

INVESTISSEMENTS
LOCATIFS

GESTION
DE PATRIMOINE

RÉSIDENCES
PRINCIPALES

PROGRAMMES
IMMOBILIERS

ACHAT EN VEFA

FISCALITÉ

QUARTIERS
DE DEMAIN



Mon

Patrimoine
NEUF

GUIDE SPÉCIALISÉ
EN IMMOBILIER NEUF



@monpatrimoine neuf.fr

Retrouvez toute notre actualité
et l'ensemble de l'offre à la vente
sur notre nouveau site :

www.monpatrimoine neuf.fr

Site public & espace partenaire dédié aux professionnels



Mon Patrimoine Neuf c'est :

- **UN CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE SPÉCIALISÉ SUR L'IMMOBILIER**
- **UNE OFFRE DE BIENS PRÉ-SÉLECTIONNÉE DE HAUTE QUALITÉ**
- **UN RÉSEAU INDÉPENDANT DE PARTENAIRES PROFESSIONNELS**
- **UNE PRÉSENCE DANS LES MEILLEURS SECTEURS D'INVESTISSEMENTS FRANÇAIS**
- **UNE CAPACITÉ JURIDIQUE AU DROIT NÉCESSAIRE À LA BONNE RÉALISATION DE VOS PROJETS**

QUI SOMMES NOUS ?

Créée en 2017, Mon Patrimoine Neuf est une société commerciale spécialisée dans la vente de biens immobiliers neufs rayonnant dans l'offre nationale multi-promoteurs, architectes, maîtres-d'oeuvres et constructeurs.

Le réseau de vente se compose de conseillers mandataires indépendants, de gestionnaires de patrimoine et d'agences immobilières, en expansion permanente sur le terrain national.

L'approche globale appliquée apporte une vision d'ensemble et permet d'apporter des solutions répondant avant tout aux besoins de nos clients. Notre pré-sélection présente des biens immobiliers s'inscrivant comme durables, responsables et sécurisés dans le temps. Notre accompagnement permanent garanti le succès des réalisations et l'harmonie dans les investissements.

La société Mon Patrimoine Neuf est aussi editrice de plusieurs supports de communications tel que ce guide gratuit en double version, imprimée et digitale, d'un site internet public www.monpatrimoine neuf.fr étendu d'un espace partenaire référençant toute notre offre, réservée aux professionnels de l'immobilier.

Nos valeurs sont portées sur l'écoute et le partage d'une passion, celle de la création du patrimoine immobilier. De l'optimisation des épargnes à la gestion des projets de vies, nous rassemblons toute l'anticipation du risque pour sécuriser les perspectives de réussites.

La capacité juridique appropriée détenue par Jonathan Azoulay, président de la société et conseiller en gestion de patrimoine, assure une adresse maîtrisée du droit français nécessaire à toute réflexion dans vos projets d'investissements.

ÉDITO

MON PATRIMOINE NEUF
ÉDITION TOULOUSE
N°8 : AVRIL > SEPTEMBRE 2021
www.monpatrimoine neuf.fr

« *Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin !* », ce proverbe africain en dit long sur la capacité collective à mettre en oeuvre l'intelligence commune. J'adore ce dicton ! Qui, en ces temps d'éclaircissement économique dans les foyers du particulier, nous ramène à la vérité morale d'user autant que possible du mélange de nos compétences.

Bonjour à tous,

Quel plaisir de nous retrouver dans ce nouvel épisode ensoleillé d'une année de sortie de covid, nous l'espérons tous, enfin !

Dans cette édition été 2021, vous retrouverez une sélection inédite de projets immobilier triée parmi les meilleures offres à la vente du moment, un dossier patrimonial comme à son habitude, complet en matière de dispositifs en investissements, fiscalité, finances du particulier et droit notarial avec la participation de notre fidèle contributeur Eric GRANDJEAN, Notaire associé de l'Étude BL Notaires. Également, vous lirez deux personnalités de la promotion immobilière, Patrick Saint-Agne président de Saint-Agne Immobilier et ses collaborateurs nous parleront de leur société et de l'activité dans un climat actuel perturbé, et Stéphane Aubay président de Greencity Immobilier qui nous expliquera comment, avec ses équipes, il a relevé le défi d'une réalisation vitrine, lauréate de l'appel à projet de la région Occitanie « Batiment No Watt », véritable prouesse de construction bas carbone sur un projet très innovant. Vous retrouverez dans ce numéro aussi, notre rubrique sur les quartiers de demain, véritables futurs lieux de vie de l'agglomération toulousaine avec toutes leurs informations et spécificités.

Je vous souhaite à tous, une belle saison estivale 2021, de la joie et du partage avec vos proches et les gens que vous aimez, en espérant que nos vacances soient enfin plausibles !

Et n'oubliez pas que pour avoir le bon partenaire en investissement immobilier, le dicton de cette édition est de faire appel à un professionnel de l'immobilier, même si ça doit être un confrère... car ensemble nous irons plus loin !



Belle lecture.

;-)

Jonathan Azoulay

Fondateur et Directeur Général

Mon Patrimoine Neuf

Conseiller en gestion de patrimoine

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

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

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

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

SOMMAIRE

LES QUARTIERS DE DEMAIN P5

- ▶ LA CARTOUCHERIE P6
- ▶ GUILLAUMET (EX. CEAT) P8
- ▶ FAUBOURG MALEPÈRE P10
- ▶ SAINT-MARTIN-DU-TOUCH P12

LES FICHES MON PATRIMOINE GESTION P14

LES PROGRAMMES IMMOBILIERS P37

- ▶ LE GROUPE SAINT-AGNE
IMMOBILIER P52
- ▶ LOGEMENT DE DEMAIN :
ZOOM SUR CARRÉ FLORE P80
- ▶ CONSTRUCTEUR
DE MAISON INDIVIDUELLE P72
- ▶ SÉLECTION MAISON P76

DEVENIR PARTENAIRE



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

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

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

L'UNITÉ URBAINE DE TOULOUSE



4^È AIRE URBAINE
DE FRANCE
Projection 2030 :
2^e aire urbaine de France



1 390 000
HABITANTS
DANS L'AGGLOMÉRATION

+ 19 000
HABITANTS / AN
DANS L'AIRE URBAINE



480 000
HABITANTS
INTRA-MUROS

75%
D'ACTIFS

33% DE LA
POPULATION
ENTRE 15 ET
29 ANS

452
COMMUNES

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

**1^ÈRE VILLE UNIVERSITAIRE
DE FRANCE**
après Paris



- **139 000** ÉTUDIANTS
- **112** ÉTABLISSEMENTS
D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
- **11** ÉCOLES D'INGÉNIEURS
- **3** GRANDES UNIVERSITÉS

EQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS COMMERCIALES

AÉROPORT TOULOUSE BLAGNAC

**3^È AÉROPORT
RÉGIONAL FRANÇAIS**
après Nice et Lyon



12 MILLIONS DE PASSAGERS EN 2024

300 000 M²
DE CENTRES COMMERCIAUX

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

CADRE DE VIE

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

2 213 HEURES
D'ENSOLEILLEMENT EN 2017

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

1H30 DE LA MONTAGNE
1H30 DE LA MER

TRANSPORTS

108 COMMUNES DESSERVIES

2 LIGNES DE MÉTRO

2 LIGNES DE TRAM

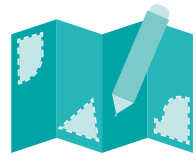
70 LIGNES DE BUS TISSÉO
dont 10 lignes Lineo à l'horizon 2020

1 TÉLÉPHÉRIQUE

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

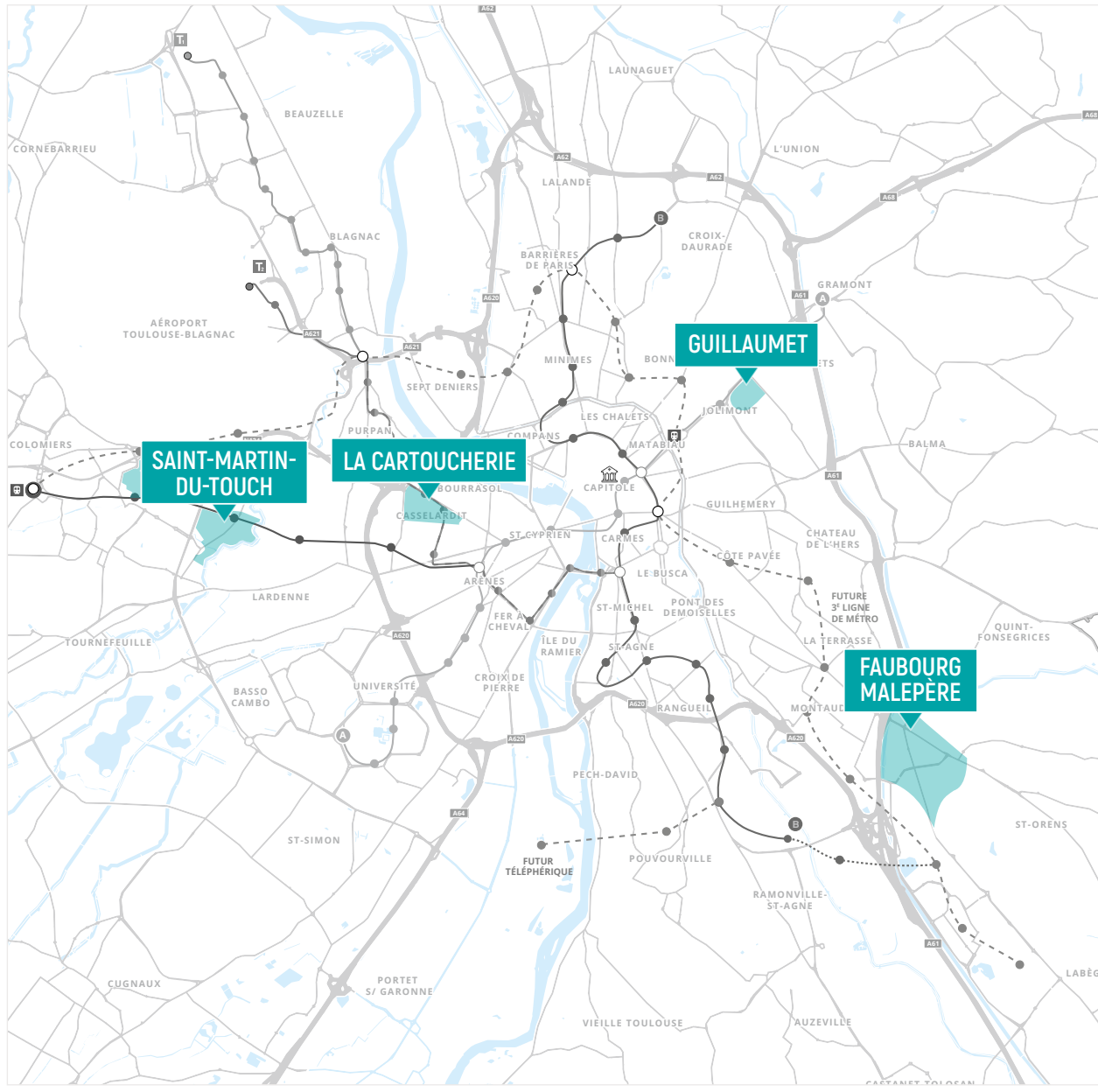
- 21 STATIONS / 27 KM DE LIGNE
- 200 000 EMPLOIS DESSERVIS

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



AMÉNAGEMENTS DU TERRITOIRE

LES QUARTIERS DE DEMAIN



LA CARTOUCHERIE

NOUVEAU CENTRE URBAIN,
SUR LA RIVE GAUCHE
DE LA GARONNE



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

33 HECTARES

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

78 000 M²
DE BUREAUX ET D'ACTIVITÉS

12 000 M²
D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

7 000 M² DE COMMERCES

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

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

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

Fin estimée des travaux 2025



NOTRE SÉLECTION



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

→ T2 : 1^{er} étage, 54 m², 1 parking : 219 000 €

→ T3 : 9^e étage, 74 m², terrasse 22 m², 2 parkings : 338 000 €

→ T4 : 5^e étage, 83 m², loggia 12 m², 2 parkings : 352 000 €

→ T5 : 8^e étage, 100 m², terrasse 34 m², 2 parkings : 453 000 €

CONTACT

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

→ LES POINTS FORTS

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

et raccordé au chauffage collectif issu de l'incinérateur du Mirail.

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

- + La future Halle Gourmande promet de devenir l'un des lieux parmi les plus tendances de la Ville rose. Elle va regrouper au même endroit une grande

diversité de chefs et de cultures culinaires avec 35 stands de restauration. Elle proposera 1500 places assises, réparties dans toute la Halle ainsi que des terrasses extérieures. Les halles devraient ouvrir en 2021, juste avant l'été.

→ NOTRE AVIS

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

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

GUILLAUMET (EX. CEAT)

VIVRE AU VERT
AU CŒUR DE LA VILLE



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

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

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

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

13 HECTARES

5,9 HA D'ESPACES VERTS

1200 LOGEMENTS
78 000 M²

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

7 500 M² DE BUREAUX

4 800 M² D'ÉQUIPEMENTS
PUBLICS & PRIVÉS

5 800 M² DE COMMERCES
& SERVICES

4 200 M²
D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

2 STATIONS DE MÉTRO

Livraison des logements
de 2022 à 2026



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

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

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

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

4. Doubler l'espace vert de 6 hectares.

+ Les Commerces et services

Ils évolueront autour d'une grande place, dont supérettes, restaurants, boulangeries, boucheries, cafés, coiffeurs, etc. Tous les commerces de proximité ! À moins d'1 km, la rue Louis Plana présente déjà une vie de quartier ainsi que crèche, école, collège et lycée.

+ Le Tertiaire (8 500 m²)

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

+ Les équipements

→ **La soufflerie** : lieu d'événementiel à dimension métropolitaine.

→ **Complexe sportif** : stade de foot, gymnase, tennis.

→ **La Halle aux Cheminées** : jardin de senteur, espace de jeux, verger et potager, bistro solidaire et atelier de réparation.

+ Un vaste jardin central d'1 hectare

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

→ LES LOGEMENTS

L'architecte-urbaniste Christian Devillers a pensé ces logements avec une approche bioclimatique, qui soient faciles à chauffer et qui ne nécessitent que peu de venti-

lation, en privilégiant une double exposition traversante. L'approche du chauffage par biomasse permet une valorisation des énergies renouvelables locales. Mais aussi de réaliser des économies sur le coût de la biomasse en tant que source par rapport à celui des sources d'énergie non renouvelable.

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

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

NOTRE SÉLECTION



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

- **T2** : 1^{er} étage, 42 m², balcon 6 m², 1 parking : 227 000 €
- **T3** : Rez de jardin, 65 m², extérieur 28 m², 2 parking : 296 000 €
- **T4** : 1^{er} étage, 90 m², terrasse 16 m², 2 parkings : 405 500 €
- **T4** : 4^e étage, 117 m², terrasse 193 m² avec piscine, 2 parkings : 660 000 €

CONTACT

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

FAUBOURG MALEPÈRE

QUARTIER FAMILIAL AUX PORTES DE LA VILLE

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

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

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



↔ 113 HECTARES

🌳 20 HECTARES D'ESPACES
VERTS ET SPORTIFS

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

📚 19 100 M²
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
dont un groupe scolaire livré
en septembre 2019

🛒 5 000 M² DE COMMERCES
& SERVICES

🚲 PISTES CYCLABLES

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

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

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

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

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

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

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

→ LA COMPOSITION DU QUARTIER

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

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

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

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

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

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

→ UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

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

SAINT-MARTIN-DU-TOUCH

FAUBOURG DE CHARME AU CŒUR DU PÔLE AÉRONAUTIQUE



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

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

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

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

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

→ À PEINE PLUS LOIN

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



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

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

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

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

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

→ LES PLUS DU QUARTIER

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

→ DES LOGEMENTS PENSÉS POUR LE BIEN-VIVRE

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

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

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

🏠 **5115 000 M² DE TERTIAIRE, ACTIVITÉS ET COMMERCES**

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

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

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

NOTRE SÉLECTION



Un programme énergie positive et réduction carbone.

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

- **T2** : 4^e étage, 42 m², terrasse 24 m², 1 parking : 218 000 €
- **T3** : 3^e étage, 63 m², terrasse 27 m², 1 parking : 249 000 €
- **T4** : 4^e étage, 93 m², terrasse 45 m², 2 parkings : 345 000 €
- **T5** : 4^e étage, 108 m², terrasse 114 m², 2 parkings : 430 000 €

CONTACT

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



Mon Patrimoine GESTION

BILAN PATRIMONIAL

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

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

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

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



LES FICHES

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

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

- L'ACHAT EN VEFAP16
(Vente en l'état de futur achèvement)
- LES RÉGIMES MATRIMONIAUXP18
- LE LOUEUR MEUBLÉ EN RÉSIDENCES GÉRÉESP20
- LE DISPOSITIF PINELP24
- LA LOI MALRAUXP26
- L'IMPÔT SUR LE REVENUP28
- L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈREP30
- LE PRÊT À TAUX ZÉROP32
- L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉP34

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

Demandez votre invitation sur contact@monpatrimoine neuf.fr



L'ACHAT EN VEFA

(VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)

L'achat en VEFA, mécanisme français qui inspire de nombreux pays pour son modèle sécuritaire et protecteur, permet d'acheter un bien immobilier neuf en l'état futur d'achèvement auprès d'un promoteur. Cette opération est régie par la loi, afin de protéger l'acquéreur qui s'engage alors même que le bien reste à construire.

