

INVESTISSEMENTS
LOCATIFS

GESTION
DE PATRIMOINE

RÉSIDENCES
PRINCIPALES

PROGRAMMES
IMMOBILIERS

ACHAT EN VEFA

FISCALITÉ

QUARTIERS
DE DEMAIN



Mon

Patrimoine NEUF

GUIDE SPÉCIALISÉ
EN IMMOBILIER NEUF



@monpatrimoineneuf.fr

LIVRE BLANC

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

www.monpatrimoineneuf.fr

Site public & espace partenaire
dédié aux professionnels

SOMMAIRE

QUARTIERS TOULOUSE : OÙ INVESTIR..... P4

- ▶ LES COMMUNES DE L'OUEST TOULOUSAIN
- ▶ LE QUARTIER MALEPÈRE
- ▶ LE QUARTIER MONTAUDRAN AEROSPACE
- ▶ LE QUARTIER GUILLAUMET
- ▶ LES COMMUNES PRISÉS DE L'EST TOULOUSAIN

LES FICHES MON PATRIMOINE GESTION P18

- ▶ LES AVANTAGES DE L'IMMOBILIER NEUF P28
- ▶ LES ÉTAPES DE L'ACHAT DANS LE NEUF P30
- ▶ LE SUPER PINEL P32
- ▶ LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE : LA RE2020 ... P35
- ▶ LA LOI MALRAUX P36
- ▶ L'IMPÔT SUR LE REVENU 2022 P38

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@monpatrimoineuf.fr
- Directrice de création : Joana BOULLENGER,
creation@monpatrimoineuf.fr
- Chargée de projet, service communication et marketing : Juliana COMBEBIAS,
juliana@monpatrimoineuf.fr

 05 34 310 326
06 37 93 05 63

contact@monpatrimoineuf.fr
www.monpatrimoineuf.fr

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, maitres-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.monpatrimoineuf.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.



+ DE 600 PROGRAMMES IMMOBILIERS DE QUALITÉ RÉFÉRENCÉS



150 COLLABORATEURS PARTENAIRES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER & DU PATRIMOINE



170 CLIENTS NOUS FONT CONFIANCE POUR LEURS PROJETS & LA GESTION DE LEURS ACTIFS IMMOBILIERS



110 VILLES RÉFÉRENCÉES DANS LES 8 PLUS GRANDES MÉTROPOLES DE FRANCE & LES BASSINS TOURISTIQUES



QUARTIERS DE DEMAIN TOULOUSE ET ALENTOURS



Depuis quelques années, la France connaît un aménagement en croissance avec une arrivée massive de nouveaux quartiers dans les grandes villes. Ces nouveaux quartiers intègrent les enjeux et les principes de la ville durablement. En effet, l'empreinte écologique est au cœur des discussions et le secteur du bâtiment a un rôle essentiel à jouer dans la transition écologique, énergétique et environnementale.

Ainsi, l'aménagement du territoire repose sur de grands principes :

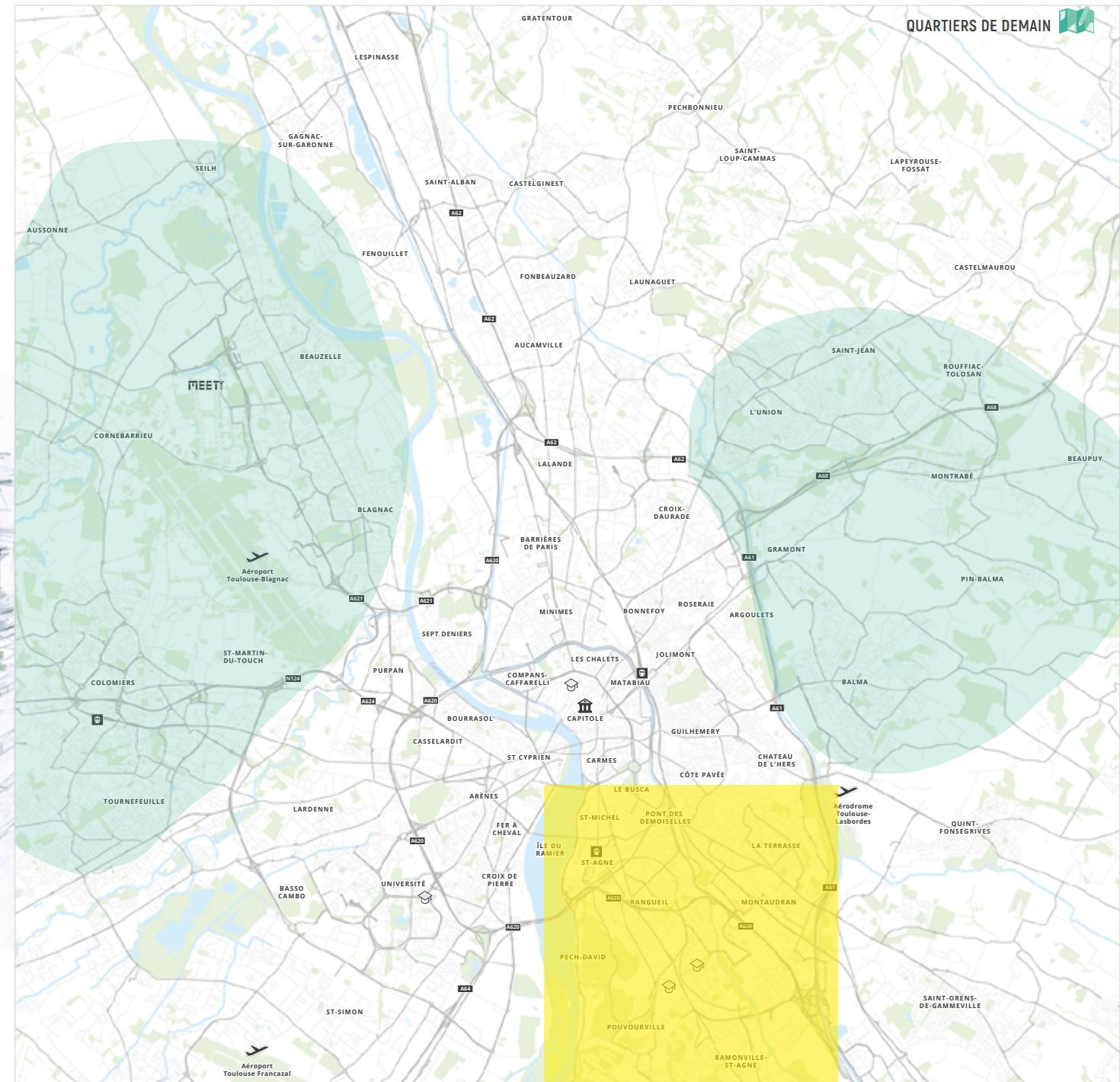
- + Agir pour tous, en mixant les enjeux d'accueil, de bien-vivre et de développement.
- + Réaliser une qualité urbanistique, architecturale et de construction.
- + Pérenniser la qualité de vie des habitants.
- + Favoriser la co-construction et l'innovation.
- + Utiliser les outils modernes et d'avenir pour les futurs habitants.

La priorité des régions est actuellement de réduire l'empreinte écologique et de faciliter l'accès à la propriété pour tous, en créant des quartiers innovants et meilleurs pour l'environnement tout en gardant le dynamisme et la mixité du territoire : c'est l'arrivée des "quartiers de demain" !

Ces nouvelles aires urbaines offrent une qualité de vie à leurs habitants en répondant à trois piliers du développement durable : l'activité économique, la préservation de l'environnement (transport en commun, recyclage de déchets, écoconstructions...) et la mixité sociale. Ces unités déployées collectivement regroupent dans un même secteur tout ce dont les habitants ont besoin (logements, commerces, équipements publics...) pour répondre à une qualité de vie optimisée, avec un esprit village au cœur de la ville.

Mon Patrimoine Neuf, présent dans toute la France, vous présente 5 grandes aires urbaines où investir dans l'avenir :

- Le Grand Paris, avec le Grand Paris Express
- Le Quartier Grand Matabiau à Toulouse
- Le Quartier Guillaume (CEAT) à Toulouse
- Le Quartier Saint-Roch à Montpellier
- Le Grand Genève





TOULOUSE

L'OUEST TOULOUSAIN

BEAUZELLE, BLAGNAC, COLOMIERS, CORNEBARRIEU, MONDONVILLE, SEILH, TOURNEFEUILLE



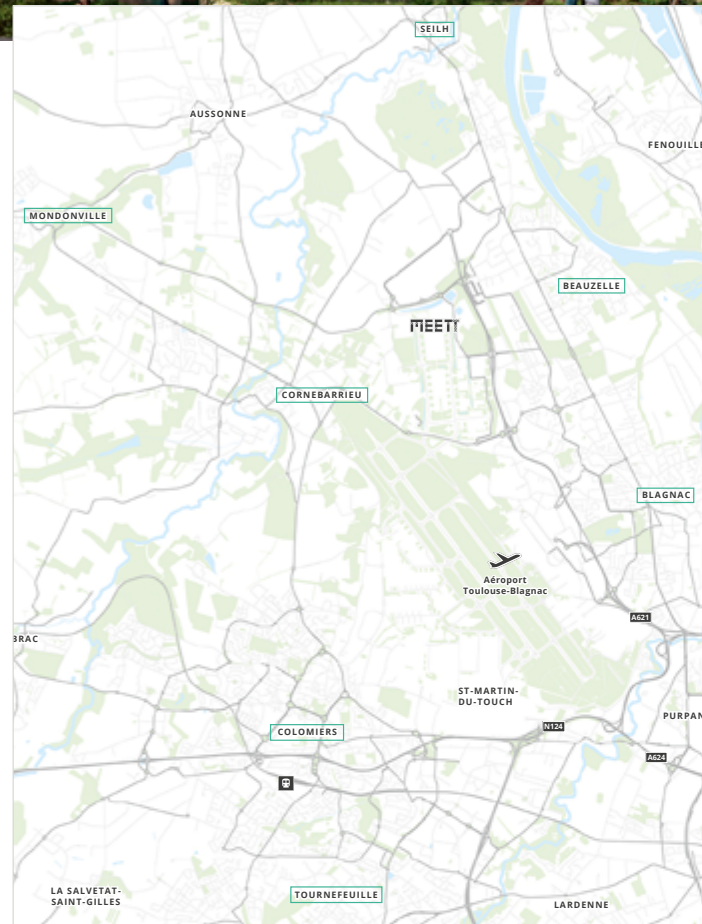
Avec un cadre de vie moins oppressant, un bon maillage de transports et de grands bassins d'emplois, les communes de l'Ouest de Toulouse ont de quoi séduire les nouveaux arrivants.

