269 € HT / m ²	3 093 € HT / m ²
Zone C	2 857 € HT / m ²	2 703 € HT / m ²



LES AIDES À L'ACCESSION

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Qu'est-ce que le BRS ?

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession existant depuis 2015 issu de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, qui **dissocie le foncier du bâti**, permettant ainsi aux accédants à petit budget d'acquérir un logement neuf à petit prix.

Vous devenez **propriétaire du bâti et locataire durant toute la période d'usage en résidence principale du foncier (terrain)** à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) réglementé par agrément d'État, pendant une durée emphytéotique (comprise entre 18 et 99 ans).

Vous n'achetez en définitive que la partie bâti du logement, ce qui représente une économie entre 20 et 40 % en fonction du secteur géographique de votre achat.

Le BRS est par définition le **“Logement abordable dans le temps”**.

Quels sont les avantages ?

- Accéder à un logement pour les plus petits budgets en dessous des prix marché.
- Se constituer un **capital immobilier avec une mensualité réduite**.
- Une **économie de 15 à 40 %** sur votre acquisition.
- La possibilité de **financer son achat avec un prêt à taux zéro (PTZ)**.

Bon à savoir :

Vous pouvez revendre à tout moment votre logement : il suffit juste de respecter l'obligation de vente à une personne éligible aux mêmes conditions du dispositif (plafond de ressources et résidence principale).

La plus-value constatée sur 10 ans est de 34%

La revente d'un logement en BRS est encadrée. Vous ne pourrez céder le logement qu'au prix de cession plafonné par l'OFS (Organisme de Foncier Solidaire), qui restera toujours bien inférieur au prix du marché. Généralement cette plus-value encadrée correspond à un pourcentage déterminé d'inflation ou à l'ICC (Indice du Coût de Construction) publié par l'INSEE.

Les conditions pour en bénéficier

- Occuper le logement en résidence principale
- Respecter le **plafond de ressources d'éligibilité :**

Catégorie de ménages	REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE (ANNÉE N-2)		
	ZONE A et A bis	ZONE B1	ZONE B2 et C
1 pers.	38 844 €	38 844 €	33 771 €
2 pers. sans pers. à charge (hors jeune ménage)	58 057 €	58 057 €	45 100 €
3 pers. ou pers. seule + 1 pers. à charge ou jeune ménage	76 105 €	69 786 €	54 235 €
4 pers. ou pers. seule + 2 pers. à charge	90 863 €	83 594 €	65 476 €
5 pers. ou pers. seule + 3 pers. à charge	108 107 €	98 956 €	77 023 €
6 pers. ou pers. seule + 4 pers. à charge	121 650 €	111 359 €	86 805 €
Pers. suppl.	+ 13 557 €	+ 12 408 €	+ 9 683 €

Quelles différences entre BRS, location et acquisition ?

Prenons l'exemple d'un logement de 66 m² en zone A.

→ **En location :** Loyer moyen dans le neuf : 15,5 €/m². Loyer mensuel charges comprises d'environ 1 250 € pour un taux d'effort de 33 %, les revenus conseillés sont d'environ 3 400 € / mois.

→ **En acquisition classique :** Hypothèse avec un prêt immobilier à 3,5 % sur 25 ans. Prix du logement : 335 000 € Mensualité estimée : 1 675 € / mois

→ **En acquisition BRS :** Prix d'acquisition du logement : 210 000 €. Mensualité estimée du crédit (3,5 % sur 25 ans) : 1 050 € / mois. Redevance foncière OFS : 66 m² × 1,20 €/m² = 79 € / mois. → Coût mensuel total : 1 129 € / mois.

	Logement classique	Logement BRS	Location
Prix à l'achat	335 000 €	210 000 €	-
Mensualité(s)	1 675 €	1 050 €	-
Redevance foncière	-	79 €	-
Coût mensuel	1 675 €	1 129 €	1 250 €



Programmes éligibles au BRS



📍 **Montrabé (31850)**
 T2 : à partir de 137 000 €
 T3 : à partir de 173 000 €
 T4 : à partir de 205 000 €



📍 **Rouffiac-Tolosan (31180)**
 Villa T4 : à partir de 231 000 €
 Villa T5 : à partir de 284 000 €



📍 **Toulouse - La Vache**
 T2 : à partir de 131 000 €
 T3 : à partir de 170 000 €



LES PRÊTS DÉDIÉS À L'ACCESSION

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'État permettant aux personnes aux revenus intermédiaires d'acquérir une résidence principale.

Il sera remboursé par l'emprunteur sans intérêts, dans une durée de 20, 22 ou 25 ans avec un différé de 5 à 15 ans, durant lequel le ménage ne paie aucune mensualité.

Le plafond de ressources à respecter et le montant du PTZ accordé dépendent de la zone où se situe le futur logement.

Il est possible de compléter le Prêt à Taux Zéro avec un ou plusieurs autres prêts comme le Prêt d'Accession Sociale, le Prêt Conventionné, le Prêt Immobilier Bancaire et autres.

Quels sont les avantages ?

- + Utilisable pour acheter un logement dans le neuf.
- + Il est cumulable avec d'autres prêts.
- + Il permet de financer jusqu'à 50% du prix du logement.
- + La période de différé s'adapte à chaque situation : 5, 10 ou 15 ans.

Les conditions à respecter

- Ne pas avoir été propriétaire durant les 2 années précédant le prêt.
- Le PTZ ne peut constituer qu'une partie du montant de l'opération financière.
- Pour l'achat d'une résidence principale seulement.
- Sous conditions de ressources, qui varient selon la zone où se trouve le logement et du nombre de personnes occupant le foyer.
- L'emprunteur peut détenir le seul usufruit ou la seule nue-propriété de sa résidence principale.
- Si l'emprunteur ou l'un des occupants est en situation de handicap, il doit cependant justifier d'une carte de mobilité inclusion ou d'invalidité de 2^e et 3^e catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH).
- Si votre logement est définitivement inhabitable par une catastrophe naturelle ou technologique, vous devrez alors demander votre prêt dans un délai de 2 ans suivant la publication de l'arrêté constatant le sinistre.