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

→ LES 3 PRINCIPES CLÉS

+ Le transfert de la propriété

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

+ Le fractionnement du prix

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

+ Le vendeur reste maître de l'ouvrage

Enfin, la dernière caractéristique est que le vendeur est d'une part, à l'initiative de la construction et d'autre part, reste le maître d'ouvrage pendant toute la durée de sa réalisation. Le transfert de propriété évoqué précédemment n'entraîne pas transfert de la maîtrise d'ouvrage.

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

→ LA GFA (Garantie Financière d'Achèvement)

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

Ce système permet à la banque de centraliser tous les mouvements de trésorerie entrants-sortants, et ainsi d'en garantir la solvabilité à tout les intervenants, et la livraison aux acquéreurs d'un achèvement conforme à la réglementation et au permis de construire. **Le promoteur ne pourra lancer son opération qu'une fois avoir obtenu la GFA.**

→ LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE OU CONTRAT DE RÉSERVATION

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

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

Les conditions générales

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

Les conditions particulières

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

Le descriptif technique

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

Les plans des lots

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

L'état des risques

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

→ LES GARANTIES

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

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

LES ÉTAPES DE L'ACHAT EN VEFA

1 RÉSERVATION

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

2 RÉCEPTION DU CONTRAT DE RÉSERVATION

Délai de réflexion de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation du recommandé avec accusé de réception, reçu par l'acquéreur.

3 ENGAGEMENT

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

4 CONSTITUTION DU FINANCEMENT

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

5 RÉCEPTION DES OFFRES DE PRÊTS

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

6 RÉCEPTION DU PROJET D'ACTE

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

7 SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

La réalisation de la vente devient authentique devant le Notaire.

8 PAIEMENT DES APPELS DE FONDS

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

9 LIVRAISON DU BIEN

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





LA FICHE DU NOTAIRE

LES RÉGIMES MATRIMONIAUX

Vous avez l'intention de vous marier et vous avez entendu parler de contrat de mariage ?

Vous vous demandez quelle en est l'utilité ? Est-ce adapté à votre situation ?

Voilà quelques éléments de réponse.

→ LE RÉGIME DE BASE : « LA COMMUNAUTÉ DE BIENS RÉDUITE AUX ACQUÊTS »

Ce régime s'appliquera par défaut si vous n'avez pas signé un contrat de mariage chez un notaire préalablement à votre union. Il correspondra à la majorité des situations rencontrées.

Toutefois, il pourra présenter certaines limites qui pourront emmener les époux à faire un contrat de mariage.

Sa composition est la suivante :

- + Des **biens propres** (ceux de M^{me} et ceux de Mⁱ) qui sont formés par les biens détenus par les époux avant le mariage et ceux éventuellement reçus après le mariage par donation ou par succession.
- + Des **biens communs** formés de tous les biens acquis ou épargnés postérieurement au mariage.

Dans ce régime les revenus professionnels des époux appartiennent à la communauté donc **peu importe dans quelle proportion chacun contribue à un achat immobilier, le bien sera commun**. Même si un compte en banque est ouvert au seul nom d'un époux, s'il est alimenté avec des revenus professionnels, les sommes seront communes.

Idée reçue :

Les futurs époux rejettent régulièrement ce régime pour « protéger les biens de la famille », ce raisonnement est erroné car les biens reçus par succession et donation resteront propres à celui qui les aura reçus. Par contre il sera nécessaire de suivre ces biens afin de les identifier en cas de séparation : il est évident que si vous avez hérité de 50 000 € et que vous avez mis cet argent sur un compte joint, il sera compliqué en cas de divorce 10 ans après de prouver ce que sont devenues ces sommes.

En revanche, si vous possédez un bien propre (détenu avant le mariage ou reçu de la famille pendant le mariage), vous pourrez toujours le vendre et réemployer les fonds dans l'acquisition d'un nouveau bien qui sera qualifié de bien propre. Pour cela, il faudra que votre conjoint intervienne à l'acte d'acquisition pour reconnaître le caractère propre du bien acquis. Il s'agit d'une déclaration de remploi.

L'intérêt du régime légal est de pouvoir satisfaire la majorité des couples : simple et égalitaire.

En revanche, il faut lui reconnaître certains écueils :

- + Ce sera la **« dictature de l'égalité »**, une fois mariés en communauté vous ne pourrez plus acheter seul ou dans des quotités autres que 50 / 50, cela va aller à certains mais pas forcément à d'autres.
- + En cas d'activité professionnelle à risque économique d'un des époux (artisan, profession libérale, chef d'entreprise...) il y aura un **risque de saisie des biens communs en sus des biens propres de l'époux** qui aurait fait de mauvaises affaires.
- + Si vous êtes indépendant (cf profession susvisées) et que vous créez **votre entreprise ou société** une fois marié en communauté, elle **fera partie des biens communs**. Sur le principe pas de problème sauf qu'il n'est pas logique que vous ayez besoin d'obtenir l'accord de votre conjoint pour effectuer votre métier, faire rentrer un associé... surtout si cela se passe dans une période pré divorce et que votre entreprise a besoin de réactivité pour fonctionner.

En raison de ces problématiques, les futurs époux optent régulièrement pour le régime de « la séparation de biens ».

→ LE RÉGIME DE « LA SÉPARATION DE BIENS »

Ce régime est simple dans la mesure où **il correspond à celui des époux avant le mariage**, chacun a ses biens propres et les époux décideront de mettre (ou pas) leurs patrimoines en communs. **Il est alors possible d'acheter 50 / 50 mais aussi 70 / 30 ou encore seul.**

Le cloisonnement des patrimoines permettra d'éviter une confusion des dettes en cas de mauvaises affaires, il permettra également à chaque époux de gérer son activité professionnelle de façon indépendante.

Idée reçue :

Ce régime est parfois décrié car considéré comme une défiance par rapport à son conjoint, il manquerait de « romantisme » ... on peut aussi penser que c'est une preuve d'amour que d'éviter que les dettes professionnelles d'un époux obligent à vendre le logement de la famille !

→ LES AUTRES RÉGIMES

► La communauté universelle

Il n'y a plus que des biens communs, ce régime « extrême » est adopté quand le couple n'a pas d'enfant ou quand il y a des problèmes avec les enfants.

L'avantage est de reporter au décès du deuxième époux l'ap-préhension par les héritiers des biens composant le patrimoine, ce qui confère au conjoint survivant une grande indépendance.

L'inconvénient est que comme il n'y a pas de succession à régler au décès du premier, les abattements (100 000 € par parent / par enfant) ne joueront qu'au décès du second.

► La participation aux acquêts

C'est le régime « parfait » enfin surtout sur le papier.

Pendant la vie du couple il fonctionne comme une séparation de biens : chaque époux gère son patrimoine et assume ses dettes mais à la fin du mariage (divorce ou décès) chacun des patrimoines va bénéficier de la moitié de l'accroissement du patrimoine de l'autre par rapport à ce qu'il représentait à l'origine et ainsi nous retrouvons une forme d'égalité.

Le problème de ce contrat sera d'apprécier l'évolution des patrimoines afin de pouvoir tracer ce qu'était le patrimoine d'origine et son évolution au cours des années.

Ce régime va imposer de faire un bilan patrimonial annuel permettant de suivre cette évolution ; à défaut il sera une poudrière pour les époux et notamment en cas de divorce.

► La séparation de biens avec société d'acquêts

Il est possible de créer une société d'acquêts à l'intérieur d'un contrat de séparation de biens.

Les biens constituant la société d'acquêts appartiendront en totalité au survivant en cas de décès : il peut s'agir par exemple de la résidence principale du couple, d'une résidence secondaire, de comptes joints, ou même de véhicules.

L'avantage est que le survivant des époux aura la liberté de

décider du devenir de ces biens sans avoir de comptes à rendre aux autres héritiers.

L'inconvénient est que les biens en question seront uniquement transmis au décès du deuxième époux (comme dans la communauté universelle)

→ À NOTER

À l'exception du régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, les autres régimes nécessiteront de signer un contrat chez votre notaire au moins un mois avant la célébration du mariage (délai requis par les mairies).

Si vous ne faites pas de contrat de mariage préalablement à votre union, il sera toujours possible de faire un changement de régime matrimonial ultérieurement.

Néanmoins, les inconvénients seront multiples : coût souvent dissuasif et procédure fastidieuse en plus d'être longue.

Si vous comparez cela aux frais occasionnés par un contrat de mariage conclu dès l'origine (entre 400 et 500 euros), vous comprendrez l'utilité de ne pas passer à côté.

N'hésitez pas à contacter votre notaire pour en parler, les rendez-vous de renseignements sont gratuits.

Eric GRANDJEAN,
Notaire associé, Étude BL Notaires



ÉTUDE BL NOTAIRES

30 Bd Maréchal Leclerc,
31000 Toulouse
Tél. : 05 34 45 52 52

111, rue de Longchamp
Paris XVI^e
Tél. : 01 88 32 09 94



INVESTIR

LE LOUEUR MEUBLÉ EN RÉSIDENCES GÉRÉES

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

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

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

→ QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE GÉRÉE ?

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

À mi-chemin entre l'hôtel et l'appartement en location, la résidence de services accueille ses locataires pendant quelques jours (vacanciers, clientèle d'affaires), quelques mois (étudiants) ou plusieurs années (séniors, personnes dépendantes). Elle leur propose une gamme de services à la carte : accueil, lingerie, entretien, petit-déjeuner, etc.

→ PRINCIPE

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

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

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

→ COMMENT DÉCLARER SES REVENUS ?

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

1. MICRO-BIC

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

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

2. RÉEL SIMPLIFIÉ ou RÉEL NORMAL

► Réel simplifié :

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

► Réel normal :

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

- Possibilité d'amortir la valeur d'acquisition du bien et des travaux

- Déduction de l'intégralité des charges liés à l'activité + intérêts d'emprunts
- La TVA est récupérable sur les biens éligibles au remboursement (Neuf VEFA)

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

→ LA QUALITÉ DU LOUEUR

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

1. ACTIVITÉ NON PROFESSIONNELLE ou LMNP

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

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

► Imputation des déficits :

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

► Dispositif Censi-Bouvard :

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

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

2. ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE ou LMP

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

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

► Imputation des déficits

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

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

→ LE GESTIONNAIRE-EXPLOITANT

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

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

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

NOTRE AVIS

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

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

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

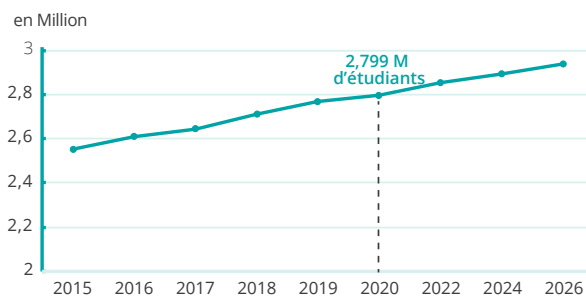
C'est un placement simple et efficace pour créer du patrimoine avec un bon équilibre charges / recettes qui n'impactera quasiment en rien la fiscalité d'un foyer d'actifs.



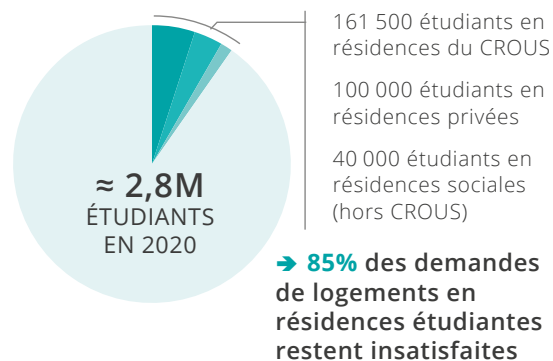
LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

→ LE CONSTAT

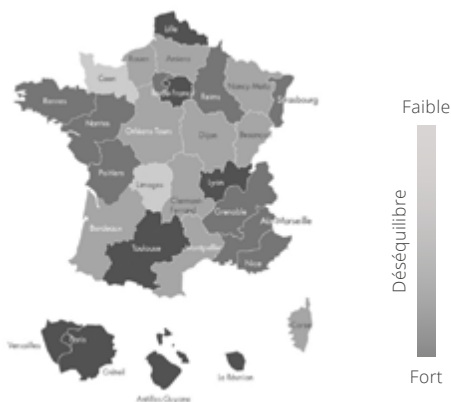
► Augmentation du nombre d'étudiant en enseignement supérieur.



► Peu de logements disponibles en résidences étudiantes :



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



→ DES RÉSIDENCES PRISÉES PAR LES ÉTUDIANTS

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

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

→ UN MARCHÉ ATTRACTIF

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

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

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

Demandez votre invitation sur contact@monpatrimoine neuf.fr



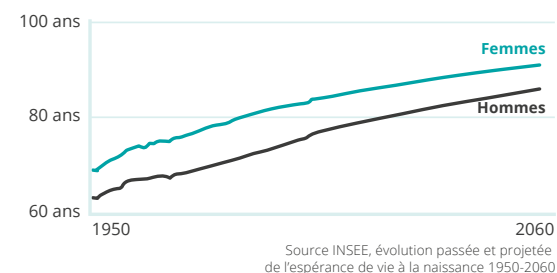
LES RÉSIDENCES SENIORS

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

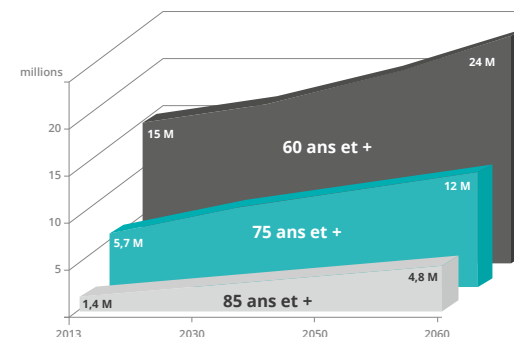
→ LE CONSTAT

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

► Allongement de l'espérance de vie



► Augmentation du nombre de seniors



→ LA SOLUTION DE LA RÉSIDENCE SÉNIOR

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

→ LES POINTS FORTS :

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

→ UN MARCHÉ PORTEUR ET PÉRENNE

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

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

INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE SENIOR

Voir notre programme sélectionné à Saint-Alban : appartement à partir de 148 300 € page 60



INVESTIR

LE DISPOSITIF PINEL

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

POURQUOI ACHETER EN LOI PINEL ?

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



→ LE DISPOSITIF PINEL EN BREF



1. ACHAT D'UN BIEN NEUF

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



2. VERSEMENT PAR L'ÉTAT

DE 12% À 21% du prix du bien à l'investisseur sous forme de réduction d'impôt selon la durée de location choisie



3. ENGAGEMENT DE LOCATION

pendant 6, 9 ou 12 ans

Et PERCEPTION DE LOYERS

Encadrement du locataire pendant la durée de la défiscalisation

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

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

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

→ LES DÉFISCALISATIONS POSSIBLES

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

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

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

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

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

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

→ LES CONDITIONS ET OBLIGATIONS À RESPECTER

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

→ LES MODES D'ACQUISITION POSSIBLES

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

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

→ COMMENT FINANCER UN PROJET EN LOI PINEL

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

→ CALCUL DU LOYER

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

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

La surface pondérée est égale à la surface habitable augmentée de la moitié de celle de annexes (caves, balcon, celliers...) dans la limite de 8 m².

► Plafonds de ressources des locataires :

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

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

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

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

NOTRE AVIS

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

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

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

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

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

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



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

Demander votre invitation sur contact@monpatrimoine neuf.fr



INVESTIR

LA LOI MALRAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

→ CADRE LÉGAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

→ EXEMPLE

Achat d'un bien de 100 m² dans un immeuble en Secteur Sauvegardé, éligible Loi Malraux.

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

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

Total du projet : 400 000€

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

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



Pour participer à nos modules de formations sur l'investissement immobilier en Loi Malraux, inscrivez-vous sur :

contact@monpatrimoine neuf.fr

LA LOI MALRAUX EN BREF

PRINCIPE

TYPE DE BIEN

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

MÉCANISME ET AVANTAGES

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

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

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

PLAFONDS ET LIMITES

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

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

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

OBLIGATIONS

→ Engagement de mise en location pour 9 ans.

→ Location nue uniquement.

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

→ Pas de démembrement.