Les communes de Blagnac et Colomiers restent les deux villes les plus prisées de l'Ouest toulousain et pour cause, elles abritent plusieurs campus d'Airbus et sont les mieux desservis par les transports en commun pour rejoindre l'hyper-centre de Toulouse.

Les communes de la banlieue ouest de la ville rose sont les plus cotées de l'agglomération. Elles bénéficient de la proximité immédiate des entreprises du secteur aéronautique. Le principal site d'Airbus se trouve à Blagnac, au nord-ouest de Toulouse et le géant de l'aéronautique possède des implantations disséminées aux alentours.

Au niveau des logements, l'appartement est à la tendance depuis quelques années. Plus de 63% des Blagnacais et 54% des Colomérins vivent en appartement et sur l'ensemble de l'Ouest toulousain également, puisque la part des occupants d'appartements ne cesse d'augmenter chaque année, selon les données de l'Insee.

L'Ouest toulousain dessine, de fait, de belles perspectives d'avenir propices à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété.



BEAUZELLE

Charmante commune située en bord de Garonne, Beauzelle est une ville agréable à vivre qui a su préserver son patrimoine naturel. Qualifiée de ville verte, elle porte bien son nom. Les grands jardins familiaux ou encore le parc des Quinze Sols qui s'étend sur 78 hectares, sont des lieux propices aux moments de loisirs et de détente. De jolies promenades s'offrent également aux habitants grâce aux pistes cyclables qui cheminent le long de la Garonne et mènent jusqu'au cœur de Toulouse.

Beauzelle n'en reste pas moins une ville active et attractive où fleurissent de nombreuses associations culturelles, sportives et artistiques. Elle accueille également sur son territoire le site

Aéroconstellation, un pôle de l'industrie aéronautique de dimension internationale qui contribue fortement au dynamisme économique de la région.

Cette vitalité a fait bouger la ville, ses commerçants, artisans et nombreux autres services : des jeunes couples s'installent, les écoles s'agrandissent, de nouveaux commerces s'ouvrent...

NOTRE SÉLECTION

C'est en bordure de Garonne, à quelques kilomètres de Toulouse, à Beauzelle, que vous trouverez cette résidence. Elle abrite 44 appartements neufs, du 2 au 4 pièces, répartis dans deux bâtiments.

- T3 : 1^{er} étage, 58 m², 5 m² de balcon, 1 parking : 228 400 €
- T3 : Rez-de-chaussée, 60 m², 7 m² de terrasse, 2 parkings : 232 400 €



BLAGNAC

Entre ciel et Garonne, entre patrimoine authentique et quartiers innovants, entre racines et industries du futur, Blagnac offre à ses habitants le vivre-ensemble d'un village gascon, au sein d'un environnement privilégié fait de parcs et d'espaces naturels.

En plein cœur du poumon aéronautique de la métropole Toulousaine, Blagnac réussit le parfait équilibre d'un haut potentiel économique et la préservation d'une qualité de vie exemplaire pour ses habitants.

Classée parmi les villes les plus dynamiques de France, son pôle aéronautique et son quartier d'affaires

international n'ont de cesse d'attirer chaque année de nouveaux arrivants.

Composée d'un centre ancien et de quartiers résidentiels qui profitent d'un fort maillage en termes d'infrastructures scolaires, culturelles et sportives, Blagnac cultive l'image d'une ville à l'atmosphère résolument villageoise !

NOTRE SÉLECTION

Tout près du cœur commerçant de Blagnac, et dans le respect de l'environnement, découvrez cette résidence avec ses logements déclinés du T1 au T5. Les 51 appartements proposent des espaces de vie optimisés, des surfaces généreuses et des prestations conformes aux normes thermiques et acoustiques de dernière génération.

→ **T4** : 4^e étage, 96 m²,
20 m² de terrasse,
2 parkings : 415 000 €

→ **T5** : 4^e étage, 131 m²,
89 m² de terrasse,
2 parkings : 499 900 €

COLOMIERS

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 avec une proximité du plus important pôle économique et industriel de la région.

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 avec de nombreux parcs, la commune met un point d'honneur à préserver la nature et garantir une douceur de vivre à ses

habitants. Colomiers respire le calme et la tranquillité.

Avec de nombreux commerces, un système éducatif complet et un réseau de transports en commun performant, la ville de Colomiers joue la carte de la proximité et de la mobilité. Elle se démarque également par son dynamisme culturel et sportif (centre d'art et médiathèque, cinéma, espace nautique...).

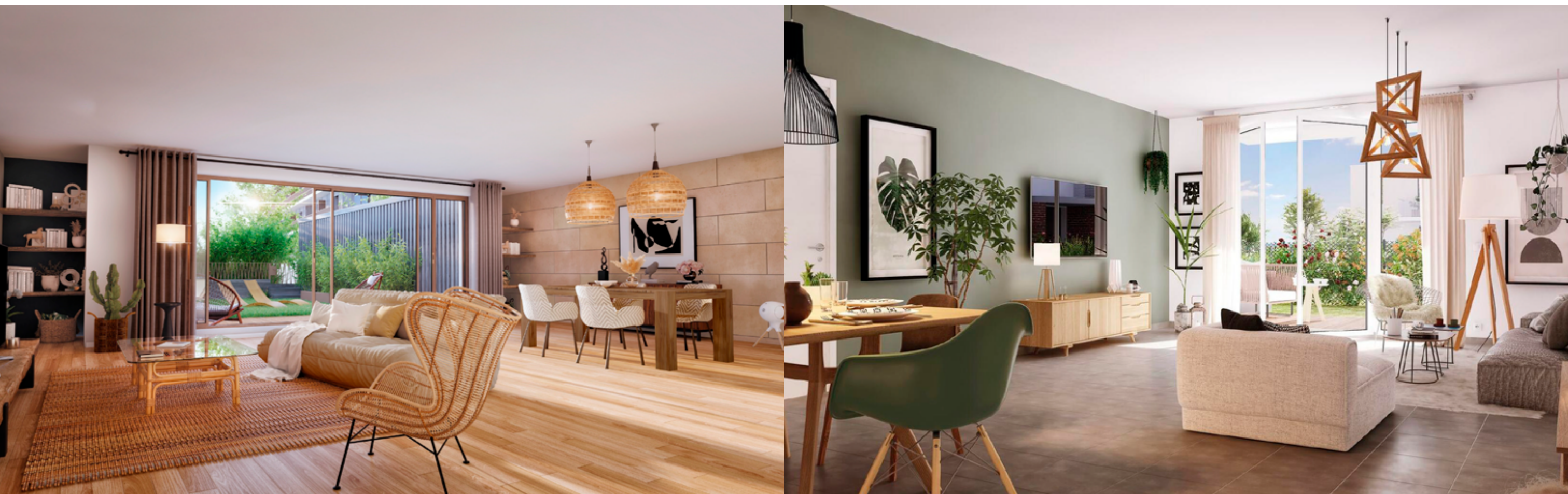
Très appréciée par ses résidents pour sa vitalité, cette terre de vie est idéale pour profiter de la proximité d'une grande métropole tout en bénéficiant au quotidien d'une vraie douceur de vivre.

NOTRE SÉLECTION

Idéalement située au cœur du quartier Centre, la résidence vous offre une situation géographique rare et privilégiée au sein d'un environnement calme.

→ **T3** : 1^{er} étage, 65 m²,
7 m² de balcon, 1 parking :
283 000 €

→ **T4** : 1^{er} étage, 83 m²,
7 m² de balcon, 2 parkings :
336 000 €



CORNEBARRIEU

Située au Nord-Ouest de l'agglomération toulousaine, Cornebarrieu est au cœur du pôle aéronautique formé par Toulouse-Blagnac-Colomiers et à proximité du nouveau Parc des Expositions : Le MEET.

Elle offre tous les charmes d'une ville en pleine nature ; son centre profite de tous les atouts d'un cœur de ville avec des équipements publics (services municipaux, la poste, complexes sportifs, école de musique, médiathèque), de nombreuses infrastructures scolaires (crèches, groupes scolaires, collèges et lycées), de nombreux commerces, des restaurants et un marché de plein vent.

Les 7 000 habitants bénéficient de la forêt de Bouconne pour des promenades

en famille ou des activités de plein air. Cornebarrieu est également proche du centre commercial de Blagnac, offrant pas moins de 120 boutiques et un cinéma Méga CGR. Le centre culturel Odysseus de Blagnac, à seulement 10 min, propose également un agenda riche en spectacles.