Le plafond de ressources pour bénéficiaire du PTZ

Pour bénéficier du PTZ, il faut percevoir des revenus inférieurs à un plafond qui dépend de la localisation de votre futur logement et du nombre de personnes occupant ce logement. L'année de référence pour les plafonds de revenus est l'année N-2 (l'avant-dernière précédant l'offre) :

Nombre de personnes du logement	REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE (ANNÉE N-2)			
	ZONE A et A BIS	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1 pers.	49 000 €	34 500 €	31 500 €	24 000 €
2 pers.	73 500 €	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3 pers.	88 200 €	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4 pers.	102 900 €	72 450 €	66 150 €	59 850 €
5 pers.	117 600 €	82 800 €	75 600 €	68 400 €
6 pers.	132 300 €	93 150 €	85 050 €	76 950 €
7 pers.	147 000 €	103 500 €	94 500 €	85 500 €
8 pers. et +	161 700 €	113 850 €	103 950 €	94 050 €

Le PTZ prolongé jusqu'en 2027

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est prolongé depuis avril 2024 et jusqu'en décembre 2027 avec des changements concrets :

- **L'élargissement géographique** : le PTZ disponible partout en France.
- **L'élargissement à tous les logements neufs** : retour des maisons individuelles neuves
- **Un montant de prêt plus généreux** : le PTZ peut financer jusqu'à 50 % du coût total du bien (contre 40 % auparavant) dans certaines zones, selon la composition du foyer et le type de bien.

Simulez votre prêt à taux zéro

<https://monpatrimoine neuf.fr/simulateur-de-pret-a-taux-zero>



LES PRÊTS DÉDIÉS À L'ACCESSION

Le Prêt Action Logement

Le prêt d'accession finance l'acquisition d'un logement neuf (VEFA et PSLA), en Bail Réel Solidaire (BRS), ainsi que dans l'ancien dans le cadre de la vente HLM, et permet également la construction de votre maison.

Il est destiné aux salariés des entreprises du secteur privé cotisant à Action Logement (un prêt spécifique, le prêt agri-accession, est disponible pour les salariés du secteur agricole).

Les avantages

- Prêt à taux fixe avantageux
- Cumulable, sous conditions, avec le prêt travaux Action Logement
- Sans frais de dossier, ni de garantie ou de caution

Un financement à faible taux d'intérêt

- Montant maximum du prêt : 30 000 €,
- Durée du prêt : libre, dans la limite de 25 ans,
- Taux d'intérêt nominal annuel : taux fixe de 1 % (1) (hors assurance obligatoire).

Durée du prêt conventionné

- La durée de remboursement varie entre 5 et 30 ans.
- Il est possible de raccourcir cette durée ou de l'étendre jusqu'à un maximum de 35 ans.

Qui peut bénéficier du Prêt d'Accession Action Logement ?

Conditions relatives au logement

- Le logement doit constituer la résidence principale du ménage.
- Les logements doivent être construits ou acquis sur le territoire métropolitain ou dans les DROM.
- Pour les opérations de construction ou d'acquisition d'un logement neuf, les logements doivent respecter des conditions de performance énergétique conformes aux articles R. 172-1 à R. 172-9 du CCH (Réglementation Environnementale RE 2020) ou aux articles R. 162-1 à R. 162-4 du CCH dans les DROM (Réglementation Thermique, Acoustique et Aération).

- Pour l'acquisition d'un logement vendu par un organisme de logement social dans le cadre de la vente HLM, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du logement doit être compris entre A et E.

Conditions relatives au demandeur

- Être salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole comptant 10 employés ou plus.
- Respecter les plafonds de ressources.
- Acquérir sa résidence principale pour la première fois ou ne pas avoir été propriétaire au cours des 10 dernières années.
- Rembourser par anticipation les prêts Action Logement en cours (y compris l'AVANCE LOCA-PASS®) liés à la précédente résidence principale, avant de contracter un nouveau prêt pour le logement.

Le plafond de ressources d'éligibilité en euros :

Catégories de ménage	REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE (ANNÉE N-2)			
	Zone A bis	Zone A	ZONE B1	Zone B2 et C
1 personne seule	43 953€	43 953€	35 825€	32 243€
2 personnes sans personne à charge	65 691 €	65 691 €	47 842 €	43 056 €
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge	86 112 €	78 963 €	57 531 €	51 778 €
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge	102 812 €	94 585 €	69 455 €	62 510 €
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge	122 326 €	111 971 €	81 705 €	73 535 €
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge	137 649 €	126 001 €	92 080 €	82 873 €
Par personne supplémentaire	+15 335 €	+14 039 €	+10 273 €	+9 243 €

Source : BOI-BAREME-000017-20250217 publié le 17 février 2025 au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

Concevoir l'excellence,
bâtir votre patrimoine
en confiance.



Bilan patrimonial
Conseils en investissements
immobiliers



Prendre rendez-vous
avec un conseiller :

05 34 43 94 93 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr



Dossier Investir

Les fiches ont été créées pour vous permettre de mieux appréhender les fondamentaux de l'immobilier neuf. Retrouvez dans ce dossier les différents dispositifs d'investissements immobiliers.

→ Le statut Jeanbrun.....	p70
→ Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI)	p72
→ La Société Civile Immobilière (SCI)	p74
→ La loi Malraux	p76
→ La loi Monument Historique	p77
→ La loi Denormandie	p78
→ Le déficit foncier	p79
→ La location meublée	p80



Relance logement : le statut Jeanbrun booste l'investissement locatif

Face à la baisse de l'investissement locatif et aux difficultés d'accès au logement dans de nombreuses villes françaises, un nouveau dispositif est présenté dans la nouvelle loi de finance 2026 : le statut du bailleur privé appelé Jeanbrun. Ce mécanisme vise à encourager les particuliers à investir dans l'immobilier locatif grâce à une fiscalité plus lisible et plus attractive.

Inspiré des travaux parlementaires récents sur le logement, le statut Jeanbrun pourrait devenir un outil majeur pour soutenir l'offre locative tout en permettant aux investisseurs de développer leur patrimoine dans un cadre fiscal stabilisé.

Qu'est-ce que le statut Jeanbrun ?

Le statut Jeanbrun est un projet de réforme fiscale destiné à remplacer ou compléter les dispositifs d'investissement locatif existants. L'objectif est de proposer un système plus simple et plus durable pour les propriétaires bailleurs.

Contrairement aux anciens dispositifs basés principalement sur des réductions d'impôt ponctuelles, le statut Jeanbrun repose sur un principe central : l'amortissement fiscal du bien immobilier.