CALENDRIER FISCAL

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

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

INTÉRÊT PATRIMONIAL

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



NOTES FISCALES

L'IMPÔT SUR LE REVENU 2020

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

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

→ COMPRENDRE LE REVENU NET IMPOSABLE

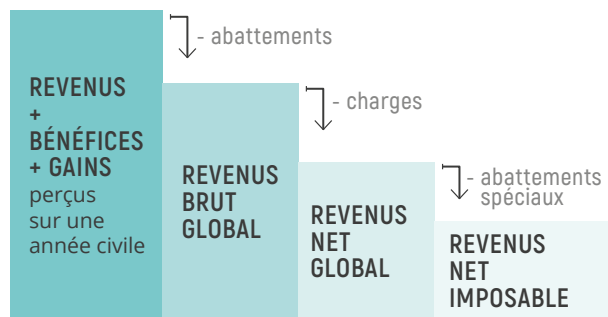
1. REVENU BRUT GLOBAL

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

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

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

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



2. REVENU NET GLOBAL

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

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

3. REVENU NET IMPOSABLE

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

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

→ APPLICATION DU BARÈME PROGRESSIF

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

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

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

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

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

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

→ QUELQUES CORRECTIONS DE L'IMPÔT SUR LE REVENUS

1. PLAFONNEMENT DES EFFETS DU QUOTIENT FAMILIAL

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

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

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

2. APPLIQUER LA DÉCOTE

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

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

3. PRATIQUER LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT

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

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

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

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



NOTES FISCALES

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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



→ ORIGINE

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

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

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

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

→ FAIT GÉNÉRATEUR

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

- + Composition du foyer fiscal
- + Actifs / Passif

→ BIENS IMPOSABLES

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

→ TERRITORIALITÉ

- + Pour les personnes résidentes en France : imposition sur le patrimoine mondial.

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

→ ABATTEMENTS & AMÉNAGEMENTS

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

→ DETTES DÉDUCTIBILITÉ

(Liste non exhaustive)

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

Conditions :

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

Points de vigilances :

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

→ HORS CHAMPS D'APPLICATION DE L'IFI

(Liste non exhaustive)

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

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

→ BARÈME PROGRESSIF D'IMPOSITION

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

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

Exemple :

Base taxable : 1 550 000 €

Jusqu'à 800 000 € = 0 %

De 800 000 à 1 300 000 = 500 000 x 0,50% = 2 500 €

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

IFI brut = 2500+1750 = 4 250 €

→ DÉCOTE

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

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

→ RÉDUCTIONS

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

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

→ CAS DU DÉMEMBREMENT

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

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



LES AIDES À L'ACCESSION

LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

**Vous avez un projet d'achat de résidence principale ?
Vous cherchez comment financer votre futur bien immobilier ?**

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

→ EN BREF

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) permet aux personnes bénéficiant de revenus modestes et intermédiaires d'acquérir une future résidence principale.

- + Le PTZ est un prêt aidé par l'État, il sera remboursé par l'emprunteur sans intérêts.
- + Le PTZ sert à financer l'achat ou la construction de la future résidence principale de l'emprunteur.
- + Le PTZ est gratuit, d'une durée de 20, 22 ou 25 ans (avec une période de différé d'une durée de 5 à 15 ans, durant laquelle le ménage ne paie aucune mensualité).
- + Il est accessible si les futurs acquéreurs n'ont pas été propriétaires durant les 2 années précédant le prêt.
- + Le plafond de ressources à respecter et le montant du PTZ accordé dépendent de la zone où se situe le futur logement.
- + Le PTZ ne doit constituer qu'une partie du montant de l'opération financière.
- + Il est possible de le compléter avec un ou plusieurs autres prêts (Prêt d'Accession Sociale, Prêt Conventionné, Prêt Immobilier Bancaire, Prêt Épargne Logement, autres).

→ QUI PEUT BÉNÉFICIER DU PTZ ?

Comme nous vous le disions, une des conditions d'accès est de ne pas avoir été propriétaire d'une résidence principale au cours des 2 années précédant le prêt. Toutefois, cette condition ne s'applique pas si :

- + L'emprunteur détient le seul usufruit ou la seule nue-propiété de sa résidence principale ;

- + L'emprunteur ou l'un des occupants est en situation de handicap. Il doit justifier d'une carte mobilité inclusion, ou d'invalidité de 2^e ou 3^e catégorie (incapacité absolue de travailler), ou percevoir l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ou l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH).

Il est possible de demander le transfert de son PTZ si on en bénéficie déjà d'un et que l'on vend le logement pour en acheter un nouveau.

Pour pouvoir bénéficier du PTZ, **il faut percevoir des revenus inférieurs à un certain plafond**, qui varie en fonction de la zone où se trouve le logement (A, Abis, B1, B2 ou C) et du nombre de personnes occupant ce logement.

Ce plafond varie en fonction de la zone où se trouve le logement (A, Abis, B1, B2 ou C) et du nombre de personnes occupant ce logement.

Pour connaître la zone du logement, il existe des simulateurs en ligne : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>. Les ressources étudiées pour le PTZ prennent en compte le revenu fiscal de référence des personnes qui vivront dans le logement concerné.

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

→ Revenu fiscal de référence pris en compte :

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

→ COMMENT EST DÉTERMINÉ LE MONTANT DU PTZ ?

Le montant de votre Prêt à Taux Zéro dépend :

- + du type de logement (neuf ou ancien),
- + du prix d'achat du logement,
- + de la zone dans laquelle se trouve le logement,
- + du nombre d'occupants de ce logement.

NB : Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont pas inclus.

Le plafond et la part de prise en charge dépendent de la zone dans laquelle est implanté le logement et des ressources selon le nombre d'occupants :

Taille du foyer	Zone A et A bis	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 pers.	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2 pers.	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3 pers.	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4 pers.	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 pers. et +	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

→ QUEL EST LE DÉLAI DE REMBOURSEMENT DU PTZ ?

La durée de remboursement du PTZ dépend de vos revenus, de la composition du ménage et de la zone géographique dans laquelle vous achetez votre futur logement. **Plus vos revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.** Elle s'étend de 20 à 25 ans selon les cas, et comprend 2 périodes :

- + La période de différé pendant laquelle vous ne remboursez pas le PTZ est, selon vos revenus, de 5, 10 ou 15 ans.
- + La période de remboursement du prêt, qui suit le différé, varie entre 10 et 15 ans.

→ OÙ DÉPOSER UNE DEMANDE DE PTZ ?

La demande est à adresser directement à l'établissement de crédit de votre choix et l'établissement prêteur fera une offre de PTZ.

→ COMMENT UTILISER SON PTZ ?

Le PTZ peut servir à acquérir un logement ancien ou neuf. Neuf, il peut financer la construction ou l'achat de tout logement.

Le logement doit devenir la résidence principale du bénéficiaire du PTZ au plus tard 1 an après la fin des travaux ou son achat.

Un logement acquis avec un PTZ accordé à partir du 1^{er} janvier 2016 ne peut pas être mis en location pendant les 6 années suivant le versement du prêt, sauf cas particuliers.

LE PASS ACCESSION TOULOUSAIN

Le Pass Accession Toulousain est un prêt à 0%, remboursable en 10, 12 ou 15 ans. Il est réservé aux ménages résidants à Toulouse et intervient en complément d'un prêt principal auprès d'une banque. Il peut être contracté simultanément avec plusieurs autres prêts aidés, notamment avec un PTZ (prêt à taux zéro).

→ POUR QUI ?

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

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

→ CONDITIONS D'ATTRIBUTION

- + Résider sur la commune de Toulouse le jour du dépôt de la demande de prêt
- + Respecter un taux d'endettement inférieur ou égal à 33% incluant l'aide de la Mairie de Toulouse et l'assurance.
- + Avoir obtenu un prêt bancaire.
- + Avoir des ressources ne dépassant pas les plafonds du revenu fiscal de référence. La ville de Toulouse a choisi d'aligner ses plafonds de référence sur ceux du Prêt à Taux Zéro de l'État. Ces plafonds seront révisés en fonction de ceux retenus par décret à compter du 1^{er} janvier de chaque année.

→ IL FAUDRA S'ENGAGER À

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

→ MONTANTS DU PRÊT

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



LES AIDES À L'ACCESSION

L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ

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

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

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



→ EN BREF

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

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

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

→ POUR QUI ?

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

- + Ne pas dépasser un certain **plafond de revenus en N-2**.
- + Acheter un **logement dédié à une résidence principale**.
- + Acquérir **un bien neuf** ou en cours de construction.
- + Acheter un bien qui respecte le **Label BBC** et la réglementation **RT 2012** en vigueur.

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

→ BON À SAVOIR

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

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

→ LES POINTS FORTS

- + **Pour les familles aux revenus modestes** : le dispositif permet de réaliser le premier achat immobilier et ainsi de **constituer un patrimoine, à un coût plus faible que le prix du marché**. Il permet également de **protéger les héritiers** en leur assurant la transmission d'un bien immobilier.
- + **Pour les communes** : ces programmes ont de vrais atouts pour **redynamiser certains quartiers** et assurer une mixité sociale.

→ TOULOUSE ET SON AGGLOMÉRATION

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

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

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

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

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

Toulouse faisant partie de la zone territoriale « B1 », les plafonds de revenus varient alors de 30 000 € à 96 000 €.

Tableau de plafonds de revenus, par zone géographique :

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

* Nombre de personnes destinées à occuper le logement

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

Exemple :

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

SÉLECTION DE LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS & TVA RÉDUITE

PRESTATIONS DE QUALITÉ, TOUT ÉQUIPÉ, PRÊT À VIVRE !



TOULOUSE EMPALOT

T2 : 4^e étage, 43 m², balcon 11 m², 1 stationnement - 146 200 €
T3 : 4^e étage, 66 m², balcon 13 m², 1 stationnement - 198 400 €
T4 : 2^e étage, 89 m², balcon 12 m², 1 stationnement - 251 300 €



TOULOUSE CROIX DAURADE

T4 : 2^e étage, 90 m², terrasse 60 m², 2 stationnements - 324 140 €



BEAUZELLE

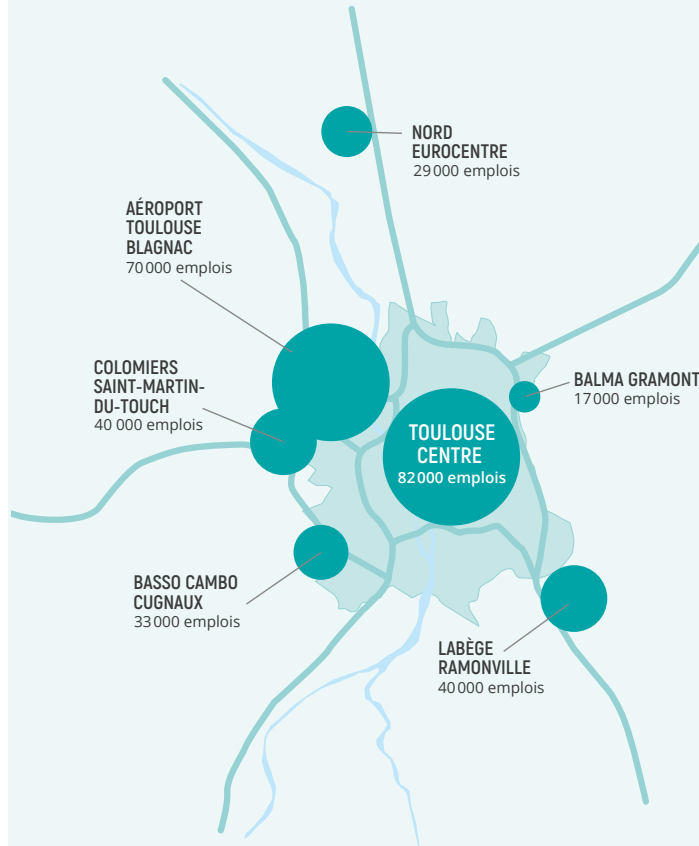
Villa T5 : RDC, 114 m², jardin 51 m², terrasse 19 m², garage 18 m², 1 stationnement - 369 900 €



CONTACT

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

L'EMPLOI EN RÉGION TOULOUSAINNE



SANTÉ

+ DE 10 000 EMPLOIS

- 230 ENTREPRISES
- 3 650 CHERCHEURS EN SCIENCE DU VIVANT



WEB & DIGITAL

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

- 5 300 ENTREPRISES
- + DE 34 300 EMPLOIS



30 000 POSTES

CRÉÉS EN 2017 DONT
50% EN HAUTE-GARONNE

AÉRONAUTIQUE

1^{ÈRE} RÉGION MONDIALE

des avions civils
de plus de 100 places



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

AGROALIMENTAIRE

+ DE 50 000 EMPLOYÉS

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

13,7 MILLIARDS €
DE CHIFFRE D'AFFAIRES



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



SÉLECTIONS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

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

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



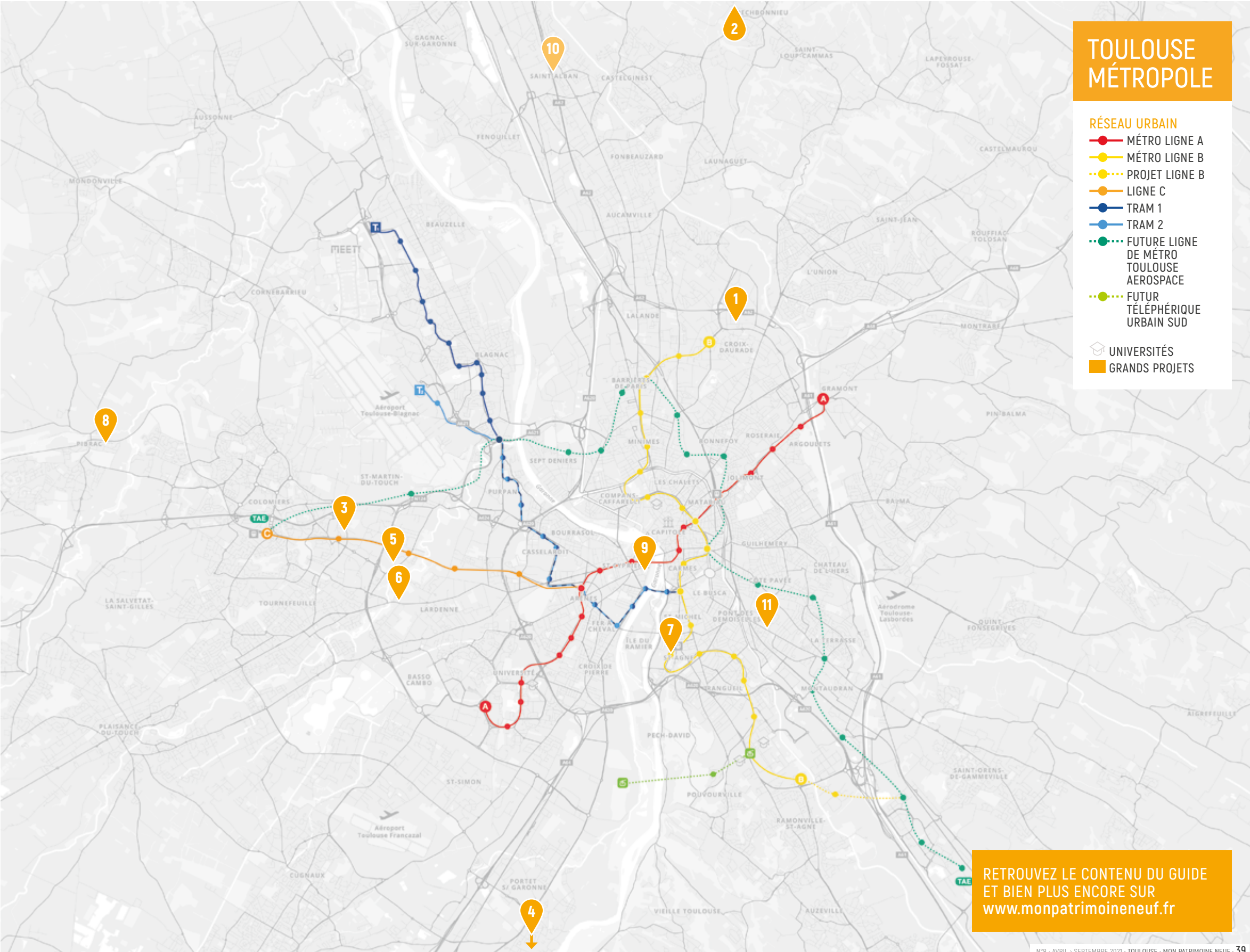
PROGRAMMES IMMOBILIERS

BASSIN TOULOUSAIN

- 1 ▶ HERNANI - P40
- 2 ▶ LE RONCEVAUX - P42
- 3 ▶ RESPIRATION - P44
- 4 ▶ L'ANCOLIE- P46
- 5 ▶ NATURA - P48
- 6 ▶ IN'LARDENNE - P50
- 7 ▶ MÉTROPOLIS - P54
- 8 ▶ LA SCALA - P56
- 9 ▶ LES BELLES RIVES - P58
- 10 ▶ VIOLETTE & PARME - P60
- 11 ▶ L'ECRIN DE PAUL - P82

PROGRAMMES NATIONAUX

- 11 ▶ BARRIÈRE RIVE DROITE - P62
- 12 ▶ L'ALTHÉA - P64



HERNANI

Par ICADE

 **TOULOUSE CROIX-DAURADE**

- + 57 appartements
- + Du studio au T5
- + À partir de 187 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2022
- Notaire : SCP Clary Artis Notaires Associés
- Architectes : Arc&Fact



→ LE QUARTIER DE CROIX-DAURADE

Au Nord-Est de Toulouse, à 15 minutes de l'hyper-centre, bien-venue au cœur d'un quartier en plein renouveau. Commune jadis automne puis terre de maraîchers, ici l'âme de « village » demeure. Autour de son église Saint-Caprais et de son centre-bourg dynamique et joyeux, se développe une atmosphère résidentielle et paisible.