Cornebarrieu profite d'un bon maillage de transports en commun avec près de 4,5km de cheminements piétons/cycles.

NOTRE SÉLECTION

Conçue à partir de ressources renouvelables et recyclables biosourcées ou géosourcées, la résidence participe à imposer de nouveaux standards de construction plus respectueux de la nature. Elle propose des appartements du T2 au T4 et des villas T5.

→ **T4** : 1er étage, 93 m², 30 m² de terrasse, 2 parkings : 368 900 €

→ **T4** : 2^e étage, 94 m², 30 m² de terrasse, 2 parkings : 376 900 €

→ **Villa T5** : Rez-de-jardin, 125 m², terrasse 8 m², jardin 21 m², local extérieur 14 m², 2 parkings : 474 900 €

MONDONVILLE

Petite ville de Haute-Garonne à l'esprit village affirmé, Mondonville se situe à une trentaine de minutes du centre-ville de Toulouse et en bordure de la forêt de Bouconne, elle possède une ligne de bus qui relie la commune au tramway toulousain. À la clé, un bassin d'emploi particulièrement dynamique ainsi que des infrastructures de premiers plans comme la Clinique des Cèdres ou le MEET (nouveau Parc des Expositions). Une situation privilégiée qui séduit notamment les familles et les jeunes actifs.

Dans un cadre de vie agréable, la ville s'étend sur 400 hectares de zone naturelle, pour une grande partie occupée par la forêt, représentant un réel atout pour les randonneurs, sportifs et les amoureux

de la nature. Avec le développement de l'aéronautique et la décentralisation de nombreuses entreprises, la commune de Mondonville bénéficie d'une croissance rapide.

Avec ses nombreux équipements publics, commerces et restaurants, Mondonville offre aux 5 000 résidents, toutes les commodités indispensables au quotidien.

Pour vous, un seul mot d'ordre : prendre le temps de vivre et profiter tout simplement. Choisir Mondonville, c'est la promesse d'une vie tranquille et sereine, loin du stress et de l'effervescence urbaine.

NOTRE SÉLECTION

La résidence est proche de toutes les commodités indispensables au quotidien. Les 46 appartements déclinés du 2 au 4 pièces parfaitement soignés et optimisés séduisent au premier regard.

→ **T3** : Rez-de-jardin, 61 m², 9 m² de terrasse, 62 m² de jardin, 1 parking : 237 000 €

→ **T3** : 1^{er} étage, 58 m², 10 m² de balcon, 2 parkings : 230 000 €



SEILH

À 15 km au nord-ouest de Toulouse, Seilh bénéficie du dynamisme économique du bassin toulousain divisé en 9 grands pôles économiques regroupant de 9 000 à plus de 82 000 emplois salariés. La commune s'élançait au départ du Grand Parc Garonne qui sillonne et oxygène la Métropole. À cette respiration verte s'ajoute celle de son Golf international, dont le green offre un écrin de 146 hectares de verdure soignée.

Toutes les générations aspirent aujourd'hui à de tels grands espaces à proximité immédiate de leurs habitations et Seilh y répond naturellement et idéalement, disposant en plus à sa sortie du plus important carrefour d'économie et d'emploi de la région toulousaine : la zone Aéroconstellation et ses nombreuses entreprises.

La commune de Seilh offre à ses 3 200 habitants un cadre de vie paisible et authentique. Tous les services et équipements utiles au quotidien y sont présents : médiathèque, équipements sportifs, commerces de proximité, restaurants, écoles...

NOTRE SÉLECTION

À l'entrée sud de Seilh, découvrez cette résidence composée de maisons T3, T4 et T5 avec un jardin privatif pour chacune et de beaux espaces de vie.

→ **VT3** : Rez-de-jardin, 72 m², 42 m² de jardin, 3 m² d'abri de jardin, 1 parking : 269 500 €

→ **VT4** : Rez-de-jardin, 95 m², 52 m² de jardin, 4 m² d'abri de jardin, 2 parkings : 319 000 €

→ **VT5** : Rez-de-jardin, 110 m², 60 m² de jardin, 4 m² d'abri de jardin, 2 parkings : 359 500 €

TOURNEFEUILLE

Située aux portes de Toulouse, Tournefeuille est une ville qui allie dynamisme et authenticité. Avec une population de 27 000 habitants, elle a pour ambition d'affirmer son identité parmi les communes de l'agglomération toulousaine. Elle est la 3^{ème} ville du département et bénéficie de nombreux atouts pour vivre ou investir.

À proximité immédiate des principales zones d'activités aéronautiques, spatiales et industrielles de Colomiers, Blagnac et Basso-Cambo, la commune se distingue par son développement urbain : elle figure aujourd'hui parmi les communes les plus prisées de l'agglomération toulousaine !

Prisée pour sa qualité de vie et son ambiance village, elle dispose d'un emplacement stratégique aux confluent des grands bassins d'emplois de l'ouest toulousain. Elle offre un cadre de vie agréable grâce à ses nombreux espaces verts et jardins publics. Située à proximité des grands bassins d'emploi régionaux, elle attire une population jeune, familiale et active.

Tournefeuille est ponctuée de nombreux espaces verts : promenades, parcs et jardins publics rythment la ville, offrant un cadre de vie exceptionnel à ses habitants.

NOTRE SÉLECTION

À quelques pas de l'hypercentre de Tournefeuille, les 43 logements de la résidence sont répartis en neuf îlots à échelle intime (déployés seulement sur 2 niveaux) allant du T2 au T4 duplex, avec également des villas T4.

→ **T4** : 2^e étage, 86 m², 17 m² de terrasse, 2 parkings : 329 000 €

→ **T5** : 1^{er} étage, 91 m², 24 m² de balcon, 2 parkings : 352 000 €

→ **VT4** : Rez-de-jardin, 85 m², 19 m² de terrasse, 187 m² de jardin, 2 parkings : 350 000 €



TOULOUSE

QUARTIER MALEPÈRE

QUARTIER FAMILIAL AUX PORTES DE LA VILLE



À l'entrée sud-est de Toulouse, à 15 min du centre-ville, Malepère est un faubourg de Toulouse qui s'est développé spontanément. Il se métamorphose en un lieu de vie privilégié conjuguant vastes espaces naturels, équipements neufs, commerces et desserte exemplaire.

→ CRÉER UNE VRAIE VIE DE QUARTIER

Le faubourg Malepère jouxte Montaudran, Labège, St Orens et les pôles d'activités majeurs de la métropole dans la recherche, le spatial et l'innovation, ainsi que le campus universitaire de Rangueil. Du fait de son urbanisation désordonnée, il présente 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 **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.

→ 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.

+ 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 Marcaisonne et du Bois de l'Hers.

→ LA VIE DU QUARTIER

Ce nouveau quartier comprendra des îlots à la taille et aux formes architecturales diversifiées ainsi qu'un centre comprenant des logements, des activités, **commerces et équipements publics** : crèches, gymnase, bibliothèque, salle



NOTRE SÉLECTION



Déclinés du T2 au T4, les appartements profitent de belles prestations. La résidence propose également des villas T3 et T4 avec des jardins privés et de belles surfaces.

- T2** : 3^e étage, 42 m², terrasse 8 m², 1 parking : 214 000 €
- T3** : 3^e étage, 68 m², terrasse 16 m², 1 parking : 305 000 €
- T4** : 1^{er} étage, 89 m², balcon 13 m², 2 parkings : 370 000 €
- Villa T3** : RDJ, 67m², terrasse 10 m², jardin 38 m², 2 parkings : 295 000 €
- Villa T4** : 92 m², terrasse 12 m², jardin 107 m², 2 parkings : 370 000 €

multi-activités, espace senior ainsi que deux groupes scolaires.

Grâce à 2 lignes de bus en site propre au pied des résidences, une ligne à haut niveau de service en direction du centre-ville, un accès direct au périphérique et une liaison à la **ligne 3 du métro en 2025**, la centralité et la desserte de ce nouveau quartier seront des atouts incontestables pour y vivre et travailler.

De plus, pour faciliter et sécuriser les déplacements doux et piétons, les routes de Labège et de Revel, qui desservent le quartier, deviendront des voies de circulation mixtes (vélos et bus) dotées de larges trottoirs.

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

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

CONTACT

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



TOULOUSE

QUARTIER MONTAUDRAN AEROSPACE

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



Comme beaucoup d'autres quartiers toulousains, le quartier de Montaudran, rebaptisé Toulouse Aerospace Montaudran, amorce sa mutation pour entrer pleinement dans le 21^e siècle. En pleine renaissance, cet écoquartier se pose en quartier d'avenir et d'innovation.

→ LE QUARTIER EN DEVENIR

Ce quartier ambitieux porte les caractéristiques fortes déjà attribuées à la ville de Toulouse tels que l'innovation, la recherche, la culture, le sport et le développement de l'habitat. La vie se construit autour de la piste de l'Aéropostale d'une longueur d'1,8 km, rebaptisée « Piste des Géants » où prendront places les commerces de proximité, les infrastructures urbaines, un logement accessible à tous, de grands espaces culturels et le fantastique croisement international d'un quartier intelligent.

→ UN QUARTIER CONNECTÉ

S'il est situé à l'extérieur de l'hyper-centre de Toulouse, il n'en reste pas moins connecté. Bus, station TER, pistes cyclables et cheminement piétonnier, accès au périphérique... Cette offre de transports déjà impor-



La Place centrale

tante sera bientôt complétée par deux arrêts de métro en site propre sur la troisième ligne prévue pour 2028. La ligne C du métro va permettre de relier Montaudran à Colomiers d'un côté et Labège de l'autre.