Ce mécanisme permet aux investisseurs de déduire chaque année une partie de la valeur du logement de leurs revenus locatifs, réduisant ainsi leur imposition.

Les objectifs du dispositif

La réforme poursuit plusieurs objectifs :

- + Relancer l'investissement locatif privé.
- + Augmenter l'offre de logements dans les zones tendues.
- + Encourager la rénovation du parc immobilier.
- + Proposer un cadre fiscal stable sur le long terme.

Le gouvernement souhaite ainsi redonner confiance aux investisseurs particuliers, qui jouent un rôle clé dans l'équilibre du marché locatif.

Le principe de l'amortissement immobilier

L'une des innovations majeures du statut Jeanbrun repose sur l'introduction d'un mécanisme d'amortissement fiscal.

L'investisseur peut déduire chaque année une fraction du prix du logement de ses revenus locatifs, en permettant de réduire l'imposition sur les loyers perçus.

Selon les premières propositions, l'amortissement peut atteindre **12 000 € par an**, selon le type de logement et le niveau de loyer pratiqué.

Plus le loyer est modéré, plus l'avantage fiscal est important.

Les biens éligibles au dispositif

Le statut Jeanbrun concerne plusieurs types d'investissements immobiliers :

- Logements neufs
- Logements anciens avec travaux
- Biens améliorant leur performance énergétique

Cette ouverture vise à encourager à la fois la construction de logements neufs et la rénovation du parc existant.

Les conditions pour bénéficier du statut

Pour profiter des avantages fiscaux, certaines conditions doivent être respectées :

- Louer le logement en location nue.
- Respecter un engagement de location minimum.
- Appliquer des plafonds de loyers.

- Respecter des plafonds de ressources pour les locataires.
- Ne pas louer à un membre de sa famille proche.

Ces règles ont pour objectif de favoriser l'accès au logement pour les ménages dans les zones où la demande locative est forte.

L'avantage fiscal du statut Jeanbrun

L'avantage fiscal repose sur la déduction des amortissements (qui était jusqu'ici accessible qu'en location meublée). Il permet ainsi de déduire annuellement des revenus locatifs une fraction de la valeur du bien immobilier.

Taux d'amortissement : de 3,5% à 5,5% par an

Les taux d'amortissement varient selon :

- Le type d'opération : achat neuf ou ancien à rénover ;
- Le niveau de loyer appliqué : intermédiaire, social ou très social.

Les taux d'amortissement appliqués pour la loi Jeanbrun sont donc les suivants :

Niveau de loyer	Logement neuf	Logement ancien	Plafond annuel
Intermédiaire	3,5 %	3 %	8 000 €
Social	4,5 %	3,5 %	10 000 €
Très social	5,5 %	4 %	12 000 €

Un plafond annuel de 12 000 € maximum

La déduction au titre des amortissements prévus par la loi Jeanbrun ne peut excéder :

- 8 000 € pour les locations intermédiaires (plafonds Pinel, LLI) ;
- 10 000 € pour les locations sociales (Loc'Avantages Loc2) ;
- 12 000 € pour les locations très sociales (Loc'Avantages Loc3).

Prendre rendez-vous avec un conseiller Mon Patrimoine Neuf :

05 34 43 94 93 / 06 37 93 05 63
contact@monpatrimoine neuf.fr

En résumé

Les logements concernés (immeubles collectifs)



Logements NEUFS



Logements anciens

Ce que vous pouvez déduire



Une part du prix d'achat du bien (amortissement)



L'ensemble des charges liées à la location : travaux, intérêts d'emprunt, taxe foncière, etc.

Vos avantages



Accessible partout en France



Jusqu'à 12 000 € d'amortissement / an
Jusqu'à 10 700 € déduits de vos autres revenus

Les conditions



Location pendant 9 ans à titre de résidence principale



Plafonds de loyer (intermédiaire, social, très social)



Pas de location à un membre de la famille



Le logement locatif intermédiaire (LLI)

Découvrez le dispositif LLI : l'opportunité d'investissement immobilier à ne pas manquer.

Le dispositif LLI (Logement Locatif Intermédiaire) est une nouvelle mesure fiscale visant à encourager l'investissement locatif. Instauré par la loi de Finances 2024, le LLI, autrefois réservé aux investisseurs institutionnels, est désormais accessible aux particuliers. Cette évolution ouvre de nouvelles opportunités d'investissement immobilier, offrant des avantages fiscaux significatifs.

Un particulier qui investit dans un logement neuf éligible au dispositif LLI en vue de le louer bénéficie d'une TVA réduite à 10 % ainsi que d'un avantage fiscal sous forme de crédit d'impôt, équivalent au montant de la taxe foncière.

En contrepartie, il s'engage à louer le bien pendant au moins 15 ans, tout en respectant des plafonds de loyers et de ressources pour les locataires.

L'achat doit être effectué par l'intermédiaire d'une société, comme une Société Civile Immobilière (SCI), ce qui facilite à la fois la gestion et la transmission du patrimoine.

En résumé : investir dans le LLI permet de réaliser un placement rentable tout en favorisant l'accès au logement pour les ménages aux revenus intermédiaires.

Les objectifs

- + Préparer sa retraite en se constituant des revenus complémentaires.
- + Investir dans un placement rentable grâce à une TVA réduite à 10% et des avantages fiscaux.
- + Se constituer un patrimoine sans apport, facilement transmissible.

- + Protéger sa famille grâce à l'assurance décès-invalidité du crédit immobilier.

Les avantages financiers du LLI

- + Gain immédiat à l'achat grâce à un avantage fiscal sur la TVA.
- + Revente au prix marché, plus-value évidente.
- + Crédit d'impôt de 100% de la valeur de la taxe foncière sur 20 ans.
- + Déduction de toutes les charges inhérentes au(x) bien(s).
- + Déduction de 100% des intérêts d'emprunt.
- + Finançable sur 25 ans.

Les avantages patrimoniaux

- + Détention en personne morale (SCI - SAS - SARL).
- + Véhicule de transmission du patrimoine.
- + Optimisation de la plus-value.
- + Démembrement possible dès la création de la société.

Les conditions du LLI

- Un logement neuf acquis en VEFA.
- Acquérir les actifs au travers d'une personne morale (exemple : SCI).
- Le respect des plafonds de ressources et de loyers.
- Encadrement des villes éligibles (zonage fiscal).
- Durée de location minimale de 15 ans.