Les atouts se succèdent, en commençant par un triple accès : rocade, métro, bus. Se déplacer sans voiture y est tout à fait possible ! Le boulevard Urbain Nord, voie dédiée aux bus, dessert l'adresse par 5 lignes en direction de l'hyper-centre toulousain, du métro « Borderouge » (ligne B) et des villes voisines. Grâce à la proximité directe avec la rocade, il est possible de se mouvoir facilement dans toute la métropole. Côtés commodités, les établissements scolaires, de la petite enfance au lycée, assureront un confort de vie aux familles, tout comme les nombreux commerces et services de la Route d'Albi ou de la Place de la Maourine.

→ UNE ARCHITECTURE MODERNE & UTILE

Composée de 4 bâtiments, allant de 2 à 3 étages avec combles, la résidence Hernani offre aux derniers niveaux de superbes terrasses. Ici, l'architecture se veut moderne et en accord avec les codes de l'architecture toulousaine, de par de nombreux jeux d'avancées et de retraits favorisant l'intimité. Elle associe avec goût différents matériaux, le tout complété par des finitions très soignées : tuiles rouges en toiture, briquettes rouges, enduits blanc et anthracite en façade, menuiseries PVC ainsi que garde-corps anthracite perforés. Mais le charme du lieu est à attribuer à son jardin paysager le long de la résidence, agrémenté de tilleuls, de frênes, de chênes ou encore de prunus, accessible de chez vous par un cheminement piéton. Ici, la nature s'invite jusqu'au pas de votre porte.

→ DES ESPACES SPACIEUX & LUMINEUX

La résidence Hernani propose 57 appartements, déclinés du studio au 5 pièces. Gage de luminosité comme de confort,

tous se prolongent d'un espace extérieur sous la forme de balcons, de loggias, de terrasses coiffées d'une pergola ou de jardins à usage privatif en rez-de-jardin. L'intimité y est préservée grâce à des garde-corps perforés dont l'autre avantage est qu'ils laissent entrer la lumière naturelle dans les intérieurs. Au dernier étage, se nichent des appartements rooftop mansardés, dotés d'une terrasse panoramique avec une vue imprenable sur la ville ! La résidence est clôturée et dispose d'un cheminement piéton, d'une entrée véhicules, d'un parking et d'un local clos et couvert destiné aux deux roues.

Résidence pérenne et pensée pour durer, l'Ancolie favorise les orientations, la luminosité et l'isolation renforcée, pour offrir à ses habitants un confort optimal.

À PROXIMITÉ

-  Commerces et services de proximité
-  École primaire
-  Infrastructures de loisirs
-  Bus
-  Métro



LES + DU PROGRAMME

-  Environnement calme
-  Architecture contemporaine
-  Cœur d'îlot
-  Balcons, loggias, terrasses ou jardins
-  Vidéo surveillance
-  Parking sécurisé
-  Local 2 roues
-  Fibre optique



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

LE RONCEVAUX

Par GREENCITY IMMOBILIER

 **PECHBONNIEU**

- + 24 appartements
- + T2 et T3
- + À partir de 182 900 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2023
- Notaire : Maître Bertrand FABRE
- Architectes : CB ARCHITECTES



→ PECHBONNIEU : L'ESPRIT CONVIVAL D'UN VILLAGE AUX PORTES DE TOULOUSE

La commune de Pechbonnieu, à moins de 10 km au nord de Toulouse, bénéficie de la dynamique du nord de la métropole : le site Aéroconstellation Airbus, le MEET (Nouveau Parc des Expositions), les zones commerciales de L'Union et Gramont, le centre commercial Leclerc Rouffiac, le centre commercial Galerie Espace Fenouillet et la zone logistique Eurocentre à Saint-Jory qui compte plus de 3 000 emplois et 130 entreprises.

Avec ses 4 500 habitants, Pechbonnieu se présente comme une commune dynamique à taille humaine qui a vu sa population multipliée par 10 en 60 ans. Elle bénéficie de nombreux commerces et d'une vie associative riche.

Son centre profite de tous les atouts d'un cœur de ville avec sa place du village qui accueille le marché dominical, des infrastructures de la crèche au collège, le pôle culturel « L'Atelier », qui héberge notamment médiathèque et ludothèque, et de nombreux équipements culturels et sportifs.

La forêt communale de Pechbonnieu de 21 ha située au nord de la commune ravira les plus sportifs qui pourront arpenter ses sentiers pour pratiquer la marche à pied ou la balade à vélo.

La résidence « Le Roncevaux » est située au pied d'un arrêt de bus et à proximité du cœur de ville de Pechbonnieu où se côtoient services et commerces du quotidien. Ainsi, l'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être.

→ UN ÉCRIN POUR LES RÉSIDENTS

Le projet se compose de 3 petits collectifs, de 8 logements alignés le long d'un chemin. La résidence est entourée de beaux jardins arborés qui apportent une réelle quiétude à tous les résidents. D'architecture sobre et contemporaine, avec des toits de tuiles rouges et des façades alternant enduit blanc et brique de parement rouge, les bâtiments d'un étage épousent parfaitement l'esprit pavillonnaire de Pechbonnieu. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.

→ UN JOYAU ÉCLATANT DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes qui profitent d'une luminosité exceptionnelle. Les nombreuses baies vitrées des balcons et jardins privatifs donnent sur de généreux extérieurs arborés. Tous les appartements sont livrés avec des cuisines et salles de bains équipées.

→ DES LOGEMENTS CONNECTÉS

Équipés de la solution Greencity Connect, les logements profitent d'une box connectée* intégrée au tableau électrique. Depuis l'application, pilotez à distance votre confort en commandant et programmant les équipements connectés de votre logement.

* Sous réserve d'abonnement internet



À PROXIMITÉ

-  CŒUR DE VILLE avec commerces et services de proximité
-  Crèches, écoles maternelles et primaires, collèges
-  Forêt communale de Pechbonnieu (21 ha)
-  Pôle culturel «L'Atelier» avec médiathèque et ludothèque, Tennis Club, Complexe sportif...

ACCÈS

-  Arrêt de bus à 270 m
-  Piste cyclable à 350 m
-  GARES : Lacourtenours à 9,5 km, Saint-Jory à 10,5 km, Toulouse-Matabiau à 14 km
-  A62 à 6,5 km, A620 à 10,5 km
-  Aéroport Toulouse-Blagnac à 17 km

LES + DU PROGRAMME

-  Accès simple et rapide à Toulouse
-  Résidence sécurisée
-  Logements connectés chauffage, alarme
-  Parking
-  Locaux 2 roues
-  Cuisine et salle de bains équipées
-  Prestations de qualité incluses : placard aménagé ; terrasses en bois ; menuiserie extérieure PVC, double vitrage ; chape isophonique ; carrelage 45x45 ; chaudières gaz individuelles à condensation connectées avec des radiateurs basse température certifiés et sèche-serviettes rayonnant.



 **CONTACT**

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

RESPIRATION

Par MARIGNAN

 **COLOMIERS**

- + 86 appartements du T2 au T5 à partir de 192 000€
- + Prix maîtrisés, du T2 au T4 à partir de 132 000€
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2022
- Notaire : Étude SCP FAURE LEGRIGEOIS VANISCOTTE à Colomiers
- Architecte : Architecte DPLG - Agence AMPM



→ COLOMIERS, UNE VILLE DYNAMIQUE ET AMBITIEUSE

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

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

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

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

→ UN LIEU DE VIE UNIQUE ET RESSOURÇANT

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

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

→ LE CONFORT DONT VOUS RÊVIEZ

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

Dans le prolongement des séjours accueillant une cuisine ouverte, vous pourrez profiter d'agréables terrasses, balcons ou loggias, à aménager au gré de vos envies, au fil des saisons. Au rez-de-chaussée, de grands jardins privatifs de 70 à 275 m², clôturés par des haies végétales vous garantissent un espace de détente idéal. Enfin, aux derniers étages, profitez d'une vue panoramique exceptionnelle sur la chaîne des Pyrénées.

À PROXIMITÉ

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

ACCÈS

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

LES + DU PROGRAMME

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



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



L'ANCOLIE

Par IMODEUS

LABARTHE-SUR-LÈZE

- + 34 appartements
- + Du T2 au T4
- + À partir de 159 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2022
- Notaire : Maître GIRAUD
- Architectes : CB ARCHITECTE



→ LABARTHE-SUR-LÈZE, UN TRÉSOR DE NATURE

Terre verdoyante, la commune, établie dans les plaines de l'Ariège et de la Lèze à leur confluence, doit son nom à l'étendue forêt qui, il y a longtemps, recouvrait presque toute la zone. Site Natura 2000, la rive labarthaise de l'Ariège possède une grande valeur patrimoniale en matière de flore et de faune. La petite ville appartient également à la réserve naturelle régionale Confluence Garonne-Ariège, témoignage de l'environnement naturel d'exception qui l'entoure, au sein duquel l'omniprésence pyrénéenne ravit les yeux.

Accueillant plus de 40 associations, tant sportives que sociales, Labarthe-sur-Lèze fait preuve d'une vie culturelle développée, favorisée par la médiathèque François Giroud.

→ VIVRE AU CŒUR DE LA VILLE

Petite ville commerçante, les commodités fleurissent et les lieux de détente et de rencontre, tel le marché de plein vent, sont variés. Les habitants bénéficient de diverses infrastructures

sportives et culturelles (centre culturel François Mitterrand, complexe sportif de Labarthesur-Lèze, stade Aimée Paris).

Les établissements scolaires présents dans le quartier se trouvant à moins de 5 km de l'Ancolie, la résidence est un lieu idéal pour les familles, qui disposent également d'un certain nombre de zones d'activité (Muret, Portet-sur-Garonne), accessibles en quelques minutes à peine

Ainsi la résidence l'Ancolie jouit d'un emplacement privilégié à mi-chemin entre tranquillité rurale et cœur de village, elle permet d'accéder rapidement à toutes les commodités.

→ UNE RÉSIDENCE SIMPLE, HARMONIEUSE & MODERNE

Dans une volumétrie simple, harmonieuse et moderne, les deux ailes qui forment la résidence l'Ancolie offrent 34 logements, du T2 au T4. Ne dépassant pas le R+3, le bâtiment, habillé de charmantes briques de parement, emblématiques de la région, se marie parfaitement à son environnement. Surmontées de toitures

terrasses, les façades sont enduites de tons blanc-cassé et réhaussées par quelques touches d'acier laqué gris. Le caractère contemporain de L'Ancolie contraste joliment avec l'importante couverture végétale des espaces communs, engazonnés et plantés de 47 arbres. Les façades sont ponctuées de plantes grimpantes, de jardins paysagers et de terrasses privatives, puis bordées de haies vives fleuries et de bosquets décoratifs d'essences locales.

La résidence est clôturée et dispose d'un cheminement piéton, d'une entrée véhicules, d'un parking et d'un local clos et couvert destiné aux deux roues.

Résidence pérenne et pensée pour durer, l'Ancolie favorise les orientations, la luminosité et l'isolation renforcée, pour offrir à ses habitants un confort optimal.



À PROXIMITÉ

- COMMERCE DE PROXIMITÉ :** marché de plein vent (à 130 m), coiffeur, boulangerie, boucherie, pharmacie (à 200 m), supermarché (à 500 m et 1,3 km)
- ENSEIGNEMENT :** crèche (à 250 m), école primaire (à 400 m et 450 m), collège (à 1,4 km), lycée (à 3,3 km)
- EMPLOI :** zone d'activité Porte de Muret (à 8 km), zone commerciale de Portet (à 11 km), zone d'activité de Francal (à 14 km)
- LOISIRS :** Espace culturel (à 140 m), Halle des Sports (à 170 m), Médiathèque (à 450 m), Parcours de santé (à 1,3 km)

TRANSPORTS

- Tisséo Ligne n°316** (Muret Gare SNCF/Portet Gare SNCF, à 100 m.)
3 lignes de bus (Réseau LIO & Arc-en-ciel)
- A64** Sortie 36, Roques RN20 à 9 km
- GARES :** Pins Justaret à 3 km, Venerque à 10 km, Portet/Saint-Simon à 11 km, Toulouse Matabiau à 24 km
- Aéroport Toulouse-Blagnac** à 25 km

LES + DU PROGRAMME

- Emplacement cœur de ville**
- Résidence de prestige** sécurisée par système intratone
- Extérieur paysager**
- Parkings nominatifs**
- Local 2 Roues**
- Terrasse**
- Prestations de qualité :** chaudière individuelle gaz à condensation, cuisine aménagée, carrelage grès 40x40, salle de bain équipée de meuble vasque avec miroir, bandeau les ou spots lumineux, sèche serviette, placards aménagés dans les chambres



CONTACT

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

NATURA

Par PREMIUM PROMOTION

 **SAINT-MARTIN-DU-TOUCH**

- + Appartements et villas sur le toit
- + du T2 au T5
- + À partir de 180 000 €

• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2023
 • Notaire : Maître ALALOUF
 • Architectes : Betillon & Freyermuth, Jairo Pinedo



→ LE QUARTIER DE SAINT-MARTIN-DU-TOUCH

À l'ouest du centre-ville de Toulouse et non loin du cœur historique de Saint-Martin-du-Touch, le quartier offre à ses résidents la qualité de vie d'une ville à la campagne. La résidence, située à proximité des axes routiers et des transports en commun permet d'accéder à l'hypercentre de Toulouse en seulement 15 minutes. En plus de la ligne C du TER, l'arrivée d'une troisième ligne de métro à Toulouse à l'horizon 2028 viendra renforcer l'offre de déplacement du quartier de Saint-Martin-du-Touch. Ces nombreux atouts ont su séduire une population jeune et active, qui profite d'un cadre de vie privilégié. Les habitants bénéficient à seulement quelques minutes de leur logement de plusieurs établissements scolaires, d'infrastructures sportives et de loisirs, de commerces de bouches, de bars et restaurants, ou encore de salles de concert, comme le Phare par exemple. Sans oublier son marché de plein vent tous les jeudis après-midi sur la Place Grimaud. Bordé par les berges du Touch, et profitant d'une surface de plus de 7 hectares d'espaces verts, le quartier de Saint-Martin-du-Touch offre le bien-vivre et la sérénité de la ville à la campagne.

→ UN PROJET EXCEPTIONNEL AU CŒUR D'UNE DÉMARCHE RESPONSABLE ET DURABLE :

Natura s'inscrit dans une démarche innovante, durable et ambitieuse et contribue au projet de ville verte initié par Toulouse Métropole. Premier grand projet résidentiel biosourcé en Occitanie, la résidence répond aux nouvelles exigences énergétiques. Les façades, réalisées par des caissons en bois massif isolés avec des bottes de paille, couplées à la chaufferie bois commune à l'ensemble des bâtiments pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire permet des charges de fonctionnement extrêmement faibles. Pour les futurs propriétaires, ces indicateurs en font un investissement durable, respectueux de l'environnement et des habitants.

→ NATURA : L'HABITAT AUTREMENT

La résidence Natura prend place au sein d'un parc naturel riche, pour former un cœur d'îlot intimiste, à l'ombre d'arbres centenaires. La part belle est faite aux espaces verts aménagés

et au mieux-vivre ensemble. La préservation environnementale est visible au premier coup d'œil : les toitures en forme de serres et l'utilisation omniprésente de matériaux biosourcés confirment cette première intuition.

C'est dans cet environnement, propice à la sérénité, que prennent harmonieusement place 104 appartements et villas sur les toits, du T2 au T5, répartis sur 4 plots. La nature s'invite au cœur de chaque logement, comme la lumière qui - grâce aux doubles voire triples expositions - pénètre jusqu'au cœur de chaque pièce. De généreuses terrasses et balcons filants offrent de véritables espaces de vie, tandis que les toits habités réinventent le quotidien des habitants, en lissant la frontière entre espaces intérieurs et extérieurs.