→ 6 HECTARES D'ESPACES CULTURELS !

▶ La Halle de la Machine

Véritable explosion culturelle ! La Machine nous fait rêver par ses spectacles vivants. La Compagnie d'artistes prend place dans la Halle contemporaine de 6000 m² avec une toiture reprenant des ailes d'avions signées par l'architecte Patrick Arotcharen. Ce site accueillera à lui seul environs 150 machines

mécaniques, dans le but d'offrir un spectacle unique à chaque représentation.

▶ L'Envol des Pionniers

Le Site des Légendes ! Cœur d'histoire ! Berceau de mémoires ! C'est ici que tout a commencé, unique rampe de lancement des premiers explorateurs tels que Mermoz, Guillaumet, Latécoère, St Exupéry, qui ont relevé ce fabuleux défi de l'aviation au début du XX^e siècle. Le récit de cette magnifique aventure marquée par ces 1000 m² de bâtiments historiques. Immersion totale au temps des pionniers, entrez dans l'aventure de la ligne de l'Aéropostale !

▶ Les Jardins de la ligne

Le poumon vert ! Ce jardin expose les essences végétales des 3 continents



NOTRE SÉLECTION



Grâce à son architecture mêlant la tradition de la brique rouge à la modernité des façades blanches arrondies, vous trouverez ici votre havre de paix. Proposant maisons sur les toits ou appartements du T2 au T4, vous bénéficierez d'une qualité de vie recherchée au cœur du quartier de Montaudran.

- T2 : 4^e étage, 42 m², balcon 7 m², 1 parking : 238 900 €
- T3 : 1^{er} étage, 64 m², 32 m² de terrasse, 1 parking : 241 900 € (prix maîtrisé)
- T3 Duplex : 5^e étage, 83 m², terrasse 15 m², 1 parking : 285 900 € (prix maîtrisé)
- T4 : 7^e étage, 104 m², balcon 21 m², 2 parkings : 424 900 €
- T5 Duplex : 122 m², terrasse 40 m², jardin 10 m², 2 parkings : 535 900 €

traversés par la ligne de l'Aéropostale. Une exposition riche, encadrée de panneaux de sensibilisation, d'aires de jeux et d'espaces de repos pour un voyage atmosphérique en toute détente.

→ BIEN VIVRE AUTOUR DE LA PLACE CENTRALE

Point central du quartier, la place Bouilloux-Lafont est la parfaite illustration du renouveau de ce quartier et offre un lieu de rencontres et de loisirs où il fait bon vivre. Restaurants, commerces, cinéma, parc, écoles, crèches, Montaudran s'impose comme le quartier idéal pour une vie de famille épanouie. Partez à la découverte d'une vie de quartier riche de rencontres et de partages.

 56 hectares dont 10 hectares d'espaces verts

 4,5 km de pistes cyclables

 80 000 m² d'habitat

 15 000 m² d'équipements publics

 190 000 m² de bureaux & d'activités

 20 000 m² de commerces & services

 50 000 m² pour la recherche et l'enseignement supérieur

 2 stations de Métro 1 Gare TER

CONTACT

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



TOULOUSE

QUARTIER GUILLAUMET

RÉAMÉNAGEMENT URBAIN DE L'ANCIEN CEAT
(Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse)



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



→ UNE ADRESSE STRATÉGIQUE

Au centre de Toulouse, l'éco quartier Guillaumet constitue une adresse stratégique pour votre placement. À seulement 1 km de la gare Matabiau et du nouveau quartier d'affaires TESO, qui regroupera près de 300 000 m² de bureaux à l'horizon 2024, il s'inscrit dans un contexte urbain et économique des plus dynamiques.

Proche du centre-ville, le quartier Guillaumet prend un nouveau tournant et **s'impose comme le lieu de vie où les Toulousains se retrouvent**. Dans le cadre d'une démarche ambitieuse, le site dévoile une qualité de vie unique, résolument dans l'air du temps. Synonyme

d'attractivité, l'adresse vous promet une gestion locative aisée, un fort potentiel de valorisation et une revente facilitée.

→ UN QUARTIER QUI VOUS OFFRE TOUS LES POSSIBLES

Pour vous faciliter la vie chaque jour, on y trouve tous les équipements indispensables : commerces de proximité, marché, crèche et terrain de sport multi-activités.

Avec 2 stations de la ligne A du métro, 3 lignes de bus et la future ligne Linéo 12 à quelques pas, il bénéficie d'une excellente accessibilité et d'une position optimale. Le métro, tout proche, stations Roseraie ou Jolimont, permet de rejoindre la place du Capitole en seulement 3 stations.

Le site va se relier aux quartiers voisins de la Roseraie, Soupertard et Jolimont, **grâce à la création d'une voie de traverse au cœur du site.**

→ UNE VIE AU VERT

Rare en ville, ce quartier met très largement en scène la nature : jardin central d'un hectare, espaces verts variés, venelles végétalisées, jardins partagés. Les essences se déclinent sous toutes leurs formes et invitent à d'agréables moments de convivialité.

Ce décor verdoyant s'inscrit dans la continuité paysagère de la place Jolimont, du jardin de l'Observatoire ou encore de la place de La Roseraie.

→ LE PROJET URBAIN

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.**

→ EN CHIFFRE

- 5,9 HA D'ESPACES VERTS**
- 1 200 LOGEMENTS**
Livraison de 2022 à 2026
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**

NOTRE SÉLECTION



- + Résidence de 74 appartements, du T2 au T5
- + Des prestations haut de gamme
- + Un emplacement exceptionnel

T2 : 1^{er} étage, 42 m², balcon 6 m², 1 parking : 250 000 €

T3 : 3^e étage, 64 m², balcon 9 m², 1 parking : 335 000 €

T4 : 4^e étage, 97 m², terrasse 29 m², 2 parkings : 465 000 €

CONTACT

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



TOULOUSE

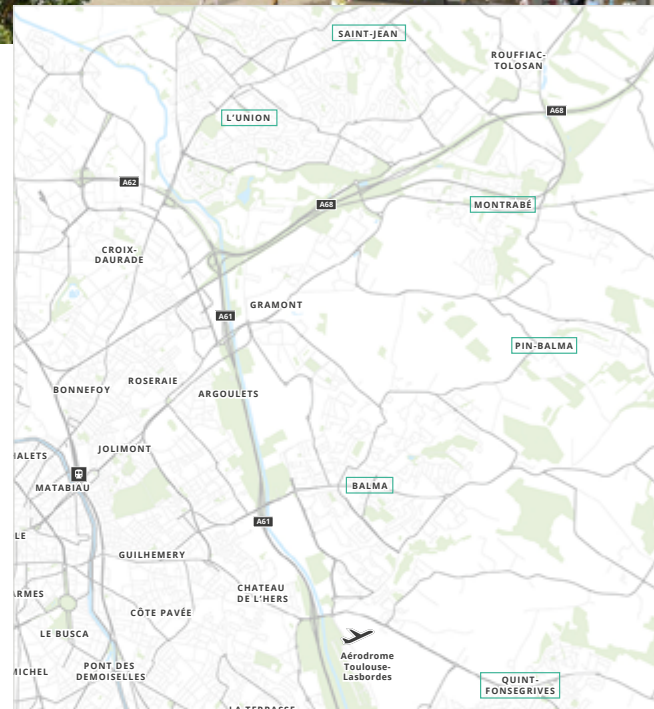
L'EST TOULOUSAIN ET SES COMMUNES PRISÉES

BALMA, QUINT-FONSEGRIVES, L'UNION,
MONTRABÉ, PIN BALMA, SAINT-JEAN



La zone Est de Toulouse regroupe de nombreuses communes prisées, comme Balma, Quint-Fonsegrives, L'Union, Saint-Jean, Pin-Balma. Ces communes séduisent de plus en plus de personnes, recherchant plus de tranquillité, d'authenticité et d'accessibilité.

L'Est Toulousain se distingue par une excellence desserte avec ses axes routiers, l'A61 longe Toulouse et mène aux plages de Narbonne, tandis que l'A68 relie Albi, ses nombreuses lignes de bus et le métro ligne A.



BALMA

Située en 1^{re} couronne toulousaine, Balma est une ville attrayante et cotée. Desservie par le Métro et de nombreux transports en commun, c'est une ville active, culturelle, sportive et familiale.

Balma représente une valeur sûre pour tous ceux qui désirent concilier vie professionnelle et douceur de vivre. Crèches, haltes, garderies, écoles maternelles et primaires, collège, lycée... Très appréciée des familles, la ville dispose également de nombreux commerces de proximité ainsi que d'infrastructures sportives et de loisirs qui font la différence, avec plus de 120 associations, 70 équipements sportifs et le bassin d'emplois de Gramont (16 950 emplois), elle offre un cadre de vie dynamique et varié.

Ses axes routiers majeures ainsi que ses nombreuses lignes de bus régulières vous permettent de circuler rapidement et facilement.

Balma c'est aussi une ville nature avec :

- + Plus de 60 hectares d'espaces verts.
- + 12 km de circuits pédestres et cyclables.
- + 24 jardins publics et un lac.

NOTRE SÉLECTION

Petite copropriété à taille humaine, de 17 logements répartis dans deux bâtiments de caractère mêlant le cachet des briques et du pigeonnier conservé à des éléments plus contemporains ainsi que deux villas avec jardins privés, situées à l'arrière.