Les plafonds de ressources et de loyers

Les plafonds de ressources sont les suivants :

Catégorie de ménage	ZONE A bis	ZONE A	ZONE B1
1 pers.	43 953 €	43 953 €	35 825 €
2 pers.	65 691 €	65 691 €	47 842 €
3 pers.	86 112 €	78 963 €	57 531 €
4 pers.	102 812 €	94 585 €	69 454 €
5 pers.	122 326 €	111 972 €	81 705 €
6 pers.	137 648 €	126 001 €	92 080 €
Pers. suppl.	+ 15 335 €	+ 14 039 €	+ 10 272 €

Les plafonds de loyers pour le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) sont fixés par décret et varient en fonction de la localisation géographique (zones A, A bis, et B1). Les plafonds varient chaque année.

ZONE A BIS	ZONE A	ZONE B1
18,89 €/m ²	14,03 €/m ²	11,31 €/m ²

*montant hors charges.

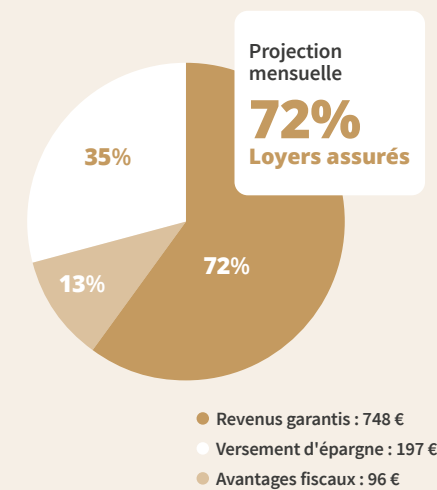
Les étapes d'acquisition d'un logement en LLI

(Accompagnement d'un conseiller spécialisé à toutes les étapes)

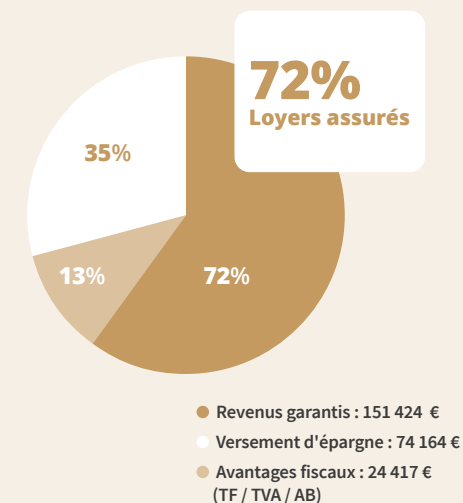
- 1. Réservation du logement**
 - ☑ Validation du plan d'investissement
 - ☑ Réservation du logement
- 2. Constitution juridique**
 - ☑ Validation comptable
 - ☑ Création de la société
 - ☑ Choix des options fiscales
- 3. Financement**
 - ☑ Obtention du financement
 - ☑ Choix du partenaire bancaire ou courtier
- 4. Achat du support**
 - ☑ Rendez-vous notarié
 - ☑ Acte authentique : vous devenez officiellement propriétaire.
- 5. Réception / Livraison**
 - ☑ Livraison de votre logement
 - ☑ Remise au gestionnaire sous mandat
- 6. Suivi année privé**
 - ☑ Accompagnement annuel déclaratif fiscal et comptable

Simulation d'investissement prévisionnelle Jeanbrun optimisée au LLI (Logement Locatif Intermédiaire)

Acquisition d'un appartement T2 à Toulouse en zone A : T2
44 m² + 6 m² de terrasse
1 parking : 210 000 €
Prévision de location 15 ans.



Rendement à 15 ans





FISCALITÉ

La société civile immobilière (SCI)

La Société Civile Immobilière (SCI) est un statut juridique permettant à plusieurs personnes, physiques ou morales, d'acquérir et de gérer ensemble un ou plusieurs biens immobiliers.

La SCI est couramment utilisée comme un outil de gestion et de détention des biens immobiliers en indivision par plusieurs personnes, dans le cadre d'une stratégie harmonieuse du patrimoine.

Elle constitue également un formidable outil de transmission et de protection du patrimoine. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, dont le régime diffère de celui des sociétés commerciales.

Les différentes SCI

- **Gestion/Location** : La plus courante, pour acquérir, gérer et louer un ou plusieurs logements.
- **Familiale** : Réservée aux membres d'une même famille.
- **Construction-Vente** : Pour acheter un terrain, construire et revendre.
- **Attribution** : Pour répartir la propriété d'un immeuble entre associés.
- **Jouissance à temps partagé** : Pour organiser l'usage partagé d'un bien.

Les caractéristiques de la SCI

- **Nombre minimum d'associés** : 2 associés
- **Capital social minimum** : 1€
- **Objet social** : Acquisition et gestion immobilière (hors activité de marchand de biens).
- **Responsabilité** : Indéfinie, non-solidaire et subsidiaire des associés.
- **Prise de décision** : Gérant pour l'ordinaire, Assemblée Générale pour l'important.
- **Obligations** : Apports (numéraire/immeuble) proportionnels aux parts, participation aux bénéfices et dettes au prorata. Cession de parts sur accord (sauf clause contraire).

→ **Obligations juridiques**: Enregistrement des statuts par acte authentique ou sous seing-privé, désignation de la gérance (actionnaire(s)), tenue d'assemblées générales.

→ **Interdiction** : Toute activité commerciale est exclue sous peine d'imposition à l'impôt sur les sociétés et de responsabilité solidaire des associés (exemple : location meublée).

NB. : La cession de parts est possible sur accord des associés, sauf clause contraire inscrite dans les statuts.

La fiscalité d'une SCI ?

Le régime par défaut : l'impôt sur le revenu

On l'appelle de manière courante la SCI transparente lorsqu'elle est imposée à l'IR (Impôt sur le Revenu), tel est les cas des sociétés immobilières qui ont pour unique objet :

- La construction ou l'acquisition d'immeubles destinés à être attribués aux associés en propriété ou en jouissance
- Soit la gestion de ces mêmes biens,
- Soit la location, pour le compte d'un ou plusieurs associés, de tout ou partie des immeubles.