À PROXIMITÉ

-  Commerces et services de proximité : commerces de bouches, bars, restaurants, marché plein vent
-  Établissements scolaires
-  Infrastructures sportives et de loisirs
-  Les Berges du Touch à quelques min. à vélo
10 km de Coulée Vertes à 5 min en voiture
Base de loisirs La Ramée à 10 min en voiture
-  Hypercentre à 15 min. en voiture
-  86 000 emplois sur le secteur aéronautique de l'ouest toulousain à moins de 10 min en voiture

TRANSPORTS

-  Gare TER Ligne C à 300 m à pied, reliant la ville de Colomiers et la station multimodale des Arènes
-  3^e ligne de métro en 2028 à 450 m.
-  Aéroport Toulouse Blagnac à 7 min en voiture

1^{RE} RÉSIDENCE BIOSOURCÉE D'ENVERGURE D'OCCITANIE Bâtiment NoWatt

 *Projet financé par la Région Occitanie, à hauteur de 811 948 €*

LES + DU PROGRAMME

-  Cœur d'îlot vert et animé
-  Jardin potager partagé et serre commune sur le toit
-  Casiers maraîchers bio au rez-de-chaussée du bâtiment b
-  Parking sécurisé en sous-sol pour préserver les espaces arborés
-  3 Locaux vélos donnant sur le mail
-  Prestations de qualité : isolation bois-paille, peinture écologique lisse mate sur les murs, placards équipés dans les chambres, double ou triple exposition, système de chauffage par chaudière collective à bois



 **CONTACT**

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

IN'LARDENNE

Par SAINT-AGNE IMMOBILIER

 **TOULOUSE LARDENNE**

- + 34 Appartements
- + Du T2 au T5
- + À partir de 202 900 €

• Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2021
 • Notaire : Maître Puech
 • Architectes : Bellouard, Montlaur & Balducchi Architectes



→ LARDENNE : LE MEILLEUR DE LA VILLE

Lardenne est sans conteste le meilleur quartier de l'Ouest de Toulouse, aux portes des zones aéronautiques de Colomiers et Saint-Martin du Touch. Paisible et résidentiel, Lardenne est l'adresse idéale pour une vie de famille. Ici peu d'immeubles, la place à la nature est faite et se préserve. Avec ses demeures bourgeoises et ses toulousaines bordées d'arbres centenaires, Lardenne demeure l'un des quartiers historiques et résidentiels les plus prisés des Toulousains. Une véritable vie de quartier proche d'une vie de village est jalousement préservée par ses habitants.

→ LA RÉSIDENCE : UN ÉCRIN DE VERDURE

In'Lardenne est le résultat d'une concertation entre vendeur et promoteur en adéquation avec la volonté politique et le voisinage. Cette concertation a permis d'imaginer une opération à l'échelle du quartier, qui respecte les orientations politiques de densité aimable et de verdissement. Ainsi les cœurs d'îlots sont

végétalisés et laisse entrer la nature en ville grâce à des vergers ou des jardins partagés. Ensemble, nous passons d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet accepté par les riverains.

Cette résidence répond à une exigence, celle de concevoir des résidences pérennes dans le temps, qui contribuent à la qualité de vie, au respect de la biodiversité, et à la lutte contre le réchauffement climatique avec un maximum de végétalisation.

À mi-chemin entre authenticité et modernité, la résidence aux 34 logements, répartis dans 4 petits bâtiments aux allures de luxueuses villas, s'intègre parfaitement dans le paysage environnant. Du 2 au 4 pièces avec de beaux duplex, les volumes sont généreux et ornés d'espaces végétalisés : jardins potagers partagés, verger, le tout organisé autour d'une placette et d'un apaisant îlot de fraîcheur.

L'ensemble du projet bordé de pins s'insère ainsi dans un véritable écrin de verdure et bénéficie des transports, écoles et commerces accessibles à pied pour le plus grand bonheur des résidents !

→ DES APPARTEMENTS EN TOUTE INTIMITÉ

Les appartements bénéficient d'espaces en pleine lumière et de volumes généreux. Tout est réuni pour faire de ces espaces des endroits chaleureux et conviviaux. Chaque logement profite de belles prestations et d'une ouverture sur l'extérieur : jardins pour les rez-de-jardins, terrasses et balcons, pour profiter au mieux du bien vivre du quartier de Lardenne. La résidence est entièrement sécurisée et le parking est discrètement intégré en sous-sol dédiant ainsi tout l'espace à la verdure et aux piétons. L'architecture se distingue par sa conception traditionnelle faite de moulures dont les reliefs créent des jeux d'ombres et de lumière, et qui rappellent les maisons bourgeoises environnantes.

À PROXIMITÉ

-  Vie de quartier avec tous commerces et services de proximité
-  Établissements scolaires : lycée à 1,5 km, collège à 3,5 km
-  EMPLOI :
 - Secteur aéronautique et aérospatial de Blagnac-Colomiers à 5 km
 - Bassin d'emploi Purpan-Cartoucherie-Arènes avec son hôpital et ses commerces à 1,5 km
 - Bassin d'emploi de Basso Cambo à 3,5 km

TRANSPORTS

-  Linéo 3 : arrêt Montagné ou Lardenne
-  Métro ligne A à 2,6 km
-  Gare TER de Lardenne à 450 m
-  Rocade Arc-en-Ciel qui mène directement à Colomiers et Blagnac
-  Aéroport Toulouse Blagnac à 6,7 km

LES + DU PROGRAMME

-  Emplacement exceptionnel
-  Résidence intimiste
-  Jardin intérieur paysager avec potager partagé, verger et îlot de fraîcheur
-  Parking sécurisé en sous-sol
-  Locaux à vélo
-  Prestations de qualité :
 - Menuiseries anthracites avec double vitrages à isolation renforcée, volets roulants motorisés dans les séjours-cuisines, carrelage dans les pièces à vivre, parquet stratifié dans les chambres, portes palières à âme pleine, serrure 3 points, placards aménagés avec portes coulissantes (suivant plans), salles-de-bains aménagées, chauffage et eau chaude sanitaire individuels



CONTACT

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



INTERVIEW

LE GROUPE SAINT-AGNE IMMOBILIER



Le Groupe Saint-Agne a été créé il y a 20 ans par Patrick Saint-Agne. Homme de passion, il a à cœur d'améliorer la ville de demain en conciliant les nouvelles façons d'habiter et les enjeux environnementaux. Il est très impliqué dans son rôle de promoteur et a été Président de la FPI pendant 6 ans, avec encore aujourd'hui un engagement important.

→ LA VISION DE DEUX EXPERTS DU GROUPE

1/ CLAIRE BATH NOUS RÉPOND :
(Directrice du Développement,
Pôle Institutionnel)



CLAIRE, QUELLE EST VOTRE VISION DU RÔLE SOCIÉTAL DE VOTRE GROUPE ?

Notre réflexion sur l'utilité sociétale est l'approche première de chaque projet. Plus que jamais en cette période, chaque opération doit avoir un sens, et s'inscrire pleinement dans la transition environnementale, ainsi qu'apporter quelque chose de nouveau : nouvelles façons de vivre, de travailler, et d'habiter.... Et donc de construire !

La qualité de vie environnementale est un préalable à la santé et au bien-être des habitants. Ils doivent se sentir bien chez eux, dans leur quartier, et bien dans leur environnement, le tout dans une ville plus inclusive, plus verte, et favorisant la biodiversité.

Lumière naturelle, qualité de l'air, matériaux sains, végétalisation, intimité des espaces privés, lieux de rencontre et de convivialité... Autant d'objectifs atteints dans nos projets au service du bien vivre.

Nous n'oublions pas le parcours générationnel, qui nous conduit à réaliser des projets à destination des seniors actifs, désireux de trouver un lieu de vie convivial et adapté, alliant intimité, lieux de rencontres et activités communes. En 2021 nous lançons notre premier projet intergénérationnel à Toulouse, mélangeant accession à la propriété des jeunes actifs, à un bâtiment 100% dédié aux seniors autonomes.

AVEZ-VOUS PENSÉ LE RESPECT DE L'ÉCOLOGIE ET DE L'ENVIRONNEMENT DANS VOS RÉALISATIONS ?

Notre pôle concours et institutionnels mène un travail de réflexion important avec les aménageurs et architectes, paysagistes, bureaux d'études, pour imaginer des projets ambitieux et qui améliorent l'urbanisme de demain. Nous trouvons des moyens constructifs plus responsables, en ayant par exemple recours aux matériaux locaux et biosourcés.

En Ile-de-France à Clichy, la résidence « l'Allée des Peintres » est imaginée structurellement en pierre calcaire naturelle venant de la carrière de Saint-Maximin dans l'Oise, réduisant ainsi l'impact Carbone du projet. Une chaufferie Bois /Biomasse a également été intégrée, visant à utiliser une source d'énergie renouvelable et mutualisée pour faire chuter les consommations du bâtiment. Nous souhaitons faire changer les choses grâce aux matériaux biosourcés qui sont l'avenir de nos constructions, qui gagnent en durabilité et en esthétique.

Notre résidence « Arboresens » est un autre exemple de programme vertueux, dans le quartier de Saint-Martin du Touch à Toulouse. La structure a été conçue en intégrant du bois dans le procédé constructif, ainsi qu'un vaste jardin partagé. Plusieurs de nos résidences obtiennent la certification NF Habitat Haute Qualité Environnementale, avec un objectif de performance allant jusqu'à 8*, et le label Energie Positive et Réduction Carbone (E+C-). La résidence « Garden Street » à Beuzelle a également obtenu le Label BiodiverCity pour le respect de la biodiversité sur un projet urbain.

Il est de notre devoir de réduire notre impact sur la planète, pour les générations futures, et nous inscrire comme acteur du Plan Climat et de la loi Zéro Artificialisation Nette (lutte contre l'étalement urbain, construire la ville sur la ville).

2/ PHILIPPE DUPONT NOUS RÉPOND :
(Directeur Développement,
Pôle Foncier Diffus)



PHILIPPE, ON PARLE BEAUCOUP DE CONCERTATION DANS LA CONCEPTION DES PROJETS, POUVEZ-VOUS NOUS EN DIRE PLUS ?

Nous sommes de réels partenaires pour les collectivités. Nous nous attachons à imaginer des opérations à l'échelle du quartier, qui respectent les orientations politiques de densité aimable et de verdissement. Ainsi les cœurs d'îlots sont végétalisés et



nous faisons entrer la nature en ville grâce à des vergers ou des jardins partagés. Ensemble, nous passons d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet accepté par les riverains, et respectueux du lieu et de l'environnement.

Pour exemple, notre résidence « IN'LARDENNE » à Toulouse. Nous avons mené une démarche concertée auprès des élus et riverains et réfléchi à valoriser le terrain tout en respectant l'insertion dans l'environnement pavillonnaire. Nous avons donné naissance à un lieu de vie intimiste de 34 logements, répartis en 4 petits bâtiments aux allures de maisons familiales.

Avec une volonté de conserver les arbres existants, et en réalisant une étude phytosanitaire systématique, nous parvenons à intégrer les projets dans le respect de la biodiversité.

COMMENT S'ASSURER DE LA QUALITÉ AU LONG TERME DE VOS RÉALISATIONS ?

Construire, c'est concevoir des résidences pérennes et économes. Être administrateur de bien c'est réfléchir à plus long terme, et nous portons ces deux casquettes en tant qu'ensemblier urbain.

Le Groupe Saint-Agne intègre tous les métiers de l'immobilier, y compris la gestion et le syndic par sa filiale AGESTIS. Nous avons ainsi une expertise globale et sommes en mesure de proposer des résidences qui répondent à une exigence stricte de qualité d'usage et de durabilité.

NOUS VOYONS ENFIN UNE ISSUE À CETTE CRISE SANITAIRE, COMMENT AVEZ-VOUS VÉCU CETTE PÉRIODE DE PANDÉMIE ET QUELLE EST VOTRE VISION SUR L'ACTIVITÉ 2021/2022 ?

Comme tout le monde, avec philosophie et résilience ! Nous restons actifs dans nos développements de nouveaux projets fonciers pour préparer l'avenir.

Nous gardons le cap et avons encore de beaux projets à imaginer, construire et à faire vivre !

MÉTROPOLIS

Par CARRERE



EMPALOT

- + 68 Appartements
- + du T2 au T5
- + À partir de 131700 €

• Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2023
 • Notaire : Maître DAVEZE à Toulouse
 • Architectes : Nadau Lavergne Architecture et VS2 Architectes



→ UNE RÉSIDENCE PARFAITEMENT SITUÉE

Au cœur du quartier Empalot, à 5 minutes du centre historique de Toulouse la résidence Métropolis offre tous les avantages d'une vie de quartier, où transports en commun, commerces, services et loisirs sont accessibles en quelques minutes à pied pour le plus grand confort de ses habitants.

S'étirant le long des berges de la Garonne, Empalot se dessine comme un véritable coin de nature en ville. Cinq minutes de vélo suffisent pour rejoindre l'île du Ramier, nouveau « poumon vert » de Toulouse, prisé pour sa large offre de sports et de loisirs.

→ UNE ARCHITECTURE URBAINE

Métropolis c'est une architecture urbaine faisant la part belle au végétal. Les volumes bâtis sont ainsi compactés pour donner une large place aux espaces verts, dont un patio central végétalisé. Clôturée, la résidence est accessible à pied depuis l'entrée piétonne végétalisée située entre les deux bâtiments,

tandis qu'une deuxième entrée sécurisée permet aux voitures d'accéder au sous-sol.

→ LA RÉSIDENCE METROPOLIS

Composée de 68 appartements du T2 au T5, répartis dans deux bâtiments, Métropolis se caractérise par son architecture moderne, mêlant minéral et végétal. De nombreux logements sont dotés d'une double orientation et tous sont pourvus d'une loggia ou d'une terrasse.

Les 68 appartements de Métropolis, allant du T2 au T5, mêlent prestations de qualité, sécurité et grande fonctionnalité : porte palière sécurisée trois points, microviseur et visiophone pour l'entrée, volets roulants électriques dans le séjour, carrelage dans les pièces de vie et parquet stratifié dans les chambres...

De nombreux appartements de Métropolis bénéficient d'une double orientation et tous possèdent une loggia ou une terrasse, prolongeant d'autant l'espace de vie intérieur et permettant

au soleil d'y pénétrer en hiver et de s'en protéger en été. Certaines terrasses peuvent aller jusqu'à 45m². Le rythme des ouvertures a ainsi été étudié pour que chaque pièce ait un apport de lumière maximal.

L'ensemble des logements est desservi par ascenseurs et escaliers qui permettent aussi d'accéder au parking et locaux à vélos situés au sous-sol sur deux niveaux de la résidence.

Au sous-sol également, deux voitures électriques en autopartage seront exclusivement réservées aux résidents.



À PROXIMITÉ

- Commerces et services de proximité :
 • Supermarché, boulangerie, pharmacie, tabac-presse, à moins de 5 minutes à pied
 • Commerces, La Poste, restauration, médecin, Mairie de quartier à moins de 10 minutes à pied
- Crèche, Groupe scolaire à moins de 5 minutes à pied
 Collège à moins de 10 minutes à pied
- Théâtre, médiathèque à moins de 15 minutes à pied
- Île du Ramier : espaces vert sport et loisirs à moins de 5 minutes à vélo

TRANSPORTS

- Métro Ligne B à moins de 5 min. à pied
- Bus L9 à moins de 5 min. à pied
- Gare Saint-Agne à moins de 15 min. à pied

LES + DU PROGRAMME

- Emplacement exceptionnel
- Production de chaleur et d'eau chaude assurée par 70% d'énergie renouvelables
- 2 voitures électriques en autopartage réservées aux résidents
- Espace extérieur pour chaque logement
- Parking sécurisé en sous-sol
- Locaux à vélo
- Prestations de qualité : peinture lisse, volets roulants électriques, visiophone, double orientation pour de nombreux logements...



CONTACT

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

LA SCALA

Par PROMOMIDI



PIBRAC

- + 20 maisons, T4 et T5 duplex à partir de 320 000 €
- + 14 appartements, du T2 au T3 à partir de 185 000 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2023
- Architectes : GGR Architectes – Gaëlle Bidet



→ PIBRAC, AGRÉABLE VIE VERDOYANTE

Les pibracais bénéficient à la fois de l'effervescence citadine de Colomiers et Toulouse et de la sérénité qu'offre la campagne. Ville de charme et de caractère avec plusieurs joyaux patrimoniaux, la commune est traversée par différents cours d'eau, elle est proche de la forêt de Bouconne, avec ses grands chênes et pins maritimes. Cet espace de nature offre une base de loisirs proposant de nombreuses activités sportives et aires de jeux pour toute la famille.

Pibrac est reliée aux communes limitrophes (Colomiers, L'Isle-Jourdain, Auch, Toulouse) grâce à sa gare desservie quotidiennement par des TER, mais aussi à la ligne 32 du réseau de bus Tisséo, Pibrac offre un accès rapide et efficace à tout type d'infrastructures.

La commune est dotée de plusieurs groupes scolaires et d'un lycée général et technologique. Ses multiples établissements culturels, tel le Théâtre Musical, la médiathèque, les deux complexes sportifs, le centre social et culturel Alice et Louis Rivals ou encore le marché Plein Vent, réputé au-delà des limites de la

ville, participent à la richesse et à l'animation de Pibrac. Terre de rencontres et d'échanges, la commune favorise le vivre ensemble et propose à ses habitants une multitude de manifestations ; La Mekanik du rire, festival de rue autour du rire et du partage, ou encore les Pyrénicimes, consacrées à la montagne.