- **T2** : Rez-de-jardin, 43 m², terrasse 8 m², jardin 19 m², 1 parking : 245 000 €
- **T3** : 1^{er} étage, 63 m², terrasse 14 m², 1 parking : 337 000 €
- **T4** : 2^e étage, 94 m², terrasse 13 m², 2 parkings : 424 000 €
- **Villa T5** : 123 m², terrasse 18 m², jardin 160 m², 2 parkings : 589 000 €



QUINT-FONSEGRIVES

Située à l'Est de Toulouse, Quint-Fonsegrives est une ville dynamique où il fait bon vivre. Parfait équilibre entre l'environnement rural et le dynamisme de son secteur économique, la ville offre également un large choix de possibilités en matière d'équipements sportifs, culturels et de loisirs.

De plus, un réseau de transport en commun dessert la ville, lui permettant d'être reliée aux villes alentours et à Toulouse. En 2028, la ville bénéficiera d'une plus grande proximité grâce à la création de la 3^e ligne de métro qui passera par les stations Labège et Montaudran, situées respectivement à 10 et 15 minutes de Quint-Fonsegrives.

Ville verte, elle offre la possibilité de cultiver détente, vie familiale, loisirs, culture et sports. De nombreuses animations et activités sont proposées pour faciliter le partage, la découverte et le bien-vivre ensemble. Du marché aux fleurs au carnaval des familles en passant par Halloween, les Fiestajeunes ou encore les fêtes de Noël, autant de convivialité qui font de Quint-Fonsegrives, un emplacement idéal.

NOTRE SÉLECTION

La résidence abrite 34 logements répartis dans 2 bâtiments en R+1+combles, du T2 au T4, ainsi que 4 villas T5 duplex (commercialisation en 2022).

- **T2** : Rez-de-chaussée 39m², balcon 6m², 1 parking : 223 400 €
- **T3 Duplex** : 3^e étage, 68 m², balcon 6 m², 1 parking : 299 900 €
- **T4 Duplex** : 3^e étage, 91 m², 24 m² de terrasse, 2 parkings : 421 900 €
- **T5 Duplex** : 3^e étage, 97 m², 10 m² de balcon, 2 parkings : 461 900 €

L'UNION

L'Union est une commune de Toulouse Métropole de plus de 11 000 habitants. Située à 7 km environ de Toulouse, la ville offre un cadre de vie agréable à ses habitants. Elle séduit par son bien-vivre et son accessibilité, et propose toutes les commodités pour la vie de tous les jours (nombreux commerces, écoles, crèches, collège, infrastructures sportives, transports en communs...).

Elle bénéficie du dynamisme du pôle d'activités Gramont et ses 17 000 emplois situés à seulement 1,5 km. Chaque dimanche, la ville s'anime autour du marché situé au pied de l'olivier millénaire et face aux Pyrénées. Aujourd'hui la ville se développe pour proposer prochainement un cœur de ville vert et chaleureux,

tout en gardant son esprit d'antan.

Le centre commercial Le Carré des Pyrénées se situe à quelques minutes à pied et propose des commerces locaux tels qu'une boulangerie Bio, une boucherie et un caviste.

L'arrêt de bus se situe en face de la résidence et permet d'accéder au métro les Argoulets rapidement. Côté détente et loisirs, le complexe sportif et le centre de remise en forme Calicéo, se trouvent à proximité de la résidence.

NOTRE SÉLECTION

La résidence de 58 appartements, du T2 au T5 avec des prestations haut de gamme, se situe dans un quartier pavillonnaire de L'Union.

- **T2** : 1^{er} étage, 43 m², balcon de 11 m², 1 parking : 223 900 €
- **T3** : Rez-de-jardin, 66 m², terrasse de 17 m², 20 m de jardin, 1 parking : 289 900 €
- **T4** : 1^{er} étage, 82 m², terrasse de 16 m², 2 parkings : 362 900 €
- **T5** : 2^e étage, 102 m², terrasse de 47 m², 2 parkings : 449 900 €



MONTRABÉ

Montrabé ou "Apidé", tient son nom de ses vallons. Les gravir se mérite, les chanceux se verront offrir de rares vues sur la Ville Rose. Montrabé se développe sous l'impulsion toulousaine.

Membre de Toulouse Métropole, la commune participe aux grandes décisions d'aménagement et de développement du territoire respectant ainsi un juste équilibre entre dynamisme économique, richesse environnementale et respect de son histoire. Avec ses 4 000 habitants, Montrabé jouit d'une situation géographique privilégiée.

- + Une offre scolaire de la petite enfance à l'enseignement supérieur
- + Un large choix en matière d'équipements de loisirs : terrains de football, courts de tennis, boulodromes, skate park, city stade, gymnases, terrain de basketball, salle de gymnastique et salle de danse.

Si Montrabé est bel et bien une ville à vivre, c'est aussi grâce à la proximité de grands pôles d'activités de la métropole toulousaine, tissu économique de plus de 1 500 établissements pourvoyeurs d'emplois :

- + L'Innopole de Labège, 1er parc d'activités de la Métropole spécialisé dans le développement du numérique et des biotechnologies accueille un réseau d'entreprises performantes et innovantes, telles que Thales, KPMG, Cegedim, Lyra Network, Cerenis Therapeutics ...
- + Le pôle universitaire, de recherche et d'innovation de Rangueil accueille un millier d'étudiants et chercheurs en nouvelles technologies.
- + Le parc d'activités de Montaudran / Toulouse Aerospace regroupe bureaux, services commerciaux et culturels en matière d'innovation en aéronautique, spatial et systèmes embarqués ainsi que le 4ème institut français d'intelligence artificielle.

N'oublions pas, à moins de 10 min, la Clinique de L'Union, établissement pluridisciplinaire spécialisé en chirurgie, gynécologie, ophtalmologie, cardiologie, pneumologie et oncologie, dont l'innovation est la priorité.

NOTRE SÉLECTION

La résidence à Montrabé, proche de Toulouse, propose des appartements allant du 2 au 5 pièces, avec de belles terrasses, et de beaux jardins végétalisés.

→ T4 : 1^{er} étage, 85 m², 12 m² de balcon, 2 parkings : 316 000 €

→ T4 : 1^{er} étage, 89 m², 12 m² de balcon, 2 parkings : 340 000 €

PIN BALMA

À seulement une dizaine de kilomètres du centre de Toulouse, Pin-Balma fait partie des territoires à développement mesuré. La ville offre une faune remarquable, protégée au niveau national et européen, tout comme une flore originale, dont des espèces rares ont été identifiées. Demeures bourgeoises, château et maisons de maîtres subliment aujourd'hui Pin-Balma.

Vivre à Pin-Balma c'est vivre dans un environnement calme et naturel, à proximité immédiate de la vie urbaine et de ses commodités, avec une station de métro à 5 minutes seulement de ce lieu d'exception.

NOTRE SÉLECTION

Réhabilitation d'une maison de maître de seulement 14 logements, au centre d'un espace naturel préservé.

→ T2 : 1^{er} étage, 42 m², 1 parking : 273 277 €

→ T3 : 1^{er} étage, 59 m², 2 parkings : 313 394 €

→ T3 : Rez-de-chaussée, 70 m², 2 parkings : 379 131 €

SAINT-JEAN

Saint-Jean est une ville de près de 11 000 habitants, située à 9 km du centre-ville de Toulouse. C'est une ville à taille humaine, à la fois résidentielle et pavillonnaire, qui offre un cadre de vie agréable.

Grâce à ses infrastructures scolaires (crèche, écoles maternelles et élémentaires, collège), sportives et ses nombreux commerces de proximité, Saint-Jean séduit une population jeune, active et dynamique recherchant le calme tout en bénéficiant des avantages de la ville. À seulement 15 minutes du centre-ville de Toulouse, la ville bénéficie de plusieurs lignes de bus permettant de rejoindre les stations du métro toulousain.

Les alentours de la mairie sont très dynamiques, notamment avec le marché qui a lieu tous les samedis matin sur la place François Mitterrand. Il regroupe une trentaine de producteurs, qui proposent aux riverains des produits frais et locaux. La salle de spectacle de l'Espace Palumbo propose régulièrement des animations faisant le bonheur des petits comme des grands. Côté espaces verts, le Lac de la Tuilerie est très agréable, propice aux balades en famille.

NOTRE SÉLECTION

La résidence abrite 34 logements répartis dans 2 bâtiments en R+1+combles, du T2 au T4, ainsi que 4 villas T5 duplex (commercialisation en 2022).

→ T2 : Rez-de-chaussée, 40 m², 6 m² de balcon, 1 parking : 225 900 €

→ T3 : 1^{er} étage, 63 m², 7 m² de balcon, 1 parking : 291 900 €

→ T3 Duplex : 1^{er} étage, 71 m², 7 m² de balcon, 2 parkings : 299 900 €



Mon
**Patrimoine
GESTION**

BILAN PATRIMONIAL

Mon Patrimoine Gestion est 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 l'essentiel 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.

- LES AVANTAGES DE L'IMMOBILIER NEUF P28
- LES ÉTAPES DE L'ACHAT DANS LE NEUF P30
- LE SUPER PINEL P32
- LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE : LA RE2020 P35
- LA LOI MALRAUX P36
- L'IMPÔT SUR LE REVENU 2022 P38



LES AVANTAGES DE L'IMMOBILIER NEUF

Acquérir un logement neuf, c'est profiter d'un bien de qualité, peu énergivore et directement habitable, sans avoir à réaliser de travaux. Mais, ce ne sont pas les seuls avantages. Mon Patrimoine Neuf vous explique les avantages d'acheter un logement neuf.

→ DES FRAIS DE NOTAIRES RÉDUITS

Les frais de notaires sont réduits pour l'achat d'un bien immobilier neuf, quel que soit le but de votre achat (résidence principale, résidence secondaire ou bien un investissement locatif). Les frais de notaires sont de 2,5 % du prix d'achat du bien contre 7,5 environ pour de l'achat ancien. Cet avantage permettra de réaliser d'importantes économies.