Le régime sur option : l'impôt sur les sociétés

On l'appelle de manière courante la SCI Opaque lorsqu'elle est soumise à l'impôt sur les sociétés ; tel est le cas de toutes les sociétés ne répondant pas aux conditions posées par l'article 1655 ter du CGI déterminant les conditions des sociétés transparentes. Dans ce cas :

- Les bénéfices réalisés, déterminés selon les règles applicables à l'impôt sur les sociétés, sont imposés au nom de la société ;
- Les bénéfices distribués sont imposés au nom des associés dans la catégorie des Revenus de Capitaux Mobiliers (RCM) dans leur déclaration des revenus.

N.B. : Sur option irrévocable, une SCI peut opter pour une admission à l'impôt sur les sociétés.

Pourquoi faire une SCI ?

- Organiser et détenir un patrimoine immobilier à plusieurs (au moins 2 associés)
- Facilité de gestion
- Règles d'organisation et de liquidation prévues dans les statuts
- Transmission simplifiée et souvent avantageuse

NB : Le conseil d'un professionnel avant création est vivement recommandé.

Organiser la gestion de la société

Bien que le Code civil impose certaines règles de fonctionnement, les associés disposent d'une grande liberté dans la rédaction des statuts. Ils peuvent ainsi :

→ Confier la gérance à un ou plusieurs co-gérants

S'ils l'estiment nécessaire, les associés peuvent désigner plusieurs co-gérants et organiser librement la répartition des pouvoirs entre chacun. La loi requiert simplement de nommer au moins un gérant.

→ Prévoir les modalités de vote des décisions

Les statuts renseignent le nombre de voix ainsi que le quorum requis pour chaque type de décision pouvant impacter la vie sociale.

→ Intégrer une clause d'agrément

La clause d'agrément permet de contrôler l'entrée d'un tiers lors de la vente des parts d'un associé. Elle permet de garantir la stabilité l'actionnariat de la société et la répartition des titres.

→ Démembrer les parts sociales

Les parts sociales peuvent être démembrées, il est possible d'envisager toutes sortes techniques de protections entre époux, entre héritiers ou entre associés dans un cadre de stratégies successorales et de transmission.

Les avantages de la SCI

✓ Souplesse

- Cadre légal peu contraignant pour organiser la société
- Aucun investissement initial minimum
- Nombreux montages possibles

✓ Investir dans l'immobilier

- Réunion de capitaux à plusieurs et mutualisation des charges
- Obtention de financements externes facilitée

✓ Protection du patrimoine

- Responsabilité des associés indéfinie, non-solidaire entre eux
- Responsabilité subsidiaire des associés

✓ Gestion & transmission du patrimoine familial

- Gestion et transmission de biens immobiliers facilitées au sein du couple
- Organisation de l'indivision entre héritiers
- Organisation de la transmission du patrimoine au sein de la famille à moindre coût et sans s'en démunir

✓ Gestion du patrimoine professionnel

- Loger les biens immobiliers nécessaires à l'exercice de l'activité dans une SCI

✓ Fiscalité

- Liberté de choix : IR (catégorie des revenus fonciers) ou IS sur option
- Régime social des indépendants (travailleurs non salariés)

✓ Cession de l'immeuble

- Cession des parts sociales et non de l'immeuble directement
- Intervention d'un notaire non requise
- Droits de préemption urbains restreints

Les étapes clés de la création d'un SCI



1. Rédaction des statuts

Définir les règles, l'objet social, la gérance, les apports des associés, etc.



2. Dépôt des apports

en numéraire ou en nature.



3. Signature des Statuts :

Enregistrement des statuts par acte authentique chez le notaire ou sous seing-privé.



4. Publication de l'Avis de Constitution

dans un Journal d'Annonces Légales (JAL) du département où se situe le siège social.



5. Dépôt du dossier au guichet unique pour l'immatriculation au RCS

en ligne via le site de l'INPI.



INVESTIR

La Loi Malraux

Mise en place par André Malraux en 1962 dans le but de protéger le patrimoine historique et architectural Français, la loi Malraux permet de défiscaliser en investissant dans des biens immobiliers patrimoniaux, dans des villes classées et de premier choix.

De quoi s'agit-il ?

La loi Malraux est un dispositif de défiscalisation permettant de devenir propriétaire d'un bien situé sur un site remarquable et protégé dans les cœurs des plus belles villes de France ou domaines d'exception. Elle concerne les investissements réalisés dans l'ancien rénové, dans les Secteurs Sauvegardés (S.S) ou dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

À savoir :

Le plafond de dépenses de 400 000 € donne droit à une réduction fiscale portant sur une période globale de 4 ans à compter de l'année de délivrance de l'autorisation de travaux. En cas d'excédent, un report sur 3 ans est possible, soit 7 ans maximum de réduction fiscale.

Seules sont prises en compte les dépenses supportées jusqu'au 31 décembre de la 4^e année de chantier, suivant la date de délivrance du permis de construire ou la date de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable.

Les conditions

- Le bien doit être situé en S.S (Secteurs Sauvegardés) ou ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).
- Restaurer l'intégralité de l'immeuble ou du bien en vue de le mettre en location.
- Engagement de mise en location nue pour 9 ans.
- Pas de possibilité de le louer à un ascendant ou descendant.
- Les opérations de restauration en loi Malraux doivent avoir été déclarées d'utilité publique, sauf s'il y a eu un Plan de Sauvegarde ou de Mise en valeur approuvé.

Les avantages

- Une forte réduction fiscale de : 22 % pour un bien en ZPPAUP, 30 % pour un bien en Secteur Sauvegardé (S.S) du montant des travaux. Toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal.
- Une diversification du patrimoine et une participation à la sauvegarde du patrimoine remarquable français.
- Des revenus réguliers sous forme de loyers et croissants suivants l'indexation des loyers.
- Possibilité de réaliser une plus-value intéressante à la revente. Les rénovations effectuées sur le bien entraîneront une hausse notable de sa valeur.
- Une réduction fiscale exclue du plafonnement global des niches fiscales.

Comment profiter du dispositif ?

Si l'immeuble est situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, et que vous souhaitez bénéficier des dispositions de la loi Malraux, vous devez fournir des justificatifs aux services fiscaux :

- Une note comportant l'adresse et la surface du logement, et un engagement de louer le logement non meublé dans les 12 mois de l'achèvement des travaux, à usage de résidence principale du locataire, pendant 9 ans,
- Les déclarations 2042, 2042 C, 2044 S et 2044 EB
- Une déclaration de revenus pour l'imputation sur le revenu global,
- Une copie du bail,
- Le cas échéant, la copie de l'autorisation préfectorale spéciale des travaux et visa de l'architecte,
- Le cas échéant, la copie de la déclaration d'utilité publique.