→ UNE ARCHITECTURE D'EXCEPTION

Édifiés en quinconce afin de développer le caractère intimiste de la résidence et le bien-être de ses occupants, les logements s'ornent de façades de briques de parement rosé clair, chères à la région toulousaine, rehaussées par un enduit aux tons clairs. Équilibre parfait entre l'authenticité de la tradition et de la modernité, la résidence La Scala est dotée d'une abondante végétation.

→ LA RÉSIDENCE SCALA

Au cœur d'un parc de 48 hectares en bordure de Léguevin, la résidence accueille 20 maisons du T4 au T5 et 14 appartements du T2 au T3 et offre des prestations qualitatives. Pour les logements

de plain-pied comme ceux en duplex, les surfaces sont généreuses et s'accompagnent de jardins privatifs intimistes.

La résidence met à l'honneur l'utilisation de sources d'énergie renouvelable, comme les panneaux photovoltaïques, et adopte des techniques étroitement liées aux valeurs écologiques et économiques d'aujourd'hui. Afin d'assurer une qualité de l'air intérieur confortable et des déperditions thermiques minimum, les logements sont équipés d'une ventilation Hygro B ainsi que d'une isolation performante.

Dans les parties communes, au milieu de prairies, trône une pluralité d'arbres et arbustes : érables champêtres, chênes, charmes, cerisiers... garants d'un plaisir tant pour les yeux que pour l'esprit.

À PROXIMITÉ



COMMERCES & SERVICES :
Supermarché et Drive à 750 m, station-service à 600 m, pharmacie à 2 km, centre médical sur place et à 2,4 km, banque à 550 m



ENSEIGNEMENT :
Crèche à 3,5 km, Groupe scolaire à 2 km, Collège à 3,5 km, Lycée général et technologique à 2 km, École et collège privé à 2,9 km.



LOISIRS :
Théâtre musical de Pibrac à 3 km, Basilique Sainte-Germaine à 3 km, Stade Gérard Migliore à 2,8 km, Médiathèque à 3 km, Château de Pibrac à 3,2 km

TRANSPORTS



N124 sortie n°7 à 1,4 km, Aire de covoiturage à 1,4 km



Gares de Pibrac à 3,6 km, Station Gare de Colomiers à 6 km



Bus Tisséo n°32 à 1,9 km



Future 3^e ligne du métro



Aéroport Toulouse-Blagnac à 14 km

LES + DU PROGRAMME



Situation géographique idéale



Conscience écologique omniprésente



Architecture remarquable



Volumes généreux



Grands jardins



Terrain piscinable



Stationnement optimisé



Vastes et riches espaces verts



Prestations de qualité :

peinture lisse aux murs, placards équipés dans les chambres, volets roulants électriques, salles de bains équipées et sèche serviette, parquet stratifié dans les chambres...



CONTACT

05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

contact@monpatrimoine neuf.fr

LES BELLES RIVES

Par FONTA

 **TOULOUSE RIVE GAUCHE**

- + Appartements & villas sur le toit
- + du T1 au T6
- + Prix sur demande
- Notaire : Maître Tremosa
- Architectes : Letellier Architectes



→ UNE BELLE ADRESSE AU CŒUR D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL TRÈS PRISÉ

Comptant parmi les quartiers emblématiques du centre-ville de Toulouse, Saint-Cyprien offre une qualité de vie exceptionnelle et très prisée. Avec ses nombreuses infrastructures scolaires et parascolaires, son marché de plein air, son marché couvert, ses bars, restaurants et ses diverses boutiques de proximité, ce quartier dynamique facilite incontestablement le quotidien des habitants. Ses modes de transports doux : bus, VélôToulouse ainsi que 2 stations de métro (ligne A) permettent aux riverains de rejoindre l'hyper-centre en quelques minutes seulement.

Les amateurs d'animations sportives et culturelles ne sont pas en reste ! Le quartier accueille le Jardin Raymond VI où familles et jogger aiment à s'y retrouver, tout comme la belle Prairie des Filtres en bord de Garonne, lieu incontournable de la ville, avec ses animations. Côté sorties, le Musée d'Art Moderne et Contemporain des Abattoirs ainsi que le Théâtre Garonne offrent de beaux moments conviviaux et de détente.

Le quartier Saint-Cyprien, rythmé par la Garonne, offre de belles perspectives d'avenir, ou bien-être et bien-vivre se conjuguent au quotidien. Une situation idéale pour celles et ceux à la recherche d'un mode de vie à la fois paisible et attractif, grâce aux multiples avantages que procurent cet environnement unique et remarquable en tous points.

→ UNE ARCHITECTURALE AUDACIEUSE EN LIEN AVEC SON ENVIRONNEMENT

La résidence Les Belles Rives propose un emplacement exceptionnel, quartier Saint Cyprien, face à la Garonne et au Théâtre du même nom.

Sur cet emplacement emblématique et prestigieux, l'architecture de la résidence se veut audacieuse. Les deux premiers niveaux du bâtiment sont entourés d'un socle en brique, qui reprend une trame rappelant celle des quais toulousains. Ce socle abritera les espaces extérieurs du projet, balcons, loggias, et de généreux jardins d'hiver.

Au deuxième étage, une façade rideau en aluminium propose de grandes baies vitrées sur le paysage de la Garonne.

Les 3^e et 4^e étages présentent des façades en enduit blanc, résolument contemporaines, et prolongées de larges balcons avec des vues plongeantes sur fleuve ou le paysage urbain environnant.

Enfin, au dernier étage, de somptueuses maisons sur le toit, de 5 et 6 pièces, offrent des espaces de vie intérieurs et extérieurs exceptionnels, avec une vue panoramique sur un Toulouse de carte postale.

Au total, ce sont 47 logements, du T1 au T6 en attique, qui seront proposés à la commercialisation, sur ce qui sera, pour Toulouse, le projet immobilier neuf phare de cette année 2021.

À PROXIMITÉ

-  Tous commerces et services de proximité
-  Marchés plein air & couvert
-  Restaurants et bars
-  Crèches, écoles maternelles et primaires, collèges
-  Prairies des filtres, Jardins Raymond VI
-  Musée d'art des Abattoirs, Théâtre Garonne
-  Hyper-centre

TRANSPORTS

-  VélôToulouse
-  Bus
-  Métro Ligne A 2 stations

LES + DU PROGRAMME

-  Emplacement exceptionnel
Cœur de quartier : Architecture
-  Terrasses, balcons ou loggias :
Jardinières végétalisées sur les balcons
loggias traitées en jardins d'hiver
sur certains étages, Jardins privés
engazonnés pour les logements en attique
-  Parking sécurisé en sous-sol
-  Locaux à vélo
-  Prestations de qualité :
Menuiseries extérieures en aluminium ;
volets roulants motorisés ; lames en
aluminium ; parquet contrecollé et
carrelage grand format ; lames en bois
exotique sur les extérieurs ; chaudière
individuelle au gaz connectée ;
climatisation réversible gainable pour
les logements en attique ; Placards
équipés



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

VIOLETTE & PARME

Par LP PROMOTION

 SAINT-ALBAN

RÉSIDENCE SENIORS

- + 79 Appartements
- + du T1 au T3
- + À partir de 105 000 €*
Prix HT des logements hors mobilier.
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2022
- Notaire : Maître ARAGON
- Architectes : Hirsch et Zavagno



→ SAINT-ALBAN : VIVRE AUTREMENT

Située au nord-ouest de Toulouse, Saint-Alban compte aujourd'hui plus de 6 000 habitants. Cette ville offre de nombreux avantages comme la proximité avec Toulouse, le centre commercial de Fenouillet et l'accès à l'autoroute afin de partir explorer les environs. Elle est dotée d'espaces verts arborés et aménagés, d'écoles, d'infrastructures sportives et culturelles, de nombreux commerces, de transports et d'une vie associative qui rend la ville dynamique et agréable.

Située en centre-ville de Saint-Alban, la résidence Violet & Parme bénéficie de toutes les commodités. L'ensemble des commerces n'est qu'à quelques minutes à pied, ainsi que les écoles et les crèches, permettant de maintenir le lien intergénérationnel.

La zone commerciale de Fenouillet est à seulement 5 minutes en bus et offre plus de 130 magasins, des restaurants et un cinéma. Le centre-ville de Castelnau est également accessible rapidement, en bus ou en voiture, afin de profiter de son cinéma et de ses restaurants.

→ VIOLETTE & PARME : ÊTRE SEREIN ET AUTONOME

La résidence Violet & Parme se compose de 79 logements meublés du T1 au T3, répartis dans 3 bâtiments en R+1. Ils ont été pensés afin de garantir une autonomie totale et simplifier le quotidien des résidents (cuisines équipées avec meubles bas, bacs de douche antidérapants...). Ils s'ouvrent sur un extérieur, que ce soit un balcon ou une terrasse avec jardin.

La résidence offre un cadre de vie chaleureux et convivial grâce à ses 145 m² d'espaces communs. Composés d'une grande salle commune avec bibliothèque, d'une cuisine collective et d'un accueil, ces espaces favorisent les moments de partage. Une salle fitness est également à la disposition des résidents ainsi qu'une salle de télémedecine (tablette, chariot de télémedecine) et un salon de beauté.

Également, un agréable espace commun extérieur, aménagé d'une grande terrasse, de potagers partagés, d'un boulodrome et de bancs, sera végétalisé avec des tilleuls, des arbres fruitiers et des massifs arbustifs, invitant à la détente, à la convivialité et au partage.

→ LA RÉSIDENCE GÉRÉE

La résidence est gérée par un animateur, garant de la convivialité, du bien-être et de la sécurité. Il accompagne et conseille les résidents dans de nombreux domaines. De plus, il coordonne les activités et les services (séances de cinéma, livraison de repas, marché itinérant, jeux de société, cours de danse, cours de cuisine...) proposés gratuitement ou à des tarifs raisonnables et encadrés.

Les accès de la résidence sont sécurisés par une platine Intratone avec caméra et porte d'entrée avec oeillet.

Les espaces communs sont équipés de vidéosurveillance, permettant à l'animateur de veiller à tout instant à préserver le calme et la tranquillité dans la résidence.

À PROXIMITÉ

-  Commerces et services de proximité : Supérette Vival, boucherie, boulangerie, marché plein vent, Mairie, restaurants
-  Pharmacie, Centre médical face à la résidence
-  Clinique vétérinaire
-  Crèche, École

TRANSPORTS

-  Bus ligne 69 face à la résidence
Bus 60 et 113 à moins de 200 mètres
-  Autopartage Citiz : 2 véhicules partagés électriques et hybrides. Les résidents pourront accéder à la location d'une voiture devant leur résidence.

LES + DU PROGRAMME

-  Prestations de qualité : volets roulants électriques, cuisine équipée et aménagée, prises électriques à hauteur, sol stratifié dans les chambres et carrelage dans les autres pièces, salle d'eau et WC ergonomiques...
-  Espaces de vie communs conviviaux : accueil, espace détente, cuisine collaborative, bibliothèque, salle fitness, salon de beauté, salle de télémedecine
-  Espace commun extérieur : jardin, terrasse, boulodrome, potagers partagés
-  Résidence clôturée et sécurisée
-  Gestionnaire : Privilege Services



CONTACT

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

BARRIÈRE RIVE DROITE

Par Carrere

 **BORDEAUX 33100**

- + 18 Appartements
- + Du T2 au T5
- + À partir de 299 000 €
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2022
- Notaire : M^e Jean-Charles BOUZONIE
- Architectes : MOON SAFARI



→ VIVRE DANS LE QUARTIER DE LA BASTIDE

Bordeaux est réputée pour sa qualité de vie et son cadre de vie privilégié entre vignobles, forêts de pins et océan. Le quartier de La Bastide, où se situe la résidence, bénéficie de nombreux atouts : une grande accessibilité vers l'aéroport international et des actions pour rendre la ville plus verte avec un centre-ville piéton, des vélos et voitures en libre-service, une navette fluviale et de nombreuses pistes cyclables.

Dynamique, ce quartier en mutation, est à la fois un lieu de travail et de résidence attractif avec plusieurs établissements scolaires, des équipements sportifs, des commerces de proximité et un cinéma.

Depuis la résidence, il est très facile de rejoindre le cœur historique de Bordeaux en transports en commun. La gare TER de Cenon, située à 8 minutes à pied, permet de rejoindre la gare TGV de Bordeaux Saint-Jean en 4 minutes.

→ UNE RÉSIDENCE INTIMISTE

Au cœur d'un environnement urbain résidentiel, la résidence Barrière Rive Droite se compose de 18 appartements du 2 au 5 pièces, dont 3 sont en duplex, desservis par un ascenseur. Parfaitement sécurisée, elle propose une architecture moderne alternant des briques en terre cuite et l'enduit blanc tout en gardant le cachet ancien des échoppes bordelaises conservées en façade du projet.

L'ensemble des logements dispose au moins d'une place de stationnement couverte en pleine propriété, située au rez-de-chaussée de l'immeuble. L'accès aux appartements se fait au Nord via des coursives extérieures desservies par des escaliers et un ascenseur.

Au pied des transports, la résidence invite à une vie citadine agréable avec un extérieur pour chaque logement sans vis-à-vis et une exposition plein Sud afin de profiter des rayons du soleil.

→ DES ESPACES DE VIE SPACIEUX ET LUMINEUX

Particulièrement spacieux, les appartements proposent des superficies allant de 44 à 101m², sans compter les espaces extérieurs. Donnant sur le cœur d'îlot arboré exposé au Sud, ils sont particulièrement agréables à vivre, sans-vis-à-vis et offrent une parfaite orientation pour faire entrer les rayons du soleil. Ils disposent tous d'une terrasse, donnant sur les jardins des échoppes, sans vis-à-vis.

Les logements sont dotés de prestations premium telles que les volets roulants électriques, parquet contrecollé dans les chambres, carrelage 60x60 dans la pièce de vie, placards aménagés, etc.

À PROXIMITÉ

-  Nombreux commerces et services de proximité : Pharmacie, Médecin, supermarché, boulangerie, restaurant, tabac-presse à moins de 5 min à pied
-  Groupes scolaires à moins de 5 min à pied
-  Crèche, collège à moins de 15 min à pied
-  Piscine, salle multisport, bibliothèque à moins de 15 min à pied

TRANSPORTS

-  Bus ligne 31 à 2 min à pied
-  Tramway ligne A à 2 min à pied
-  Gare de Cenon à moins de 5 min à pied
-  Station vélo à moins de 5 min à pied

LES + DU PROGRAMME

-  Emplacement central au cœur du dynamisme bordelais
-  Résidence au charme traditionnel et moderne
-  Espace extérieur pour chaque logement
-  Parking sécurisé en sous-sol
-  Prestations de qualité : peinture lisse, placards équipés dans les chambres, volets roulants électriques, visiophone, carrelage 60x60



 **CONTACT**

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

L'ALTHÉA

Par MARIGNAN



BORDEAUX 33000

- + 77 lots libres du T2 au T5
- + à partir de 149 000 € (TVA 5,5%)
- + à partir de 229 000 € (TVA 20%)
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2023
- Notaire : Maître Meyssan et Associés
- Architectes : TVK



→ UN QUARTIER ANIMÉ AU CŒUR DE LA VILLE

À une encablure du boulevard Jean-Jacques-Bosc dans le sud-est de Bordeaux, vous profitez d'une situation privilégiée qui met l'accent sur le confort et la proximité. Une localisation stratégique déjà très prisée, qui vous connecte idéalement aux différents agréments de la ville.

Rythmé par de nombreuses entreprises créatives : audiovisuel, communication, architecture... et l'ambitieuse Cité numérique, c'est un quartier jeune et en plein épanouissement qui s'offre à vous. Grâce à de nombreux commerces et services de proximité, quelques minutes de marche suffisent pour accéder à l'ensemble des commodités quotidiennes.

Conscient des exigences des citadins modernes, le quartier se dote d'un ambitieux dispositif de transport. Des modes de déplacement doux qui favorisent votre mobilité dans toute la ville. Le pont Simone Veil, nouvel axe de circulation central de Bordeaux Métropole viendra compléter ce panel de prestations.

→ UN NOUVEAU CŒUR DE VIE

Harmonieusement disposée autour d'un vaste jardin central et paysager, L'Althéa propose des appartements spacieux du studio au 5 pièces. La résidence se dote d'une écriture architecturale délicate qui met en valeur ses lignes épurées pour un rendu visuel harmonieux et équilibré.

L'élégance de la structure joue sur de beaux jeux de couleurs entre les teintes blondes des façades rappelant les pierres bordelaises contrastées par les nuances bleutées des stores. Nouvel espace de respiration en cœur de ville, la résidence L'Althéa arbore fièrement sa dimension végétale. Avec ses nombreux jardins, ses arches végétalisées et ses vues sur le Parc Brascassat, votre quotidien se vivra côté nature.