Par exemple, pour l'achat d'un appartement

2 pièces de 207 000 € :

→ Achat d'un bien neuf ≈ 5 175 € de frais d'acquisition

→ Achat d'un bien ancien ≈ 16 146 € de frais d'acquisition

→ UNE EXONÉRATION PARTIELLE DE LA TAXE FONCIÈRE

Quand vous effectuez un achat en VEFA, vous serez exonéré partiellement, selon les communes, les deux premières années d'occupation.

→ UNE RÉDUCTION D'IMPÔTS IMPORTANTES

Dans le neuf, plusieurs dispositifs fiscaux vous permettent de réduire de montant de vos impôts et ainsi de rentabiliser votre achat. Cependant, l'avantage ne sera pas le même si vous achetez pour y vivre ou pour le mettre en location.

+ Si vous achetez le bien pour le mettre en location, vous disposerez de la loi Pinel mise en place en 2014 qui remplace la loi Duflot. Elle offre une réduction d'impôt sur le revenu de 12, 18 ou 21% répartie sur 6, 9 ou 12 ans, dans la limite de 300 000 €. Vous pouvez louer votre logement à un parent ou un enfant s'il ne fait pas partie de votre foyer fiscal.

+ La mise en location d'un bien meublé, le **loueur meublé professionnel (LMP)** ou **non professionnel (LMNP)** qui vous permet d'investir dans l'immobilier en vous constituant un capital sur le long terme tout en réduisant vos impôts. Cependant, le bien doit être suffisamment équipée pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement avec une cuisine équipée, une salle de bain, une table avec des chaises, un lit ou canapé lit et des meubles de rangement. L'investissement en loueur meublé vous permet en plus d'une réduction d'impôt, de récupérer la TVA de 20% et d'effacer l'impôt dû sur les loyers perçus grâce à l'amortissement de votre bien.

+ L'investissement sur un **monument historique** dans le cadre de la **loi Malraux** vous permet un avantage fiscal important sur les travaux de restaurations réalisés à destination d'habitations ou d'usage professionnels dans des sites prédéfinis (voir page. Loi Malraux). Il vous permet de devenir propriétaire d'un bien situé sur un site remarquable et protégé dans les cœurs des plus belles villes de France. L'objectif de ce dispositif est de protéger le patrimoine historique et architectural Français.

→ LA TVA À TAUX RÉDUIT SUR CERTAINES OPÉRATIONS

Lors d'un achat immobilier, la TVA est comprise dans le prix de vente et s'élève le plus souvent à 20 % du prix du bien. Dans certains cas, il est possible de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % au lieu de 20 % uniquement pour sa résidence principale. Ce dispositif est soumis à certaines conditions : une location en zone ANRU (Zone d'Aménagement et de Rénovation Urbaine), un certain plafond de ressources et le logement doit être obligatoire pour une résidence principale.

→ DES PRÊTS POUR AIDER À L'ACCESSION

L'État met en place des aides financières pour faciliter le premier achat immobilier pour des personnes aux revenus intermédiaires, le prêt à taux zéro (PTZ), qui sera remboursé par l'emprunteur sans intérêts. Le PTZ est gratuit, d'une durée de 20, 22 ou 25 ans, avec une période différée d'une durée de 5 à 15 ans, durant laquelle le ménage ne paie aucune mensualité.

→ DES GARANTIES OBLIGATOIRES

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, à la responsabilité du constructeur.

GARANTIES	DÉLAI	EXPLICATION
Vices têt 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 défectueuse.
Parfait achèvement	1 an à réception de l'immeuble	Tout défaut apparent dans la première année d'utilisation. Ex. : mitigeur défectueux.
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.
Domages 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.

→ UN LOGEMENT DE QUALITÉ

► Un logement normé et labellisé

La construction de logement neuf est encadrée par des normes environnementales pour garantir une qualité du bâti et de tranquillité pour les années à venir. En effet, plus votre futur logement est certifié et labellisé et moins vous aurez de risques de malfaçons. Les promoteurs-constructeurs sont dans l'obligation de respecter certaines certifications et labels pour la plupart des matériaux utilisés qui doivent être certifiés avant d'être mis sur le marché, pour des raisons de sécurité, de santé et de respect pour l'environnement. Ils portent le logo NF Logement . Ce label est délivré par la Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs (FNPC) qui récompense la qualité technique d'une opération immobilière. Il est attribué sous certaines conditions : le confort acoustique et thermique, la sécurité contre l'intrusion, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la durabilité de l'ouvrage, la prise en compte de la demande du client, le service

après-vente... Les normes de qualité des constructeurs imposent que tout logement neuf (appartement ou maison) doit avoir une qualité de vie suffisante avec une orientation permettant un éclairage et une luminosité naturels suffisants et des pièces pleinement fonctionnelles avec des espaces de rangement. Pour les immeubles collectifs, cette qualité de vie se fait au sein des parties communes avec des espaces verts, des ascenseurs « high-tech », des visiophones, un portail automatisé...

Ces normes et labels permettent de vous assurer des logements de qualité en respect avec leur environnement pour une meilleure qualité de vie.

► Un logement économe

Les certifications se font également sur le respect de normes environnementales obligatoires pour toutes les constructions neuves. Ces normes garantissent un respect écologique avec des matériaux innovants et de grande qualité pour la construction de votre futur habitat, qui répondent aux exigences strictes en termes de performances énergétiques. La RT 2012 impose un bâtiment à consommation énergétique neutre, avec un coefficient thermique maximum (Bbio Max), là où la RT 2018 exige un bâtiment à énergie positive, c'est-à-dire un bâtiment qui doit produire plus d'énergie qu'il n'en consomme. Les fabricants doivent anticiper la nouvelle réglementation, même si encore aujourd'hui, ils peuvent se contenter d'appliquer les obligations de la RT 2012 qui est déjà très contraignantes.

En résumé, acheter du neuf c'est réaliser une économie sur les factures et gaz ou d'électricité avec un logement aux normes RT 2018 qui ne consomme pas plus de 120 à 220 Kwh/m²/an, comprenant les besoins de chauffage, d'eau chaude, de ventilation, d'éclairage et de refroidissement.

► Des espaces optimisés pour une meilleure qualité de vie

Les logements neufs sont conçus pour répondre à tous les besoins, avec une grande praticité, des logements lumineux et bien agencés qui s'adaptent à votre style de vie. Vous pourrez choisir le choix des finitions, tel que pour le sol, la peinture, la disposition de l'intérieur : vous bénéficierez d'un logement « sur-mesure ». De plus, les parties communes vous offre une meilleure qualité de vie avec des espaces verts, des ascenseurs dernier cri, des résidences sécurisées, visiophone, portail automatisé...

→ SE CONSTITUER UN PATRIMOINE DURABLE

L'immobilier reste aujourd'hui un placement sûr avec une valeur qui tend à augmenter à long terme. Acheter un logement neuf, qui n'aura besoin d'aucuns travaux de rénovation et qui offre des performances énergétiques optimales, facilitera sa revente et même une plus-value. De plus, investir dans l'immobilier vous permettra de construire un patrimoine durable qui pourra être ensuite transmis par la suite.



L'ACHAT EN VEFA

(VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)

L'achat en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) est un mécanisme français qui vous permet d'acheter un bien immobilier neuf qui n'est pas encore construit ou dont la construction n'est pas encore achevée. Mon Patrimoine Neuf vous expose les différentes étapes, les avantages ainsi que obligations de l'acquisition en VEFA.

L'achat en VEFA consiste à acheter son appartement ou sa maison la plupart du temps sur plan. La transaction se réalise avant la construction ou l'achèvement du bien.

L'acquéreur devient propriétaire du terrain et des constructions déjà réalisées en payant le prix du bien qu'il achète en plusieurs fois, à mesure de l'avancement des travaux, par appel de fonds. Cette opération est réglementée par la loi dans le but de protéger l'acheteur qui s'engage alors que le bien n'est pas encore construit pour la plupart du temps. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

→ LES GRANDS PRINCIPES

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

Tableaux échéance des paiements :

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

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

+ **La Garantie Financière d'Achèvement (GFA)** : durant la construction d'un logement neuf, un établissement bancaire se porte garant pour le promoteur vendeur, de couvrir la réalisation financière du programme jusqu'à sa livraison en s'engageant en cas de défaillance à fournir les fonds nécessaires pour réaliser l'achèvement des travaux. Il s'engage également auprès de l'investisseur à assurer le financement de la construction jusqu'à l'achèvement. En effet, cette garantie permet à l'acquéreur de s'assurer que les travaux iront à leur terme et que le bien lui sera livré. Le promoteur ne pourra lancer son opération qu'une fois avoir obtenu la GFA.

→ COMMENT OBTENIR LA GFA ?

Pour obtenir une Garantie Financière d'Achèvement (GFA), le promoteur doit justifier auprès de l'établissement bancaire d'un certain nombre de contrats de réservation signés, c'est ce qu'on appelle le taux de pré-commercialisation. Ce taux de pré-commercialisation est différent pour chaque programme immobilier et il définit par la banque à l'échelle de l'opération immobilière.

En définitif, la banque ne débloquera le crédit et n'accordera la GFA qu'en fonction du bon avancement de la commercialisation du projet immobilier.

→ LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE OU CONTRAT DE RÉSERVATION

Le contrat préliminaire, dit contrat de réservation, est un avant-contrat spécifique à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Le promoteur s'engage simplement à réserver un logement neuf au client en vue de la réalisation du programme.