INVESTIR

La Loi Monument Historique

Mis en place en 1913, le dispositif de défiscalisation Monument Historique (MH) a aujourd'hui plus de 100 ans et offre une déduction fiscale hors limites aux investisseurs s'engageant à sauvegarder le patrimoine français.

Qu'est-ce que c'est ?

Le dispositif des Monuments Historiques permet de profiter d'un abattement fiscal pour les investisseurs d'un bien immobilier classé Monument Historique (ou inscrit à l'inventaire Supplémentaire des MH), dans le but de restaurer et de préserver le patrimoine français.

Cet outil de défiscalisation est adapté aux ménages fortement imposés, généralement soumis ou proches de l'IFI et aux amoureux du patrimoine disposant d'un gros capital à investir comme des revenus exceptionnels.

L'intégralité du coût travaux est déductible du revenu imposable sans limite et hors plafonnement des niches fiscales.

La défiscalisation

Avec la loi Monuments Historiques, certaines charges sont déductibles des revenus fonciers et d'autres du revenu global du propriétaire. Ainsi, sont déductibles des revenus fonciers :

- Les intérêts d'emprunt liés au bien.
- Les charges de restauration et d'entretien au cours de la détention du bien.
- Les travaux hormis les dépenses liées aux travaux de construction, d'agrandissement ou de restructuration.

Le déficit foncier est, lui, imputable au revenu global.

Les bénéfices fiscaux

L'avantage fiscal diffère si le bien immobilier est ouvert ou non au public et s'il génère des recettes. Le propriétaire peut alors imputer :

- 100 % des dépenses liées aux travaux,
- 50 % des charges si le bien est fermé au public,
- 100 % des charges si le bien est ouvert au public en partie ou dans son intégralité.

À savoir :

On considère qu'un immeuble est ouvert au public si les visiteurs sont admis au moins 50 jours par an (dont 25 jours non-ouvrables) entre avril et septembre.

Les conditions

- Acquérir un bien classé Monuments Historiques.
- Faire réaliser les travaux par les artisans agréés pour les rénovations de Monuments Historiques et supervisés par un architecte des Bâtiments de France.
- Le bien ne doit pas être détenu par une société (sauf par une SCI familiale).
- Conservation du bien pendant 15 ans minimum.

Les avantages

- Imputer les charges et les déficits sur le revenu sans limite.
- Déficit reportable sans limitation de plafond : le régime des Monuments Historiques est en fait un "déficit sans limites". Les déductions non utilisées seront reportables sur les années suivantes.
- Permet de réduire sa TMI (Tranche Marginale d'Imposition) : la baisse de la frappe fiscale est atteinte car le revenu global est minoré.
- Déduire les primes d'assurance et les intérêts d'emprunts.
- Exonération des droits de succession ou de donation (sous conditions).

Les travaux éligibles

- Démolition.
- Reconstruction de toiture.
- Travaux portant sur les murs extérieurs existants
- Transformation en logement d'une partie de l'immeuble (y compris combles, greniers, etc.).
- Réparation, entretien et amélioration de l'habitation.
- Travaux d'utilité publique.



DÉFISCALISATION

La Loi Denormandie

Réduction fiscale sur le revenu accordée dans le cadre d'un investissement locatif (logement vide à rénover), le dispositif Denormandie est destiné à encourager la rénovation dans l'ancien pour répondre aux besoins de logement des populations.

Qu'est-ce que c'est ?

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la loi Denormandie mise en place par le Ministre du Logement et de la Ville, Julien Denormandie, permet de bénéficier d'une réduction fiscale sur le revenu pour les particuliers qui réalisent l'achat d'un logement ancien dans les villes éligibles, dans le but de le rénover puis de le mettre en location.

Ce dispositif s'inscrit dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre, en incitant les propriétaires à réhabiliter des biens anciens et vacants, afin de répondre aux besoins de logement. En France, plus de 3 millions de logements sont inoccupés en partie à cause de leur état de délabrement.

La réduction fiscale

L'assiette fiscale servant de calcul est plafonnée à 300 000 € par an et par foyer fiscal. Elle est calculée en appliquant un pourcentage variant en fonction de la durée d'engagement de location du logement.

Durée de location	Réduction fiscale
de 6 ans	-12% du prix du bien, maximum 36 000 €
de 9 ans	-18% du prix du bien, maximum 54 000 €
de 12 ans	-21% du prix du bien, maximum 63 000 €

Exemple :

Vous achetez un appartement à 200 000 € + 16 000 € de frais d'acquisition (notaires), auquel vous ajoutez 80 000 € pour les travaux de rénovation. En s'engageant à le louer pendant 9 ans, vous pourrez bénéficier d'une réduction fiscale sur le revenu de 53 280 € sur 9 ans, soit 5 920 € par an. En détail :

Montant total du bien :
200 000 € + 16 000 € + 80 000 € = 296 000 €
Location de 9 ans > réduction de 18% :
296 000 € x 18% = 53 280 €
Soit en réduction annuelle :
53 280 € ÷ 9 ans = 5 920 € / an.

Les conditions

- Bien acquis entre le **1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2027, dans une ville éligible** au dispositif
- Assiette fiscale ouvrant droit à la réduction **plafonnée à 300 000 € d'investissement par an**
- Effectuer des travaux **d'amélioration** représentant un **minimum 25 %** du montant total du projet
- **Louer le bien non-meublé et s'engager pour une période de location de : 6, 9 ou 12 ans** en respectant l'encadrement du locataire (plafond de ressources, loyer encadré...)

Les avantages

- **Jusqu'à 63 000 € de réduction fiscale**
- Accéder **sans apport** à l'investissement immobilier
- Préparer sa retraite en **se constituant un patrimoine immobilier rentable**
- **Réhabiliter des biens anciens et vacants**, afin de répondre aux besoins de logement

Les travaux éligibles

Pour bénéficier du dispositif fiscal, le logement doit faire ou avoir fait l'objet de travaux d'amélioration, de réparation (art. 606 C.civ) représentant **au moins 25 % du coût total de l'opération**. Ces travaux doivent soit :

- Améliorer la performance énergétique d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ;
- Correspondre à deux des cinq types de travaux suivants : la rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière, le changement de production d'eau chaude ;
- Créer de nouvelles surfaces habitable.