→ UN LOGEMENT QUI VOUS RESSEMBLE

Vivre au sein de la résidence L'Althéa, c'est s'assurer d'un confort et de prestations de qualité. Poussez les portes de votre domicile et découvrez un espace de vie généreux et bien pensé, idéalement agencé du séjour à la chambre. Baignés de lumière grâce à de larges baies vitrées, tous les logements s'ouvrent vers l'extérieur par une loggia ou une belle terrasse. Un agréable prolongement qui vous offre de magnifiques panoramas sur la ville et les espaces verts environnants. Enfin, votre appartement se personnalise au gré de vos envies par un large choix de revêtements des sols, pour un chez vous qui ne ressemble qu'à chez vous.

À PROXIMITÉ

- Nombreux commerces et services de proximité : boulangerie, pharmacie, La Poste, coiffeur...
- Groupes scolaires à moins de 300 m.
- Zone commerciale Saint-Orens (centre commercial et boutiques) à 4,6 km
- Parc de 2 hectares en cœur de ville

TRANSPORTS

- Accès à l'autoroute A631 à 1,1 km
- Tramway ligne C Arrêt Terre Neuve
- Gare Saint-Jean à 6 minutes
- Station VClub : Vélo en libre-service
- BlueClub : voitures électriques
- Citiz : voitures en auto-partage

LES + DU PROGRAMME

- Emplacement exceptionnel
- Jardins partagés
- Conciergerie de service
- Local à vélo avec casiers privatifs de recharge de batterie
- Ascenseur
- Commerce au rez-de-chaussée
- Prestations de qualité : cuisine aménagée pour les T2 et T3, stores solaires extérieurs, volets roulants électriques, parquet stratifié dans les chambres, carrelage en 45x45 cm ou 60x60 cm



CONTACT

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



LOGEMENTS DE DEMAIN

ZOOM SUR CARRÉ FLORE, LA RÉSIDENCE BAS CARBONE EN MATÉRIAUX BIOSOURCÉS PAR GREENCITY IMMOBILIER



Vertueux, innovant, exemplaire, participatif... « Carré Flore » de GreenCity Immobilier qui sortira bientôt de terre à Cornebarrieu a été conçu pour relever tous les défis.

Imaginé dans le cadre de l'appel à projet NoWatt de la Région Occitanie, ce projet de 91 logements à faible empreinte carbone et énergétique réinvente les habitudes constructives en proposant un modèle totalement nouveau qui fait la part belle aux matériaux bio et géo-sourcés, aux énergies renouvelables et à la préservation de la biodiversité. Présentation d'un projet unique et exemplaire.

→ UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVÉ EXEMPLAIRE

C'est dans la ZAC « Monges - Croix du Sud » aménagée à Cornebarrieu par Oppidea que le groupe toulousain GreenCity Immobilier va bâtir « Carré Flore », un projet de 91 logements qui mêle logements collectifs, intermédiaires et individuels.

Doté de véritables innovations constructives, le programme qui a remporté l'appel à projet NoWatt de la Région Occitanie, est constitué à 53% de matériaux naturels, bio et géosourcés. Avec ce projet, GreenCity Immobilier expérimente un tout nouveau mode constructif, vertueux et reproductible.



→ UNE PROUESSE TECHNIQUE ET ARCHITECTURALE

S'érigeant sur une parcelle de 10 000 m², « Carré Flore » déploie ses 91 logements en 4 bâtiments pour une surface globale SHAB de 6000 m². Le principe constructif du projet est au cœur de l'innovation. GreenCity Immobilier a opté pour des matériaux naturels dont l'utilisation est souvent limitée et cantonnée à l'habillage ou l'aménagement des bâtiments. Prouesse technique et architecturale, « Carré Flore » fait de ces matériaux bio et géo-sourcés de véritables constituants structurels.

Le projet développe deux modes constructifs distincts :

- + Les logements collectifs seront ainsi construits en ossature bois porteuse de plancher béton bas carbone,
- + Les logements individuels et intermédiaires seront eux, principalement construits en briques de terre crue.

→ UN VÉRITABLE ENGAGEMENT EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Pour réduire la consommation d'énergie, le projet qui est équipé de panneaux photovoltaïques et de systèmes mixtes solaire/gaz, permettra des économies à hauteur de 76 % par rapport à un projet classique. Côté émission de CO₂ le recours à des matériaux naturels et à l'énergie solaire fait baisser l'empreinte carbone de 44% (valeur largement sous-estimée car à ce jour, la brique en terre cuite n'est pas correctement évaluée en termes d'émission de gaz à effet de serre).

La préservation de l'environnement du site et de sa biodiversité est l'autre axe fondateur du Carré Flore. Le projet s'inscrivant dans une zone d'expansion urbaine, il était d'autant plus important qu'une forte végétalisation permette le maintien voire le développement de la biodiversité. Un travail important sur la végétalisation du

cœur d'îlot et de la périphérie a ainsi été mené par GreenCity Immobilier accompagné de l'architecte du projet Clément Vergély et du paysagiste Jean-Baptiste Lestra (Itinéraire Bis). Les espaces paysagés et végétalisés occupent plus de 40 % de la surface de la parcelle et les eaux de pluie seront stockées pour l'arrosage.

→ UN PROJET MIXTE...

« Carré Flore » prévoit la construction de 91 logements (dont 26 logements sont destinés au locatif social) de typologies complémentaires entre logements collectifs, logements intermédiaires et logements individuels.

- + Les bâtiments A et B abritent 73 logements collectifs en R+2.
- + Le bâtiment C, 12 logements intermédiaires en R+1.
- + Le bâtiment D, 6 villas en R+1.

116 places de parking en sous-sol et 22 en aérien complètent l'ensemble.

→ ...ET PARTICIPATIF

GreenCity Immobilier a choisi d'impliquer pleinement les futurs occupants « Carré Flore » à ce projet au caractère expérimental. Une démarche innovante de prise en compte des usagers sera donc engagée dès la pose de la première pierre. Afin que chacun puisse pleinement adhérer au projet, se l'approprier, créer des liens avec ses futurs voisins,

GreenCity Immobilier les invite à prendre réellement part à l'écriture du projet. Ainsi, il reviendra aux habitants de choisir leur espace commun extérieur au sein de la résidence, selon un principe de boîte à idées. Jardin partagé, bouledrome, guinguette, aire de jeux... toutes les idées seront étudiées, discutées, partagées et peut-être mêlées afin que se dessinent ces espaces ouverts à tous.



LES GRANDS ACTEURS DU PROJET CARRÉ FLORE

→ GREENCITY IMMOBILIER

GreenCity Immobilier est un promoteur immobilier indépendant qui a commercialisé en 2020 plus de 2400 logements. Son champ d'intervention concerne aussi bien des résidences de petites tailles que l'aménagement de nouveaux quartiers qui peuvent compter plusieurs centaines de logements.

Dirigée par Stéphane Aubay, GreenCity Immobilier développe son activité sur la métropole toulousaine, les régions Ile-de-France, Rhône-Alpes et Aquitaine. Il propose principalement des programmes de logements neufs : collectifs, habitat intermédiaire, maisons et/ou villas individuelles, maisons de ville, résidences étudiantes ou encore Ehpad.

→ CLÉMENT VERGÉLY ARCHITECTES

L'agence Clément Vergély Architectes est une agence Franco-Suisse fondée en l'an 2000 par Clément Vergély à Lyon et en 2012 avec Christophe Joud à Lausanne. Clément Vergély suit ses études à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne. Il est lauréat des Nouveaux Albums des jeunes Architectes en 2004, nommé au prix de l'Equerre d'Argent en 2010 pour ses logements à Lyon Confluence et reçoit le Prix Culture, Jeunesse et Sport de l'Equerre d'Argent en 2014 pour l'Amicale Laïque Chapelon à St Etienne.

L'équipe compte aujourd'hui 13 collaborateurs à Lyon et 6 à Lausanne. Au regard de la production de l'agence, qualifiée de « radicalité familière », ce qui retient l'attention est la diversité des projets qui jamais ne se ressemblent. Que les conditions soient géographiques, économiques ou culturelles c'est la recherche du projet « juste » qui caractérise la conception. Attentif au territoire aux usages et à la matérialité des constructions, l'esprit et le caractère des projets est le lien de cette production. L'agence n'a pas de spécialité, pas de dogme, elle prend en compte les contraintes liées aux programmes, au contexte, à la technique, au financement ou à la réglementation comme matière pour toujours réinventer.

→ ITINÉRAIRE BIS - PAYSAGISTE

Itinéraire bis est un collectif de concepteurs indépendants autour de la question du paysage et de l'espace public. Il est aujourd'hui animé par deux paysagistes dplg : Jean-Baptiste Lestra et Bertrand Rétif qui ont travaillé sur près de 300 études et projets, et traitent en permanence une dizaine de projets actifs.

Itinéraire bis conçoit et réalise des espaces publics, à toutes les échelles, en milieu urbain, rural ou naturel. Autour de ce cœur de métier, Itinéraire bis développe des ramifications vers le projet urbain, l'architecture, l'écologie urbaine et la concertation. Une approche protéiforme de la pratique du paysage qui s'exprime aussi bien dans les missions de maîtrise d'œuvre, les études ou l'assistance à maîtrise d'ouvrage, que dans le conseil et l'enseignement.

→ BRIQUES TECHNIC CONCEPT

L'entreprise Briques Technic Concept est avant tout née d'une volonté éthique, d'un souhait de protection de l'environnement. La société a vu le jour en 2012, suite à la rencontre entre un homme Étienne Gay et un matériau. C'est une société en recherche constante d'innovation, tant sur le produit que sur les moyens de production qui s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de son produit pour démocratiser l'utilisation du matériau et améliorer sa reconnaissance nationale et normative. BTC est engagé dans une démarche éthique et offre un matériau écologique et durable, au juste prix, tout en maintenant le facteur humain au centre de toutes ses activités.

→ OPPIDEA

Oppidea, la SEM d'aménagement de Toulouse Métropole, accompagne les collectivités et les opérateurs publics et privés dans la fabrique de la ville. Elle met à leur disposition les expertises requises à toutes les étapes d'un projet, de la conception à la livraison, autour de 4 métiers : l'aménagement et renouvellement urbain, la construction d'équipements publics, la promotion immobilière, l'investissement et gestion de foncière commerciale.

Ensemble urbain, tiers de confiance, engagée dans le développement durable, Oppidea active la chaîne des acteurs de la ville autour des ambitions suivantes : réduire l'empreinte environnementale des projets, façonner la ville autour des usages, favoriser les mixités, co-construire les lieux de vie avec les parties prenantes.

LES CHIFFRES ET DATES À RETENIR

53% DE MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

- 76% DE CONSOMMATION D'ÉNERGIE

- 44% DES ÉMISSIONS DE CO₂

40% DE LA PARCELLE EST VÉGÉTALISÉE

→ DÉMARRAGE DES TRAVAUX : 1^{ER} SEMESTRE 2021

→ LIVRAISON : 1^{ER} SEMESTRE 2023

LES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS DU PROJET

→ LA RÉGION OCCITANIE
Projet financé par la région à hauteur de 2 518 755 €

→ OPPIDEA
→ TOULOUSE METROPOLE
→ CORNEBARRIEU



LOGEMENTS DE DEMAIN

CARRÉ FLORE : ENTRETIEN AVEC STÉPHANE AUBAY

PRÉSIDENT DE GREENCITY IMMOBILIER



Président fondateur de GreenCity Immobilier (130 collaborateurs, CA 2020 : 352 M€) Stéphane Aubay créé son entreprise en 2011. Sa réussite en tant que dirigeant d'entreprise et sa motivation pour imaginer et mettre en œuvre le logement de demain, le propulse Président de la FPI en 2018.

Le groupe a réalisé (livré ou en construction) plus de 8000 logements en 10 ans. En 2020, 1600 logements ont été commercialisés (actés) et GreenCity Immobilier a été récompensé par une 13^e Pyramide (Pyramide d'argent, Prix du Grand Public).

La spécificité de GreenCity Immobilier : créer des habitats durables, esthétisants et solidaires. Chaque logement, que ce soit un appartement ou une villa, profite d'une conception éco responsable munie d'innovations utiles et durables.



TOUT D'ABORD MERCI DE NOUS RECEVOIR UNE NOUVELLE FOIS POUR CETTE INTERVIEW DANS LE GUIDE MON PATRIMOINE NEUF, NOUS AVONS L'IMPRESSION D'ENTRER DANS UNE NOUVELLE AIRE DE CONSTRUCTION AVEC CE PROJET CARRÉ FLORE, EST-CE LE CAS ? OU EST-CE PLUTÔT UN PROJET EXPÉRIMENTAL ?

En effet, Carré Flore préfigure le logement de demain.

Au travers de ce projet nous avons voulu aller plus loin que les exigences de la future RE 2020 et expérimenter des solutions constructives innovantes et respectueuses de l'environnement.

Avec Carré Flore, nous obtenons des performances très élevées en économie d'énergie -76 % par rapport à un bâtiment classique RT 2012 et une réduction de 44 % des émissions des gaz à effet de serre par rapport à un bâtiment construit avec des matériaux conventionnels.



QUELLES ONT ÉTÉ VOS MOTIVATIONS POUR METTRE EN ŒUVRE UNE TELLE RÉALISATION ?

D'abord nous voulons faire progresser la qualité de vie que nous offrons aux futurs résidents, mais nous voulons aussi offrir des logements plus sains, des espaces végétalisés plus grands, des logements en symbiose avec la nature.

En même temps, nous voulons décarboner la construction et tout le cycle de vie du bâtiment en privilégiant les énergies renouvelables pour préserver au maximum l'environnement.



UNE STRUCTURE EN BOIS, DES MURS PORTEURS EN TERRE CRUE, POUVEZ-VOUS NOUS EXPLIQUER LES GRANDS ASPECTS TECHNIQUES DE CE PROJET ?

Il ne s'agissait pas pour ce projet d'utiliser des matériaux naturels en finition ou en surface ce qui est encore trop souvent le cas. Avec Carré Flore, nous utilisons massivement des matériaux

biosourcés ou géosourcés (53 % en volume contre seulement 10 % pour un bâtiment classique). Ils remplacent ainsi des matériaux plus usuels comme le béton qui présentent un fort impact environnemental.

Pour la structure des bâtiment collectifs, nous inversons les principes les plus couramment utilisés en construction bois.

Ici, ce ne sont pas des mur bétons qui portent des plancher bois, ce sont des murs bois qui portent des planchers béton.

Nous avons voulu conserver les planchers béton pour 2 raisons : l'inertie de ce matériau qui procure un meilleur confort d'été et sa résistance au feu.

Pour les villas, les murs porteurs sont en briques de terre crue, un matériau ancestral, revisité.

Nous l'avons retenu pour ses qualités porteuses et pour la régulation hygrométrique qu'il apporte, synonyme de confort d'été et de qualité d'air intérieur toute l'année.

Le bois et la brique sont de plus, des matériaux produits dans notre région ce qui réduit encore l'empreinte carbone de cette réalisation.



AVONS-NOUS ASSEZ DE RECU POUR IMAGINER LA LONGÉVITÉ ET LA DURABILITÉ DANS LE TEMPS, DE CE MODE DE CONSTRUCTION ?

Le bois et la brique de terre crue sont des matériaux traditionnels qui ont toujours été utilisés.

Ce qui est nouveau, c'est que nous les utilisons sur un projet de grande échelle.

Pour valider la faisabilité et la durabilité de cette réalisation, nous avons mené des études comparatives, testé différentes solutions en laboratoire et même recherché l'obtention d'un ATEX de type A pour valider les qualités porteuses de la brique de terre crue.

Nous faisons d'ailleurs le pari avec le fabricant de briques de terre crue (BTC Concept) de rendre cette technique de construction accessible à tous les acteurs du renouveau urbain.



TOUS LES LABELS ET CERTIFICATIONS DÉJÀ TRÈS AVANCÉS EN 2021 SONT LARGEMENT DÉPASSÉS PAR LES PERFORMANCES DU CARRÉ FLORE, C'EST ASSEZ IMPRESSIONNANT D'AILLEURS, EST-CE QUE LES PRIX DE VENTES VONT ÊTRE IMPACTÉ ?

Ce projet a nécessité comme je l'évoquais de la recherche, des études, de l'expérimentation qui génèrent forcément des surcoûts.

Son caractère novateur, nous a conduit à participer à l'Appel à Projets No Watt de la Région Occitanie qui apporte ainsi son soutien aux projets économes en énergie et à faible émission carbone.



Les performances que nous atteignons font que Carré Flore a été lauréat de l'Appel à Projets 2019 et bénéficie d'un appui financier de la Région à hauteur de 2,5 M €.

Par ailleurs, GreenCity Immobilier a décidé d'investir une grande partie de son budget de R&D dans ce projet.

Grâce à ces dispositions, le surcoût généré par ces innovations est absorbé en quasi-intégralité et n'impacte pas le prix des logements qui restent dans les prix du marché pour une qualité de confort et environnementale très hautes.



AVEZ-VOUS SUBI DES SURCÔÛTS EN TERME DE CONSTRUCTION ?

Je ne peux encore vous répondre car le chantier démarrera prochainement, mais le projet est bordé. Nos ingénieurs et les bureaux d'études ont anticipé et testé avec les fabricants les principes constructifs et les matériaux que nous avons retenu.



PEUT-ON PARLER D'UN PROJET SIGNATURE POUR GREENCITY IMMOBILIER ?