Ce contrat est signé sous seing privé entre le promoteur et l'acquéreur. Le contrat de réservation doit comporter les mentions obligatoires suivantes :

Les conditions générales

- + Désignation des parties
- + Désignation du/des bien(s) réservé(s)
- + Conditions de paiement de la vente
- + 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 le/les bien(s) réservé(s)
- + Financement
- + Désignation du dépôt de garantie
- + Désignation de 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.).

→ LA SIGNATURE DU CONTRAT DÉFINITIF

L'acquéreur, une fois le prêt obtenu et les conditions de réalisation de l'opération pour le promoteur réunies, peut signer l'acte authentique chez le notaire. L'acte authentique est le document contractuel définitif qui fait foi et qui constituera le titre de propriété du logement.

LES ACTEURS DE LA VEFA

PROMOTEUR	Maîtrise d'ouvrage de l'opération
NOTAIRE DU PROGRAMME	Rédaction des actes notariés authentiques et du règlement de copropriété
ACQUÉREUR / INVESTISSEUR	Acquisition du logement neuf
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ	Représentant de la copropriété (<i>notamment à la livraison des parties communes</i>), gestion technique, administrative, comptable et financière de la copropriété...
GESTIONNAIRE	Gestion locative du bien (<i>mise en location, relocation...</i>).

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.



PINEL & SUPER PINEL

La loi Pinel est un dispositif de défiscalisation immobilière, mis en place en 2014, pour aider à restaurer le marché de l'immobilier. Elle offre de nombreux avantages aux personnes souhaitant investir.

Aujourd'hui, le gouvernement lance le Super Pinel ou Pinel Plus, afin de remplacer le dispositif Pinel en 2023. En effet, celui-ci est créé dans le but d'encourager l'investissement locatif et de relancer la construction de logements collectifs.

→ 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
**jusqu'au 31 décembre 2022.*
- 3. Engagement de Location**
pendant 6, 9 ou 12 ans
et Perception de loyers
Encadrement du locataire pendant la durée de la défiscalisation

→ LE SUPER PINEL, UNE NOUVELLE VERSION AMÉLIORÉE DU PINEL ?

Jusqu'au 31 décembre 2022, le dispositif Pinel reste applicable dans les conditions identiques à celles actuelles. Mais, **à partir de 2023, la réduction proposée sera moins intéressante et en 2024 le Pinel prendra définitivement fin.**

Le futur dispositif, baptisé **Super Pinel** ou **Pinel+** offrira toujours des avantages fiscaux aux investisseurs immobiliers mais dans des conditions différentes. De plus, un accent est mis sur la transition énergétique et les nouveaux logements devront être soumis à la Réglementation Environnementale RE2020 par Emmanuelle Wargon.

→ QUELLES SONT LES CONDITIONS DU SUPER PINEL ?

La loi de finances prévoit une baisse de l'avantage fiscal Pinel applicable aux logements neufs dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} janvier 2023. **Dès 2023, l'avantage fiscal offert par le dispositif Pinel sera revue à la baisse :**

- + De **12% à 10,5%** de réduction pour un engagement à louer le logement neuf pendant 6 ans
- + De **18% à 15%** pour un engagement de 9 ans
- + De **21% à 17,5%** pour un engagement de 12 ans

À partir du 1^{er} janvier 2024, ils passeront à :

- + **9%** pour des locations sur 6 ans
- + **12%** pour des locations 9 ans
- + **14%** pour des locations sur 12 ans

→ DES NOUVELLES CONDITIONS ENVIRONNEMENTALES

L'**objectif** du Super Pinel ou Pinel + **est de construire mieux en termes d'environnement**, selon la nouvelle réglementation 2020 (RE2020). Les programmes immobiliers neufs devront respecter les normes habitables de la **loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)** qui met en vigueur une nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs en 2020 : **la RE2020.**

Cette réglementation repose sur **une transformation progressive des techniques de construction** et des solutions

énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de réduire l'impact carbone. Elle a pour objectif :

- + Une **amélioration de la performance énergétique** des bâtiments neufs avec une **décarbonation de l'énergie.**
- + Une **réduction de leur impact sur le climat** et une adaptation aux conditions climatiques futures, avec **une garantie de confort en cas de forte chaleur.**
- + Une **diminution de l'impact carbone.**

→ DES NOUVELLES CONDITIONS DE QUALITÉ D'USAGE

Le dispositif Super Pinel devra répondre à des **exigences de qualité d'usage d'un logement.** C'est-à-dire qu'il faudra une **surface minimale d'un logement, une luminosité convenable, un bon agencement, un accès systématique à un extérieur, etc.**

Les **surfaces minimales** devront respecter les conditions suivantes :

- + Pour un studio / T1 : 28 m² de surface intérieure et 3 m² de surface extérieure,
- + Pour un 2 pièces : 45 m² de surface intérieure et 3 m² de surface extérieure,
- + Pour un 3 pièces : 62 m² de surface intérieure et 5 m² de surface extérieure,
- + Pour un 4 pièces : 79 m² de surface intérieure et 7 m² de surface extérieure,
- + Pour un 5 pièces : 96 m² de surface intérieure et 9 m² de surface extérieure.

→ LES 5 AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT EN LOI PINEL

1. Une réduction d'impôt importante

Le dispositif Pinel propose une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 21% du montant de l'investissement, soit une réduction d'impôt de 63 000 € maximum, sur l'achat d'un bien immobilier neuf qui doit se trouver dans la zone éligible au dispositif.

Quant à l'investisseur, il s'engage de son côté à mettre le bien en location pour une durée déterminée. En effet, le montant de l'avantage fiscal va dépendre de cette durée de mise en location :

	DURÉE DE LOCATION		
	12 ans	9 ans	6 ans
Réduction PINEL jusqu'au 31 décembre 2022	21% du prix du bien	18% du prix du bien	12% du prix du bien
Réduction PINEL + du 1 ^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023	17,5% du prix du bien	15% du prix du bien	10,5% du prix du bien

Réduction PINEL + à partir du 1 ^{er} janvier 2024	14% du prix du bien	12% du prix du bien	9% du prix du bien
--	-------------------------------	-------------------------------	------------------------------

Exemple Pinel (jusqu'au 31 décembre 2022) :

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

- 31 500 €, soit 3000 € par an, si vous louez votre bien neuf pendant 12 ans
- 27 000 €, soit 3000 € par an, si vous louez votre bien neuf pendant 9 ans
- 18 000 €, soit 3 000 € par an, si vous louez votre bien neuf pendant 6 ans

2. Un investissement sans apport possible

En effet, l'achat immobilier donne la possibilité d'emprunter pour investir. Vous pouvez envisager un investissement sans avoir à fournir un apport initial.

3. Se constituer un patrimoine immobilier

L'investissement dans la pierre est un placement financier qui connaît un taux de rendement intéressant sur du long terme et qui vous permet de vous constituer un patrimoine sain facilement transmissible.

4. Possibilité de louer à sa famille

La loi Pinel est applicable pour les locations à la famille. Les parents peuvent acheter un logement neuf pour y loger leur(s) enfant(s) tout en bénéficiant des avantages fiscaux du dispositif Pinel. Le locataire doit cependant ne pas être inclus dans le foyer fiscal.

5. Préparer sa retraite

À la fin de la période légale de location du logement, vous pouvez disposer du bien comme vous le souhaitez. Vous pouvez continuer à le louer pour percevoir des revenus complémentaires, le revendre en profitant d'un gain financier certain ou même l'occuper en tant que résidence principale ou secondaire.

→ LES CONDITIONS À RESPECTER

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, il y a des conditions à respecter :

- + Acquérir ou construire un logement neuf entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2024
- + Vous êtes limité à 2 logements par an dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an et d'un plafond de 5 500 €/m²
- + Respecter le plafonnement global des avantages fiscaux limitées à 10 000 € par an et par foyer
- + Acquérir le bien dans une zone éligible au Pinel (A, Abis, B1)

- + Le logement doit respecter les normes de performance énergétique et thermique RT 2012 minimum (jusqu'au 31 décembre 2022), RE2020 dès le 1^{er} janvier 2023.
- + Vous devez mettre le logement en location pendant une période de 6, 9 ou 12 ans
- + Le logement ne peut pas être loué meublé
- + Le locataire ne peut pas faire partie du foyer fiscal de l'investisseur
- + Respecter des plafonds de loyers et des plafonds de ressources des locataires, selon la localisation
- + Louer le bien dans les 12 mois suivants la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure
- + Vous ne pouvez pas laisser le logement vacant plus de 12 mois consécutifs au cours de la période d'engagement de location

→ 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)

→ LES ZONES ÉLIGIBLES

Zone A bis	Paris ainsi que ses 29 communes environnantes
Zone A	L'Île de France, La Côte d'Azur, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, et la partie française de l'agglomération Genevoise
Zone B1	La totalité des métropoles de plus de 250 000 habitants, la grande couronne parisienne, et quelques villes où les prix de l'immobilier sont élevés (Bayonne, Saint-Malo, La Rochelle, Annecy, Chambéry, Cluses, la Corse ainsi que les îles non reliées au continent, mais aussi les départements d'Outre-Mer)

→ 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 des annexes (caves, balcon, celliers...) dans la limite de 8 m².

→ LES PLAFONDS

► 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	17,55 €
Zone A	13,04 €
Zone B	10,51 €
Zone B2 (sur agrément)	9,13 €

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



RÉGLEMENTATION ÉNERGÉTIQUE

LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020 (RE2020)

Depuis le 1^{er} janvier 2022, une nouvelle réglementation environnementale de l'ensemble de la construction neuve rentre en vigueur en France : la RE2020.