DÉFISCALISATION

Le Déficit Foncier

Dispositif de déduction du revenu imposable institué par la loi Balladur en 1993, le déficit foncier permet d'alléger la base fiscale imposable d'un propriétaire qui investit dans un bien rénové en vue de le louer.

Qu'est-ce que c'est ?

Le déficit foncier est un mécanisme qui permet à un propriétaire dont le bien immobilier coûte plus cher que ce qu'il rapporte de déduire la différence de son revenu global pendant plusieurs années. Cette situation génère un résultat foncier négatif : le déficit foncier.

C'est-à-dire que si les charges locatives déductibles augmentées des intérêts d'emprunts sont supérieures au montant des revenus locatifs perçus au cours d'une année fiscale, un déficit foncier apparaît. Il est reportable sur le revenu global et générateur de la neutralité de ce même revenu foncier, il diminue le revenu imposable et par logique la frappe fiscale.

Les conditions

- Le bien doit être loué jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier. Exemple : si vous réalisez un déficit en 2023, vous devez louer le bien concerné jusqu'en 2026.
- Les travaux déductibles des revenus fonciers doivent être payés dans l'année en cours et concernent uniquement les travaux d'amélioration et les travaux de réparation et d'entretien.

Revenu global vs / revenu foncier

Revenus fonciers = loyers perçus de la location du bien non meublé

Ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu et participent à votre revenu global.

Revenu global = Revenus fonciers + autres revenus

(tout autre revenus catégoriels ; salaires, prestations sociales ou familiales, pensions de retraite, BIC, BNC, capitaux mobiliers, etc.).

Les charges déductibles

- Les frais de gestion et d'administration du bien (rémunération d'un concierge ou frais d'une agence immobilière ou d'un syndic de copropriété, etc.).
- Les provisions pour charges dans le cadre d'une copropriété.
- Les primes d'assurances.
- Réparation, entretien et amélioration de l'immeuble (art. 606 Code civil).
- Les impôts liés au logement et non récupérables auprès du locataire telle que la taxe foncière.
- Les charges locatives, si vous n'êtes pas parvenu à les récupérer auprès du locataire au 31 décembre de l'année suivant son départ.
- Les intérêts et frais d'emprunts.
- L'indemnité d'éviction ou de relogement d'un locataire.

Les avantages

- Déduire jusqu'à 10 700 € / an de ses revenus fonciers.** Le solde est reportable sur les revenus fonciers des propriétaires pendant 10 ans.
- Reportable sur 10 ans.**
- Cumulable avec plusieurs dispositifs.**

Calculer son déficit foncier

- + **Revenus immobiliers bruts**
- **100% des intérêts d'emprunts** de l'année fiscale
- **Frais de banque** (si première année)
- **100% des travaux d'entretien et de réhabilitation** (art. 606 C.civ)
- = **Si le résultat est négatif, il constitue un déficit foncier, celui-ci est plafonné à 10 700 €.**

L'excédent est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. L'imputation est cumulable avec les autres dépenses, frais de gestion, taxe foncière, assurances, etc.



INVESTIR

La location meublée

La location meublée permet à un propriétaire de proposer un logement équipé d'un mobilier suffisant pour qu'un locataire puisse y emménager et y vivre avec ses seuls effets personnels.

- Les gîtes ruraux (*agrément nécessaire*) ;
- Les logements situés dans les résidences de tourisme (*Code. Tourisme. D 321-1*) ou résidences avec services ;
- Les résidences seniors (personnes valides non dépendantes).

Ce régime se distingue juridiquement et fiscalement :

- **de la location nue (sans mobilier)** régie par la loi Hogueu,
- **de l'hébergement à caractère hôtelier**, incluant des logements meublés et des services de type hôtelier ou para-hôtelier.

D'un point de vue juridique, la location meublée est considérée comme une activité civile. Toutefois, sur le plan fiscal, elle est assimilée à une activité commerciale, **soumise au régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**.

Fiscalement, on distingue deux statuts : celui de **loueur en meublé professionnel (LMP)** et celui de **loueur en meublé non professionnel (LMNP)**.

Les logements concernés

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

- Les logements meublés, loués à l'année, y compris les chambres meublées ;
- Une partie de la résidence principale du loueur ;
- Les locations saisonnières ;
- Les meublés de tourisme : villas, appartements ou studios meublés, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. Le locataire n'y élit pas domicile mais en bénéficie à usage exclusif ;
- Les chambres d'hôtes : chambres meublées situées chez l'habitant, en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations ;

Quels sont les meubles et équipements incontournables ?

Dans une location meublée, un certain nombre de meubles et d'équipements doit donc être préalablement présent. Vous êtes propriétaire d'un logement et vous comptez vous lancer dans la location meublée ?

Voici les équipements incontournables que vous devez procurer à vos futurs locataires :

Cuisine	<ul style="list-style-type: none"> • Plaques de cuisson • Four ou four à micro-onde • Réfrigérateur • Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6° • Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas • Ustensiles de cuisine
Salle à manger, Salon	<ul style="list-style-type: none"> • Table • Sièges
Chambre(s)	<ul style="list-style-type: none"> • Literie avec couette ou couverture • Volets ou rideaux dans les chambres
Toutes pièces confondues	<ul style="list-style-type: none"> • Étagères de rangement • Luminaires • Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (<i>aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage...</i>)

Avantages du passage de la location nue à la location meublée

- + **Davantage de charges sont déductibles** (frais d'acquisition, amortissement).
- + **Le montant des loyers** : vous pouvez proposer un loyer **jusqu'à 30 % plus élevé**.
- + Permet de **réduire l'impôt et les prélèvements sociaux, ainsi que le RFR** (du fait des amortissements et du micro-BIC permettant d'appliquer un abattement de 50 % contrairement au micro-foncier qui prévoit un abattement de 30 % seulement).
- + N'est pas définitif.
- + Les loyers ne sont **pas soumis à TVA** (sauf prestations para-hôtelières).
- + **La flexibilité des baux** : les contrats de location meublée offrent des règles plus flexibles, tant en ce qui concerne la durée de location que les délais de préavis.
- + **L'attrait des biens** : les logements meublés sont très prisés par les étudiants, les professionnels en mobilité ainsi que les jeunes actifs.