En effet c'est un projet qui nous tient à cœur, c'est dans la logique de la marque qui depuis sa création, il y a maintenant 10 ans, s'est employé à produire des logements à faible empreinte environnementale et innovants.

Nous souhaitons que ces innovations fassent des émules et soit reproductibles à l'avenir dans des budgets économiquement viables.

Carré Flore participera ainsi à accélérer la transition énergétique et écologique du bâtiment afin de répondre à l'urgence climatique.



CONSTRUCTEUR MAISON

LE MAS TOULOUSAIN

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

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

→ L'ENTREPRISE

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

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

→ UN SAVOIR-FAIRE URBAIN

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

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

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

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

→ POURQUOI CHOISIR LE MAS TOULOUSAIN

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

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

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

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

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

3. Membre de Pôle Habitat FFB

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

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

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



MODÈLE CUZCO

MAISON DE STYLE ARCHITECTE OÙ CONFORT RIME AVEC MODERNITÉ

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

Au rez-de-chaussée, vous profitez d'une cuisine américaine avec cellier attenant, ouverte sur un espace séjour de plus de 45 m², littéralement baigné de lumière grâce à de larges baies vitrées. Au même niveau, la suite parentale dotée d'une salle d'eau et d'un espace dressing terminera de vous séduire !

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

POINTS FORTS

- Agencement sur 2 niveaux
- 4 chambres
- Cuisine américaine avec cellier attenant
- Espace séjour de plus de 45 m²





MODÈLE OREGON

UN CADRE DE VIE IDÉAL POUR LES FAMILLES

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

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

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

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



POINTS FORTS

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



MODÈLE PATIO

MODERNE ET LUMINEUSE

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

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

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



POINTS FORTS

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



SÉLECTION MAISON

Mon Patrimoine Neuf vous propose une sélection de maisons, issue de l'offre actuelle à la vente. Vous trouverez des livraisons quasi-immédiates et jusqu'à fin 2021.

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

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

Tél. : 05 34 310 326 / 06 37 93 05 63

Mail : contact@monpatrimoine neuf.fr



VILLA MELIA

→ À Toulouse, quartier Saint-Agne

À seulement 250m à pied du métro Saint-Agne, la résidence Villa Melia bénéficie d'un emplacement rare et privilégié, au cœur du quartier résidentiel et vivant de Saint-Agne.

Situé à mi-chemin entre l'hyper-centre-ville toulousain (à 3 stations de métro du quartier des Carmes) et le pôle universitaire de Rangueil (à 1 station de métro uniquement).

Tous les commerces et services du quotidien sont accessibles à pied depuis la résidence et l'accès au centre-ville est un jeu d'enfant, que ce soit en bus, métro, train ou en voiture avec un accès au périphérique toulousain à seulement 500 mètres.

La résidence Villa Melia s'intègre parfaitement à son environnement pavillonnaire. Déclinée en un choix de seulement 12 appartements de 2, 3 et 5 pièces, répartis sur 2 bâtiments, tous agrémentés de jardins, terrasses ou balcons. Elle propose également 3 villas de 3 et 5 pièces à étage s'ouvrant sur de belles terrasses et de généreux jardins privés.

+ Villa T3 Duplex : 359 900 €

Rez-de-chaussée / R+1, 70 m²

Terrasse et jardin (12 m - 27 m²)

1 place de parking couverte

+ Villa T5 Duplex : 519 900 €

Rez-de-chaussée / R+1, 92 m²

3 terrasses (13 m², 5 m², 10 m²) jardin (55 m²)

2 places de parking aériennes



LE DOMAINE RAPHAËL

→ À Toulouse - Pech David

Au sud de la ville, le quartier de Pech David est l'un des plus prisés de Toulouse, sur une colline à l'orée de 280 hectares de nature protégée, il culmine à 130 mètres au-dessus de la Garonne et domine la Ville Rose.

À moins de 10 minutes du centre-ville, proche de la rocade et par la ligne B du métro, Pech David bénéficie en outre d'un haut niveau d'équipements dans un environnement cosu et verdoyant à l'abri des tumultes urbains.

Au cœur d'un site naturel classé, Raphaël sublime le végétal à travers des aménagements soignés, composés d'essences méditerranéennes ou exotiques créant une ambiance élégante et chaleureuse.

Tout en offrant une chaleureuse intimité, chaque villa s'insère harmonieusement dans cet environnement privilégié et permet de profiter des qualités incomparables du site : une nature omniprésente, une vue époustouflante, de la lumière et du soleil... Au-delà d'une gestion responsable de l'énergie et de l'eau, Raphaël offre un niveau de confort à la hauteur de son standing.

+ Villa T4 : 560 000 €

101 m² surface habitable

Jardin 1, jardin 2, piscine, terrasse (5 m², 54 m², 17 m², 33 m²)

Garage, annexe, cave (43 m², 13 m², 15 m²)

+ Villa T5 Prix Maîtrisé : 505 000 €

128 m² surface habitable

Jardin 1, jardin 2, piscine, terrasse (5 m², 54 m², 17 m², 33 m²)

Garage, annexe, cave (43 m², 13 m², 15 m²)

+ Villa T5 : 650 000 €

Rez-de-chaussée, 131 m².

Jardin privatif, jardin d'entrée, terrasse couverte

et terrasse extérieure (121 m², 10 m², 16 m², 43 m²).

Garage couvert et 2 places de parking à l'entrée (23 m² et 33 m²)





PARC RIMBAUD

→ À Tournefeuille

À seulement 10 km de la place du Capitole, Tournefeuille se situe au cœur du dynamisme économique de Toulouse Métropole. Limitrophe de la ville de Toulouse, elle ne se situe qu'à 2 minutes de la rocade Arc-en-Ciel permettant de rejoindre facilement et rapidement les autoroutes A64 et A624.

Desservie par la récente ligne de bus Tisséo « Linéo 3 » qui rejoint la station Arènes de la ligne A du métro, du tramway et de la ligne C (SNCF), le cœur de la Ville Rose est à seulement 15 minutes.

Ville jeune et dynamique, elle bénéficie de structures de qualité notamment en termes d'éducation, de culture ou encore de loisirs.

C'est un véritable petit hameau qui réunit 2 résidences et 21 villas organisées le long d'allées qui parcourent toute la parcelle. Les espaces verts et les cheminements piétonniers qui sillonnent l'espace font de « Parc Rimbaud » un véritable havre de paix.

+ Villas T4 : 332 900 €

Rez-de-chaussée 95m²
Terrasse et jardin (11m² – 106m²)
Garage (15m²)
1 place de parking aérienne

+ Villas T5 : 394 900 €

Rez-de-chaussée 116 m²
Terrasse et jardin (12 m², 61 m²)
Garage (16 m²)
1 place de parking aérienne

LES VILLAS VALÉRIA

→ À Auzerville-Tolosane

À seulement 15 km de la place du Capitole, Auzerville-Tolosane bénéficie d'une situation géographique privilégiée au sud de la métropole toulousaine. Proche de l'A61, elle est également bien desservie en transports en commun. La commune, à cheval sur les coteaux de Pech-David et le Canal du Midi, offre un cadre de vie privilégié.

Pour les amoureux d'espaces verts et de nature, Auzerville-Tolosane bénéficie d'un vaste réseau cyclable proposant de charmantes balades le long du Canal du Midi. C'est une ville dynamique offrant à ses habitants de nombreuses infrastructures scolaires, culturelles et sportives.

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

+ Villa T6 : 550 900 €

Rez-de-chaussée 142 m²
Terrasse et jardin (44 m² et 212 m²)
Garage et 1 place de parking à l'entrée (22 m²)

+ Villa T6 : 559 900 €

Rez-de-chaussée 143 m²
Terrasse et jardin (23 m² et 195 m²)
Garage (21 m²) et 1 place de parking à l'entrée

+ Villa T6 : 565 900 €

Rez-de-chaussée 141 m²
Terrasse et jardin (20 m² et 394 m²)
Garage (22 m²) et 1 place de parking à l'entrée





NUMÉRO 1

→ À Castelginest

À 15 km de la Place du Capitole, au nord-est de Toulouse, Castelginest cultive une ambiance chaleureuse, propice à la vie de famille. Commerces, écoles et services du centre-ville assurent un confort quotidien et pratique, complété par un accès rapide à l'autoroute A62 et au pôle d'activités du nord de Toulouse. Ceux qui rêvent d'un environnement paisible seront séduits. Un vaste réseau de pistes cyclables permet de naviguer à travers la ville et dans les nombreux parcs ombragés de la commune.

La résidence Numéro 1 se situe à moins d'un kilomètre du charmant centre-ville animé et organisé autour de la Grande Place du Général de Gaulle, dans un cadre résolument résidentiel. Une attention particulière est donnée à l'espace paysager commun, parsemé de beaux arbres et d'espaces de repos. À l'atmosphère préservée, s'ajoute un haut niveau de confort et des prestations aux finitions soignées.

+ Villa T4 : 340 000 €

Rez-de-chaussée 100 m²,
Terrasse 8 m² et jardin 24 m²
2 places de parking couvertes,
1 place à l'extérieur

+ Villa T5 : 36 000 €

Rez-de-chaussée 115 m²
Terrasse, jardin et jardin
d'agrément (8 m², 34 m², 34 m²)
2 places de parking couvertes,
1 place à l'extérieur



FACTORY

→ À Toulouse, la Cartoucherie

La Cartoucherie, nouvel écoquartier en vogue de Toulouse, est à mi-chemin entre le cœur de ville et les bassins d'emplois tels que Airbus et l'hôpital Purpan. Votre quotidien sera simplifié grâce à ses nombreuses commodités, services, et commerces centralisés sur l'avenue de Lardenne et l'avenue de Grande-Bretagne, ainsi que son réseau de transports en commun très dense.

La Cartoucherie est un quartier innovant, connecté et vivant, résolument tourné vers la nature et la qualité de vie. C'est face aux Halles que se dresse fièrement Factory avec ses 2 bâtiments qui ne sont pas sans rappeler la skyline new-yorkaise.

La résidence propose un vaste choix de logements aux prestations premium, vous y trouverez forcément votre bonheur ! Sans oublier une salle de sport exclusivement réservés aux résidents, un espace de CrossFit en plein-air et des espaces verts généreux façon High Line ! Factory, un esprit loft unique et atypique.

+ Villa T5 : 410 000 €

Rez-de-chaussée 102 m²
Terrasse, jardin et une cour (9 m², 30 m², 7 m²)
Local 2 roues (3 m²)
2 places de parking couvertes



PASTURA

→ À Pibrac

Ville verte adossée à la forêt de Bouconne, Pibrac offre un cadre de vie nature incomparable. Proche de Toulouse et des principaux pôles d'activités de la métropole, la ville séduit aussi bien les familles que les jeunes actifs grâce notamment à une vie associative riche et dynamique.

Au quotidien, la vie dans le quartier se révèle très facile avec un accès rapide aux principaux établissements scolaires ainsi qu'aux commerces et services de proximité.

La résidence Pastura se situe dans un quartier calme et résidentiel à quelques minutes du centre du village. Elle se compose de 27 maisons avec jardins privatifs et de 18 appartements 2 ou 3 pièces bénéficiant d'espaces extérieurs.

De jolis panneaux de bois habillent les façades tandis que des claustras de séparation préservent l'intimité des résidents. Parfaitement intégrée dans son environnement, la résidence possède un charme unique, en parfaite harmonie avec le style de la région.

+ Villa T4 Duplex : 295 000 €

Rez-de-chaussée 84 m²
Terrasse et jardin (17 m² et 42 m²)
Garage (31 m²), 1 place de parking extérieur



LES VILLAS PASTEL

→ À Montrabé

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

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

+ Villa T4 : 317 600 €

Rez-de-chaussée 83 m²
Terrasse et jardin (18 m² et 110 m²)
Garage et parking (15 m² et 13 m²)



L'ÉCRIN DE PAUL

Par LP PROMOTION



TOULOUSE

- + 60 appartements
- + Du T2 au T5
- + À partir de 225 000 €
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2023
- Notaire : Maître GIBAUT
- Architectes : Hirsch et Zavagno



→ LA VIE DE QUARTIER : DYNAMISME & MODERNITÉ

Situé au sud-est du centre-ville toulousain et en bordure de la Côte Pavée, le quartier Pont des Demoiselles est un quartier vivant où commerces et commodités de la vie quotidienne sont accessibles à pied. Très apprécié pour son côté citadin, ce quartier privilégie le vivre ensemble et propose les infrastructures favorisant la qualité de vie de ses habitants, avec notamment des écoles, collèges et lycées accessibles en quelques minutes seulement.

Au quotidien, les résidents pourront profiter des petits commerces de proximité tels que l'épicerie bio et la boulangerie-pâtisserie, situées juste en face de la résidence. Le supermarché Casino est quant à lui à seulement 5 minutes à pied.

Côté verdure et détente, le Parc Antoine de Saint-Exupéry est très apprécié. Un peu plus loin, le Jardin des Plantes est le parc idéal pour les promenades familiales avec ses aires de jeux, ses jardins botaniques et son musée d'histoire naturelle. Pour les amoureux des rues toulousaines et leurs boutiques,

la résidence se situe à moins de 100 mètres de la ligne de bus Lineo 7, avec des navettes express qui rejoignent le centre-ville et les stations de métro en quelques minutes seulement. Pour les plus sportifs, le centre-ville peut se rejoindre à vélo par le canal du Midi, très agréable, avec ses pistes cyclables et ses péniches.

→ UNE ADRESSE D'EXCEPTION

Située en centre-ville de Toulouse, sur l'avenue Saint-Exupéry, la résidence L'Écrin de Paul propose 60 appartements de standing sur 4 étages. Sa façade en brique et en matériaux nobles est rythmée par ses balcons et terrasses, et s'intègre parfaitement dans le quartier.

À l'écart de l'agitation urbaine, les résidents profiteront d'un réel cœur d'îlot végétalisé à l'arrière de la résidence.

Offrant des prestations de qualité, les appartements sont tous prolongés par un extérieur (balcon ou terrasse) apportant

luminosité et confort à ses habitants. Certains de ces logements prestigieux offriront même une jolie vue sur les toits de Toulouse, ainsi que de grands espaces extérieurs (toitures terrasses) afin de profiter des belles journées ensoleillées.

→ LE MOT DE L'ARCHITECTE

L'Écrin de Paul est une résidence à l'architecture contemporaine qui s'inspire et s'inscrit dans les codes du bâti toulousain.

Côté rue, on retrouve une façade composée de plein et de creux soulignés par l'emploi de la brique. Côté jardin, un jeu de volume en cascade vient offrir de spacieux balcons et terrasses, véritables prolongements extérieurs qui donnent sur un cœur d'îlot paysager et arboré.



À PROXIMITÉ

- Commerces et services de proximité : En face d'une boulangerie-pâtisserie et d'une épicerie bio ; à 90 m de la Bibliothèque et d'une banque ; à moins de 300 m des restaurants ; à 400 m de La Poste ; à 550 m du supermarché Casino
- Groupes scolaires de la maternelle au lycée à quelques minutes de la résidence.
- Zone commerciale Saint-Orens (centre commercial et boutiques) à 4,6 km
- Parc Antoine de Saint-Exupéry à 400 m
Jardin des Plantes à 1,6 km
- Place du Capitole à 3,8 km

TRANSPORTS

- Arrêt de bus L7 à 80 m
- Métro ligne B à 1,9 km
- Gare Toulouse Matabiau à 3,5 km
- Aéroport Toulouse Blagnac à 12 km

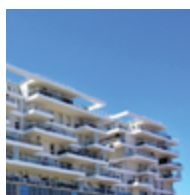
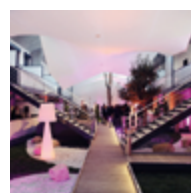
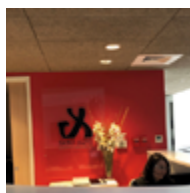
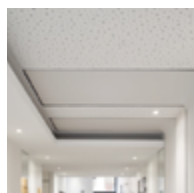
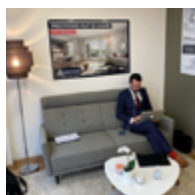
LES + DU PROGRAMME

- Adresse d'exception
- Terrasses tropéziennes et toiture terrasse
- Cœur d'îlot paysager et arboré
- Parking sécurisé en sous-sol
- Local vélo
- Ascenseur
- Commerce au rez-de-chaussée
- Prestations de qualité :
Peinture lisse, placards aménagés avec penderie et étagères, carrelage grande dimension pour les extérieurs
Prestations spécifiques(*) : volets roulants électriques dans toutes les pièces, grandes baies vitrées coulissantes en aluminium, parquet chêne contrecollé, carrelage grande dimension, wc suspendu.
(*) Concernent uniquement certains logements. Voir détails auprès de nos conseillers.



CONTACT

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



*Chaque projet nait
de relations humaines,
grandit de compétences
et s'apprécie par le sourire
de ses habitants.*

*20 ans d'histoires
partagées, et de nouvelles
à écrire !*



www.monpatrimoine neuf.fr