La France passe alors d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction.

→ LA 1^{RE} RÉGLEMENTATION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cette nouvelle réglementation, qui vient améliorer la précédente (la RT2012), émerge de la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment. Il s'agit de la première réglementation française (et une des premières mondiales) à introduire la performance environnementale dans la construction. Ainsi les programmes immobiliers neufs devront respecter les normes habitables de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).

→ 3 OBJECTIFS

La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de réduire l'impact carbone. Elle vise trois objectifs :

- + Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie ;
- + Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments ;
- + Garantir le confort en cas de forte chaleur.

Dans la lignée des réglementations thermiques précédentes, il s'agit de poursuivre la baisse des consommations des bâtiments neufs, car la meilleure énergie est celle qu'on ne consomme pas. La RE2020 sera plus exigeante que la RT2012, en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé. Une fois les besoins en énergie

réduits, il est aussi essentiel que cette énergie soit la plus décarbonée possible, notamment à travers le recours à la chaleur renouvelable (pompe à chaleur, biomasse, réseaux de chaleur, etc.). À ce titre, les exigences de la RE2020 vont entraîner la disparition progressive du chauffage utilisant des énergies fossiles dans les logements neufs. Elles mèneront également à ne plus avoir recours à des modes de chauffage électriques peu efficaces (radiateurs à effet Joule). À l'inverse, les modes de chauffage électrique performants (pompes à chaleur) et à partir de chaleur renouvelable seront systématisés.

Ensuite, il s'agit de diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs, en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. En effet, pour des bâtiments énergétiquement performants, l'essentiel de l'empreinte carbone est lié aux phases de construction et de démolition. Les exigences visant à limiter ces impacts rendront nécessaire de recourir à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre. Cela induira notamment un recours plus fréquent au bois et aux matériaux biosourcés, qui stockent le carbone pendant la durée de vie du bâtiment. Au-delà, le recours aux matériaux géosourcés, la décarbonation des filières industrielles plus usuelles et surtout l'introduction de mixité des matériaux seront aussi fortement encouragés.

Enfin, la RE2020 vise à assurer que les bâtiments de demain seront adaptés au changement climatique et seront confortables lors des vagues de chaleur. Les bâtiments devront en effet mieux résister aux épisodes de canicule.

→ QUELS SONT LES BÂTIMENTS CONCERNÉS ?

Tous les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1^{er} janvier 2022 seront soumis à la RE2020. Il en est de même pour les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et seconde où la demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1^{er} juillet 2022, sera soumise à la RE2020.



INVESTIR

LA LOI MALRAUX

La loi Malraux a été mise en place par André Malraux en 1962, dans le but de protéger le patrimoine historique et architectural Français. Ce dispositif permet de défiscaliser en investissant dans des biens immobiliers patrimoniaux, dans des villes de premier ordre. Mon Patrimoine Neuf vous explique tout sur ce dispositif.

→ LA LOI MALRAUX

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

Pour bénéficier du dispositif, il faut se porter acquéreur d'un logement situé en S.S ou ZPPAUP et être à l'initiative de rénovations intégrales de l'immeuble ou du bien, déclarés d'utilité publique.

La Loi Malraux a pour objectif la restauration d'immeubles et de quartiers historiques Français grâce aux investissements consentis par le contribuable.

→ LES AVANTAGES

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

→ LES CONDITIONS À RESPECTER

- + Les contribuables bénéficient de la réduction d'impôt que s'ils s'engagent à restaurer l'intégralité de l'immeuble en vue de le mettre en location.
- + L'immeuble ou le bien doit être loué nue à titre de résidence principale durant 9 ans minimum, sous les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.
- + Le plafond de dépenses de 400 000 € donne droit à une réduction d'impôt portant sur une période globale de 4 ans à compter de l'année de délivrance de l'autorisation de travaux.
- + Les travaux doivent être suivis par un Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- + Les opérations de restauration en loi Malraux doivent avoir été déclarées d'utilité publique, sauf s'il y a eu un plan de sauvegarde ou de mise en valeur qui a été approuvé.
- + La période du paiement des travaux ne doit pas dépasser 3 ans après la date de délivrance du permis de construire. En cas de fouilles archéologiques, un délai d'un an peut être majoré. Les contribuables peuvent alors bénéficier d'un avantage fiscal pendant 4 années d'imposition au maximum.

→ QUE FAIRE POUR BÉNÉFICIER DU DISPOSITIF ?

- Si l'immeuble est situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, et que vous souhaitez bénéficier des dispositions de la loi Malraux, vous devez fournir des justificatifs aux services fiscaux :
- + Une note comportant l'adresse et la surface du logement, et un engagement de louer le logement non meublé dans les 12 mois de l'achèvement des travaux, à usage de résidence principale du locataire, pendant 9 ans,
 - + Les déclarations 2042 et 2044 S,
 - + Une déclaration de revenus pour l'imputation sur le revenu global,
 - + Une copie du bail,
 - + Le cas échéant, la copie de l'autorisation préfectorale spéciale des travaux et visa de l'architecte,
 - + Le cas échéant, la copie de la déclaration d'utilité publique.

→ QU'EST-CE QU'UNE ZPPAUP ?

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sont élaborées sous l'initiative de la commune avec l'assistance de l'Architecte des Bâtiments de France pour protéger les monuments historiques. Elle peut être mise en place autour des monuments historiques, dans des quartiers et des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique, où la publicité y est interdite.

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation ou de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la zone de protection seront soumis à l'autorisation spéciale, où il devra y avoir un cahier des charges qui guidera les constructeurs et les Architectes des Bâtiments de France.

→ QU'EST-CE QU'UN SECTEUR SAUVEGARDÉ ?

Un secteur sauvegardé est une mesure de protection portant selon la loi sur un « secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles ».

Ce secteur a vu le jour pour sauvegarder les centres urbains historiques et plus largement les ensembles urbains d'intérêt patrimonial pour éviter des démolitions du tissu bâti ancien au bénéfice d'une reconstruction sans aucun rapport avec la ville traditionnelle.

→ EXEMPLES

1°/ Achat d'un bien dans un immeuble en Secteur Sauvegardé, éligible Loi Malraux :

Prix d'achat du foncier : 50 000 €
 Montant des travaux : 100 000 €
 Durée des travaux : 3 années
Le montant de la défiscalisation sera de 30 000 € sur 3 ans, la réduction d'impôt par an de 10 000 €.

2°/ Achat d'un bien dans un immeuble en Secteur Sauvegardé, éligible Loi Malraux.

Prix d'achat du foncier : 100 000 €
 Montant des travaux : 200 000 €
 Durée des travaux : 3 ans
Le montant de la défiscalisation sera de 60 000 € sur 3 ans, la réduction d'impôt par an sera de 20 000 €.

3°/ Achat d'un bien dans un immeuble en Secteur Sauvegardé, éligible Loi Malraux.

Prix d'achat du foncier : 240 000 €
 Montant des travaux : 360 000 €
 Durée des travaux : 3 ans
Le montant de la défiscalisation sera de 108 000 € sur 3 ans, la réduction d'impôt par an sera de 36 000 €.

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 2021

Pour 2022, le projet de loi de finance prévoit une modification du barème de l'impôt sur le revenu, avec une hausse de 1,4% des limites de tranche, pour correspondre à l'augmentation des prix.

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

→ COMPRENDRE LE REVENU NET IMPOSABLE

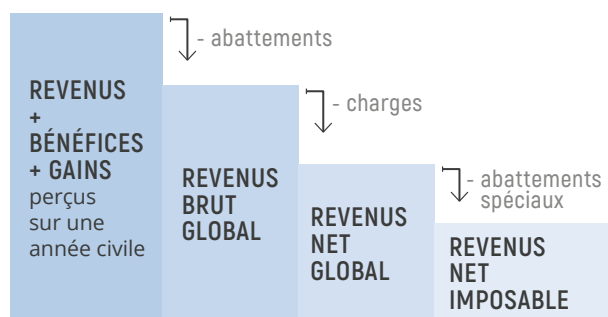
1. REVENU BRUT GLOBAL

Votre revenu brut global est égal à la somme des revenus, bénéfiques 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.

→ COMMENT CALCULER SON IMPÔT SUR LE REVENU ?

Le montant de l'impôt sur le revenu se calcule à partir du net imposable, en trois grandes étapes :

1. Diviser son revenu imposable par le nombre de parts
2. Appliquer à chaque tranche son taux d'imposition
3. Additionner les impositions et multiplier le total par le nombre de parts

Dans un premier temps, il faut diviser le revenu net imposable par le nombre de parts de quotient familial (la situation familiale : célibataire, marié(e), divorcé(e), veuf ou veuve... et du nombre de personnes que vous avez éventuellement à charge) auquel vous avez droit.

Ensuite, il faut appliquer au résultat de cette division le barème de l'impôt sur les revenus. Pour finir, il faut additionner les montants d'impôt obtenus par tranche et multiplier le total par le nombre de parts.

→ QUELS SONT LES DIFFÉRENTES TRANCHES D'IMPÔTS SUR LE REVENU ?

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
160 336 €	45%
74 545 €	41%
26 070 €	30%
10 225 €	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.

→ 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 au 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 »

Nota bene :

- 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.

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

ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS COMMERCIALES

AÉROPORT TOULOUSE BLAGNAC

**3^È AÉROPORT
RÉGIONAL FRANÇAIS**

après Nice et Lyon

12 MILLIONS DE PASSAGERS EN 2024



300 000 M²
DE CENTRES COMMERCIAUX

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

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