Quel régime d'imposition ?

Que l'on soit en location meublée non professionnelle ou en professionnelle on peut choisir entre 2 régimes d'imposition :

- Si les revenus annuels sont inférieurs à 77 700 €, le **régime du Micro-BIC** s'applique automatiquement, avec un abattement de 30 % sur les recettes perçues (71 % pour les gîtes ruraux).
- Sinon, le loueur peut opter pour le **régime réel**, ce qui implique l'obligation de tenir une comptabilité. Cette option mérite d'être envisagée en raison des possibilités d'amortissement et des charges réelles déductibles.

Le statut de loueur professionnel ou non professionnel peut être réévalué chaque année. Il est important de s'assurer de le maintenir, car cela peut entraîner des conséquences fiscales et sociales.

Régime Micro-Bic	<ul style="list-style-type: none"> • Revenus annuels < 83 600 € • Abattement forfaitaire de 30 %
-------------------------	---

Régime Réel	<ul style="list-style-type: none"> • Revenus annuels > 83 600 € ou par choix • Amortissement du bien
--------------------	---



La qualité du loueur : meublé en professionnel ou en non professionnel ?

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 :

Activité non professionnelle ou LMNP

Ce statut est plus communément appelé **Loueur Meublé 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.

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 imputés (au-dessous de 0) provenant des charges engagées (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 exclus 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).



GESTION PRIVÉE

ACTIF SANTÉ, la gestion privée au service des professionnels de santé

ACTIF SANTÉ est la start-up filiale du groupe MOPANE CAPITAL spécialisé dans la gestion privée dédiée aux professionnels de la santé, du médical et de la recherche.

Médecins, chirurgiens, dentistes, infirmiers libéraux, pharmaciens ou chercheurs : nous accompagnons celles et ceux qui consacrent leur carrière aux autres dans la création de capital, la protection familiale et la structuration de leur patrimoine.

Grâce à une approche sur mesure, ACTIF SANTÉ propose des solutions patrimoniales adaptées aux spécificités des métiers de la santé, alliant investissement de l'épargne, optimisation financière, levier fiscal pour des stratégies à moyen et long terme, dans un cadre clair, sécurisé et durable.

Une gestion privée pensée pour les professionnels de la santé

ACTIF SANTÉ est une start-up de gestion privée dédiée aux professionnels de la santé, du médical et de la recherche.

Spécialisée dans la création de capital et la protection familiale, elle accompagne les carrières libérales et assimilées dans l'optimisation et la sécurisation de leur patrimoine.

Notre expertise repose sur une connaissance approfondie des spécificités financières, fiscales et juridiques propres aux métiers de la santé. Nous avons conçu des solutions d'investissement sur mesure, adaptées à toutes les capacités et à chaque étape de la vie professionnelle.

ACTIF SANTÉ s'appuie sur un partenaire de référence le groupe reconnu du réseau Mon Patrimoine Neuf, garantissant des stratégies sécurisées, des arbitrages

à moyen et long terme et une gestion globale de vos actifs dans un cadre fiable et pérenne.

Une approche patrimoniale globale et sur mesure

Chez ACTIF SANTÉ, nous adoptons une vision globale et long terme de la gestion de patrimoine. Chaque stratégie est construite à partir de votre situation personnelle et professionnelle.

Nos axes d'accompagnement :

- ✓ Création de capital progressive et maîtrisée
- ✓ Gestion de la pression fiscale étudiée pour toutes les catégories de revenus
- ✓ Protection familiale et prévoyance
- ✓ Préparation de l'avenir (retraite, transmission, projets)
- ✓ Structuration du patrimoine professionnel et privé

Notre objectif : vous permettre d'exercer votre métier l'esprit libre, avec une stratégie patrimoniale solide.

Pourquoi choisir ACTIF SANTÉ ?

- Expertise dédiée aux professions de santé
- Accompagnement personnalisé proche de vous et humain
- Vision long terme et patrimoniale
- Conseils éclairés, stratégies étudiés pour vous
- Gain de temps et sérénité

ACTIF SANTÉ, c'est une gestion privée pensée pour ceux qui prennent soin des autres.

3 Piliers de confiance du contrat ACTIF SANTÉ



Sécurité

La garantie d'un rendement sécurisé et la garantie du capital font de ce contrat, une architecture unique pour un investissement fiable en toute sérénité.



Solidité

Le contrat ACTIF SANTÉ est déterminée par les limites de marchés des offres éligibles, des biens uniques et limités.



Gestion

L'accompagnement d'experts dans la gestion de patrimoine spécialisée du support immobilier.

Les Performances du contrat ACTIF SANTÉ

Points forts	Taux et performances
<ul style="list-style-type: none"> → Garantie de rendement → Garantie de capital → Gestion entièrement pilotée → Support immobilier sélectionné dans une offre limitée de conditions et d'éligibilité 	<ul style="list-style-type: none"> → Taux de rendement d'épargne : de 7% à 11% après impôts → Taux de rendement interne : de 5% à 8%
Conditions de détentions	Financement
<ul style="list-style-type: none"> → Durée : 9 années minimum / Jusqu'à 30ans → Retirez l'intégralité de votre épargne à tout moment à partir de 9 ans 	<ul style="list-style-type: none"> → Comptant : à la souscription et/ou par versements programmés → Ou par emprunt : financement bancaire / nantissement / In finé
Détention	Transmission
<ul style="list-style-type: none"> → En nom propre ou en SCI, personne morale ou physique 	<ul style="list-style-type: none"> → Patrimoine protégé / optimisations possibles par la gestion privée
Fiscalité	<p>Accompagnement total en gestion privée inclus dans la souscription et durant toute la vie du contrat</p>
<ul style="list-style-type: none"> → Maîtrisée par les amortissements, pouvant aller jusqu'à la neutralité totale (Loi de Finance 2026) 	

Lancement commercial



www.caserne-jacques-vion.fr

Toulouse Centre | Saint-Cyprien

Investissez à Toulouse
dans un monument historique
et réduisez vos impôts !

- ✓ Idéal forte fiscalité
- ✓ Logements du T1 au T4
- ✓ Adresse unique en centre-ville
- ✓ Prestations haut de gamme



Concevoir l'excellence,
Bâtir votre patrimoine en confiance